MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

## GUDIKATUR DR.

## KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2015

Talba Numru. 660/2011

**Romina Sah Frendo (K.I. 39479M) u Chaudramani Sah (K.I. 255106 (L) )**

**vs**

**Paul Caruana u Olena Volodymyrivna Caruana Verbytska u giet kjamata in kawza s-Socjeta C&F Enterprises Limited u dan permezz ta' Formula 6 pprezentata mill-Avukat Dr P. Borg Costanzi flimkien mar-risposta tal-konvenuta Olena Volodymirna Caruana nhar id-29 ta' Settembru, 2011 .**

**It-Tribunal,**

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi jeccepixxu li:

It-talba hija ghal hlas ta' danni sofferti mill-atturi b'rizultat ta' traskuragni mill-konvenuti meta hallew katusi tal-proprjeta' taghhom mizdudin u b'rizultat tax-xita dahal ilma ghal gol-proprjeta' tal-atturi.

Illi l-konvenuti gew interpellati biex ihallsu izda baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellhom jinfethu dawn il-proceduri.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa:

Illi t-talbiet huma nfondati kemm bhala fatt u bhala dritt stante li l-esponent ilu ma jghix fil-fond ghal aktar minn erba' snin u di piu l-katusa tal-ilma mhux dik li s-soltu tintuza ghal dak l-iskop.

Rat ir-risposta tal-konvenuta fejn eccepixxiet:

1. Illi l-esponenti ma tahti xejn ghall-akkadut u f'kull kaz ma hijiex responsabbli ghad-danni.

2. L-ammont mitlub huwa esagerat u inoltre l-oggetti mobbli dannegjati ghandhom jigu esebiti u ssir prova li l-allegata hsara hija mputtabli ghall-akkadut. F'kull kas l-atturi ma hadu ebda passi biex jimminimizzaw id-danni u ghalhekk id-danni allegatament sofferti huma 'mputtabli ghalihom.

3. Illi l-hsara fil-katusi hija 'mputtabli ghall-C&F Enterprises Limited u mhux lil esponenti.

Rat ukoll il-formola numru 6 tal-formolarju tat-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar (L.S.380.01) permezz tal-liema formola Dr Peter Borg Costanzi ghal konvenuta Olena Volodymyrivna Caruana kjama in kawza lis-Socjeta' C&F Enterprises Limited (C-8399) nhar id-29 ta' Settembru, 2011.

Ra r-risposta tas-Socjeta' kjamata in kawza C&F Enterprises Limited fejn eccepixxew illi:

It-terza persuna C&F Enterprises Limited (C-8399) ma hija bl-ebda mod responsabbli ghad-danni allegatament subiti mill-atturi, u jekk kien hemm xi sadd fil-katusi tal-proprjeta' tal-konvenuti huma responsabbli ghal tali hsarat l-istess konvenuti.

Illi C&F Enterprises Limited ilha zmien twil li bieghet il-proprjeta' lill- konvenuti u ma ghandhom ebda kontroll fuq dak li ghamlu l-konvenuti fil-proprjeta' taghhom. Illi ghalhekk is-Socjeta' C&F Enterprises Limited ma ghandha tbati l-ebda spejjez u l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Ra r-riposta tal-kjamat in kawza.

Semgha x-xhieda kollha u ra d-dokumenti kollha li gew ezebiti nkluz ir-rapport tal-Perit Saliba;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar is-27 t'April, 2015 li bih il-kawza thalliet ghas-seduta ta' 'llum ghas-Sentenza;

**Ikkunsidra**

Il-kaz in kwistjoni jikkoncerna talba ghad-danni allegatament ikkagunati mill-konvenuti fil-proprjeta` tal-atturi sovrastanti minhabba perkolazzjoni ta' l-ilma.

Illi mill-provi jirrizultaw is-segwenti fatti :

Illi l-konjugi Frendo Sah u Sah ghandhom proprjeta` maisonette ‘Exotica’ Regent Place, Triq Tumas Fenech, Birkirkara li huwa hanut ta’ stationers u accessorji. Illi din il-proprjeta` tifforma parti minn blokk t’appartamenti u li sovrastanti din il-proprjeta` tinsab il-proprjeta` tal-konjugi Caruana u sovrastanti tal-appartament ta’ Caruana hemm appartament iehor proprjeta` ta’ Cuschieri mhux parti f’din it-talba.

