MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2015

Avviz Numru. 225/2009

Johnny J. Company Limited

Vs

Joseph u Mary Grace konjugi Bonnici

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici fejn talab sabiex il-konvenuti jigu kkundannati li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Jigi dikjarat u deciz li l-konvenuti huma responsabbli ghal hsarat sofferti mill-attur fil-mahzen tieghu fi Triq il-Giebjun, San Gwann, sottopost ghal fond tal-intimati u cioe' 25, Somerset, Triq ic-Cawsli, San Gwann u dan minhabba perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazin tal-fond tal-konvenuti ghal fond tal-atturi u/jew minhabba hsarat ohra u dan skond rapport tal-Perit Godwin Aquilina tas-26 ta' Marzu, 2009 u 15 ta' Gunju, 2009.
2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur fil-fond tieghu ossia mahzen fi Triq il-Gibjun, San Gwann, sottopost ghal fond tal-intimati u cioe' 25, Somerset, Triq ic-Cawsli, San Gwann, minhabba perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazin tal-attur u/jew hsarat ohra u dan bl-opera ta' periti nominandi.
3. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jsewwu l-hsarat sofferti mill-attur fil-fond tieghu minhabba l-imperizja u negligenza da parti tal-konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Jannar 2009 u tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Marzu, 2009.

Il-valur ta' dawn il-hsarat fil-fond imsemmi ma jeccedux il-€5,000.

Rat ir-risposta tal-konvenuti:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi l-konvenuti ma kienu u ma huma hatja u ebda negligenza u ma kkawzaw u ma huma responsabbli ghal ebda danni li setghu inkorrew l-atturi. Dan jirrizulta anke minn rapport peritali li ser jigi prezentat tul it-trattazzjoni.
3. Illi x-xibka tas-saqaf tal-atturi saret b'mod hazin u mhux skont l-arti u s-sengha.
4. Illi l-perkolazzjoni msemmija fl-avviz jekk tezisti mhux kawzata mill-konvenuti.
5. Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur inkluzi dawk ta' zewg ittri bonarji datati 5 ta' Frar u 17 ta' Marzu, 2009.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar, espert tekniku mahtur minn din il-Qorti.

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Is-socjeta attrici hija proprjetarja ta' mahzen fi Triq il-Gibjun San Gwann, u sovrastanti dan il-mahzen hemm diversi proprjetajiet fosthom it-terrazzin tat-terran tal-konvenuti.
2. Fix-xhieda tieghu John Micallef, direttur tas-socjeta attrici xehed li hu kien biegh il-fond tal-konvenuti fi stat ta' gebel u saqaf, fis-snin tmenin (80) jew qabel lil terzi. Dawn it-terzi ikkompletaw it-terran, li sussegwentement inxtara mill-konvenuti. Il-konvenut xehed li hu xtara l-post fl-1981 u huwa t-tielet okkupant.
3. Is-socjeta attrici kriet il-mahzen lis-socjeta Shaker Ltd. ghal madwar hmistax (15)-il sena.
4. Michael Sammut, impjegat tas-socjeta inkwilina tal-mahzen, xehed li circa ghaxar (10) snin qabel xehed – cioe circa 1999 – kien innota li parti mis-saqaf tal-mahzen ixxarrab u immoffa. Kien hemm xquq, konsenturi fis-saqaf u bdew jaqghu blokok tal-konkos, u ghalhekk seta' jara li x-xibka kienet tidher imsadda.
5. Is-socjeta inkwilina kienet infurmat b'dan lil John Micallef, id-direttur tas-socjeta attrici, li qalilhom biex iwaqqfu l-ilma milli jkompli niezel fil-mahzen.
6. Is-socjeta inkwilina irrangat is-saqaf a spejjez taghha, pero ma qabdet l-ebda perit tekniku. Wara xi xhur rega' faqqa' kollox u bdew jinzlu l-istess blokkok tal-konkos.
7. Michael Sammut kien jitkellem mal-konvenuti fuq il-problema, u l-konvenut kien qallu li kien halleb it-terrazzin, li hu kopert bil-madum. Is-sitwazzjoni meta ssir it-tahlib kienet tieqaf ghal ftit, izda imbaghad kienet terga' tibda matul ix-xitwa.

8. Ghalkemm is-socjeta attrici kellha access ghal mahzen, hija kellha kawza pendenti l-Qorti fuq arretrati ta' kera, u s-socjeta attrici qatt ma marret tispezzjona l-mahzen qabel is-socjeta inkwilina harget mill-mahzen fl-2008.
9. Fl-10 ta' Gunju 2003, il-konvenut kiteb lil John Micallef fejn infurmah bil-perkolazzjoni tal-ilma li kien qed ikun hemm fil-mahzen, u li hu kien qed jiehu *"il-passi necessarji biex min hu responsabbli jaghmel it-tiswijiet mehtiega"* u talab lil Micallef jaghmel l-istess, peress li l-hsara tista' tkun irreparabbli 'l quddiem. Il-konvenut infurmah ukoll li kienet qieghda ssir hsara fil-proprjeta tieghu.
10. Il-konvenut rega' kiteb lil John Micallef fil-11 ta' Frar 2004, fejn infurmah li l-hsara fis-saqaf tal-mahzen u anke fl-art tad-dar tal-istess konvenut qieghda tikber, u talbu biex jiltaqghu.
11. John Micallef qatt ma rrisponda ghal dawn l-ittri, u l-konvenut xehed li Martin Sammut kien infurmah li John Micallef ma riedx imur il-mahzen.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-Perit Mario Cassar, l-espert tekniku mahtur minn din il-Qorti ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici:

"KOSTATAZZJONIJIET TEKNICI

1) *Illi l-esponenti osserva illi parti mill-mahzen tas-socjeta attrici illi hija sottostanti ghal diversi propjetajiet sovrastanti ta' terzi garrab hsarat strutturali. Dok MC1).*
2) *It-terrazzin tal-konvenut huwa pavimentat bil-madum tas-siment imhalleb. Dok MC2)*
3) *Dawn jikkonsisti f'arja estensiva, biss cirkostritta ta' saqaf ta' konkos rinfurzat li fiha ir-rinforz tal-hadid (xibka tal-hadid), issaddad u gaghlet illi l-cover tal-konkos jiddistakka minn mas-saqaf. Dok MC1) ½.*
4) *Illi l-arja affettwata hija specifika, ghal parti kbira taghha ghal taht it-terrazzin tal-fond sovrastanti tal-konvenut. Dok MP1)*
5) *Din l-arja hija ta' circa 6 metri wiesa u 5.6 metri fonda, b'roqa affettwata l-hemm mit-travu.*

6) *Illi l-hsarat fl-istess saqaf ta' konkos rinfurzat saret fuq medda ta' madwar hmistax jew ghoxrin sena. L-esponent jispecifika illi jekk il-konkos ma kienx espost ghall-ingress tal-ilma mit-terrazzin sovrastanti, ix-xibka qatt ma kienet issaddad b'dak il-mod, anke jekk l-istess xibka, jew parti minnha, ma kellhiex cover ta' konkos adegwat.*

KONKLUZJONIJIET

"a) Illi l-parti tas-saqaf tal-konkoz rinfurzat li garrbet hsarat qeghda ezattament taht it-terrazzin sovrastanti proprjeta tal-konvenut. Din l-arja fiha circa 40 (erbghin) metru kwadru.

b) Din il-hsara, kienet ikkawzata minn perkolazzjoni tal-ilma) matul hmistax jew ghoxrin sena), mit-terrazzin sovrastanti tal-konvenut.

c) Illi l-uniku mezz biex tissewwa din il-hsara huwa billi jinbidel dik il-bicca tas-saqaf affettwat, jigifieri jitkisser is-saqaf li hemm ta' circa 40 metru kwadru u jinghata saqaf iehor gdid.

d) Il-valur ta' dawn ix-xogholijiet riparatorji ghandu jqum madwar €4000, liema xogholijiet jinkludu t-tkissir tas-saqaf esistenti, flimkien mat-torba u l-madum, inghata saqaf gdid tal-konkos tal-grad C25, flimkien ma' xibka C503, il-kisi minn taht, waterproofing, torba u madum minn fuq it-terrazzin."

Fix-xhieda tieghu in eskussjoni,[1] l-Espert Tekniku il-Perit Mario Cassar qal li l-hsarat kienu koncentrati kwazi tmenin fil-mija taht it-terrazzin tal-konvenut, pero kien hemm hsarat ohra f'partijiet ohra tal-garage mhux taht il-fond tal-konvenuti. Huwa qal ukoll li waqt l-accessi l-istat tat-terrazzin tal-konvenuti meta mar hu kien jidher li kellha manutenzjoni tajba. Fuq it-terrazzin kien intuza madum tat-tip terrazzo. F'kazijiet meta ma jkunx hemm *water proofing membrane* taht il-madum jigu kkwazati dawn it-tip ta' hsarat meta jintuza dan it-tip ta' madum. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenut

[1] Ara xhieda tal-Espert Tekniku Perit Mario Cassar a fol. 61 *et seq.* tal-process.

fix-xhieda tieghu li f'wahda mill-maisonettes vicin tieghu kien hemm ghal certu zmien il-hamrija, il-Perit Mario Cassar xehed li ghalkemm jekk verament kien hemm mil-hamrija, din jista' jkollha influwenza dwar xi hsarat sottostanti, pero fejn hemm hsarat generalment ikun hemm l-ilma u dan l-ilma jkun qed jikkawza hsarat fil-vicin tal-istess hsarat. Meta gie mistoqsi jekk il-hsarat prezenti kienux jigu minimizzati, kieku r-riparazzjonijiet saru ghaxar (10) snin qabel, meta bdiet il-perkolazzjoni tal-ilma, il-Perit Cassar wiegeb li fl-opinjoni tieghu dan ma kienx jimminimizza l-hsarat, sakemm ma jkunx sar xi tip ta' *waterproofing* fit-terrazzin. Pero qal ukoll li ghaxar (10) snin ilu, is-saqaf tal-mahzen kien fi stat ahjar. Il-Perit Cassar qal ukoll li hu ma kienx qala l-madum tat-terrazzin biex jivverifika kienx hemm *waterproofing*.

Din il-Qorti m'ghandhiex raguni valida ghalfejn tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet teknici tal-Espert Tekniku, hlief ghal kwistjoni dwar jekk il-hsarat kienux jigu minimizzati kieku saru snin qabel.

L-abbli difensur tal-konvenuti ssottometta li kien hemm negligenza kontributorja da parti tas-socjeta attrici, li ma tatx kaz tal-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma ghal snin twal. Din il-Qorti taqbel mal-opinjoni tal-Espert Tekniku li li kieku ghal grazzja tal-argument sar ix-xoghol rimedjali snin qabel, xorta jibqa l-fatt li ried jinqala l-madum tat-terrazzin tal-konvenut biex isir xi forma ta' *waterproofing*, jew jigi sostitwit *il-waterproofing* ezistenti li hu manifestament, ghal xi raguni jew ohra, difettuz. Pero, din il-Qorti hija moralment konvinta li kieku x-xoghol rimedjali sar ghaxar (10) snin ilu, il-hsara fis-saqaf tal-mahzen ma kinietx tkun daqshekk gravi. Fil-fatt l-Espert Tekniku stess ammetta li ghaxar (10) snin ilu l-istat tas-saqaf kien ahjar. Ghalhekk, is-socjeta attrici kienet traskurata meta ma ndirizzatx il-problema minn qabel.[2] Ghal din ir-raguni, il-Qorti sejra ssib lill-konvenuti responsabbli ghal sittin fil-mija (60%) tal-hsara fil-mahzen tas-socjeta attrici.

Rigward it-tieni talba tas-socjeta attrici sabiex din il-Qorti tillikwida d-danni minnhom sofferti minhabba l-hsara li saret fil-mahzen taghhom, il-Qorti tosserva li s-socjeta attrici ma gabet l-ebda prova ta' dawn id-danni, apparti naturalment ir-riparazzjoni li trid issir fil-fond in kwistjoni, li hi l-mertu tat-tielet talba.

[2] Ara b'analogija s-sentenza **Vincent Dimech et v. Mizzi Estate Limited et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (*per* Imhallef Anthony Ellul) fit-2 t'Ottubru 2012.

Fir-rigward tal-valur tax-xogholijiet riparatorji, li l-perit tekniku stima li ghandhom iqumu madwar €4000, peress li r-rapport gie pprezentat fil-11 ta' Marzu 2011 u s-sentenza qeghda tinghata erba' (4) snin wara, il-Qorti qeghda arbitrio boni viri tistma l-valur tax-xogholijiet riparatorji ghal €5000.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma in parte responsabbli ghal hsarat sofferti mis-socjeta attrici fil-mahzen taghha fi Triq il-Gibjun, San Gwann, u dan minhabba perkolazzjoni tal-ilma, pero r-responsabbilita taghhom hija limitata ghal sittin fil-mija (60%) ta' dawn il-hsarat.
2. tichad it-tieni talba attrici;
3. tilqa' limitatament it-tielet talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien sitt (6) xhur mill-lum isewwu l-hsarat sofferti mis-socjeta attrici fil-mahzen, b'dan li l-ispejjez sabiex jissewwew tali hsarat m'ghandhomx jeccedu hamest elef Euro (€5000). Dan ix-xoghol ghandu jsir taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar, li qed jigi nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop. Pero l-konvenuti ghandhom dritt li jirkupraw minghand is-socjeta attrici erbghin fil-mija (40%) mill-ispejjez minnhom inkorsi biex isewwu tali hsarat.

L-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Jannar 2009 u tal-ittra ufficjali tas-8 ta' Marzu 2009, ghandhom jigu subiti kwantu ghal sittin fil-mija (60%) mill-konvenuti u kwantu ghal erbghin (40%) mil-atturi. B'dan li l-ispejjez u drittijiet tal-perit tekniku Mario Cassar ghandhom jithallsu mill-konvenuti, bi dritt li jirkupraw erbghin fil-mija (40%) taghhom minghand is-socjeta attrici.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------