Illi skont l-attrici Romina Sah Frendo f’Settembru, 2008 sabu *flooding* estensiv fil-proprjeta` taghhom. Meta ghalqu l-hanut fis-sebgha  il-jum ta’ qabel ma kien hemm xejn allura presumibilment dan sehh bil-lejl.  Ghamlu rapport lill-Pulizija u sahansitra kkuntattjaw lill-Perit taghhom Etienne Magri li gie fl-10.00am.[1] Is-saqaf kien imxarrab anzi kien ghadu qed jipperkola l-ilma. Kienet taf illi dak iz-zmien kienet tghix fil-proprjeta` sovratstanti Mrs. Caruana. Ippruvaw jikkuntattjaw lill-Mrs Caruana pero` ma kellhomx success u nfatti kellhom igibu l-Pulizija biex jghinuhom. Kienu waslu ghall-konkluzjoni li l-ilma kien gej minn ghandha minhabba deduzzjoni u eliminazzjoni tal-appartmenti l-ohrajn. Fuq parir mill-Perit ikkuntattjaw kumpanija ta’ CCTV “General Ecological Services Co Ltd” biex jippruvaw isibu s-sors tal-problema. Dawn ghamlu access u ghal darba sabu lil Mrs. Carauna fl-appartament taghha. Infurmaw lill-attrici li l-problema kienet li kien hemm *blockage* fil-pipe bil-weraq. Dak inhar kienu nehhew il-weraq. F’sitt snin qatt ma kellhom problemi. Ikkonfermat li kienet gurnata li ghamlet hafna xita.

Rigward il-hsara dan kien estensiv ghaliex il-post huwa kollu bl-injam. Gew prezentati zewg prospetti b’lista ta’ hsarat.[2]

Xehed il-**Perit Etienne Magri** li kkonferma illi huwa kien ghamel access u l-ewwel haga li ghamlu kien li marru fuq il-bejt biex jaraw is-sistema ta’ *storm water runoff*. Immedjatament indunaw illi l-*gulley* tal-appartament ta’ fuq il-hanut *“ma kienx mibni kif suppost. Per ezempju lanqas kellu gradilja fuqu biex jilqa` l-hmieg”.* Ghalhekk kien ta parir lill-attrici biex

[1] Ara Rapport tal-Perit a fol 24
[2] Ara lista ta’ hsarat RSF 12 u SF1

tinkariga Socjeta` tac-CCTV biex jaghmlu *inspection* gewwa l-*pipe*. Fil-fatt intsab *blockage* u dak inhar stess issolviet il-problema.

*"Jiena niddikjara illi l-problema kienet fir-rigward tal-proprjeta' ta' Olena Caruana ghaliex meta ghamilna l-indagini fuq il-proprjeta` ta` fuq nett dawn kellhom il-pipe mghotti bi gradilja. Dan kien jarmi l-ilma ghal proprjeta` l-ohra fejn kien hemm il-gulley ta' Ms. Olena Caruana li kien mikxuf. Nghid il-maggior parti li kien hemm gewwa l-pipe kienu weraq li ffurmaw il-blockage. Il-weraq iffurmaw gomma u blukkaw l-ilma".* [3]

Wara li tnehha l-*blockage* u minkejja li kien hemm hafna xita Ms.Sah Frendo ma kellhiex aktar problemi. Il-*pipe* kien wiehed *standard* li jintuza normalment *f'storm water runoff*.

**Olena Caruana** kkonfermat li hi l-proprjetarja tal-appartament flimkien ma' zewgha u ilhom hemm circa ghaxar snin. Iddikjarat illi l-proprjeta` ta` Sah Frendo ma hijiex direttament taht taghha. Ikkontestat illi din kienet problema ikkawzata minnha ghaliex it-terrazin taghha ghalkemm bil-pjanti kien mizmum tajjeb u kellu "*mesh"* fuqu u anke dak inhar kienet irceivet *complaint* minghand l-*opticians* ta' tahta li kellhom ilma u kienet marret fuq it-terrazin

*"I noticed that the mesh on the hole of my veranda was dirty and covered with rubbish that had accumulated from the veranda on top of me. The mesh of my drain was not covered with any leaves of my plants."*

Ikkontestat it-talba ghaliex il-hmieg li jkollha fuq it-terrazin huwa dak tal-proprjeta` sovrastanti u ghaliex "General Ecological Services Co Ltd" kienu qalu li l-*pipe* ma kienx *"to standard since it is of insufficient circumference"*.[4] Kienet tkellmet mas-sid precendenti Carmelo Schembri [5]dwar il-problema tal-ahhar pero` huwa dejjem cahad ir-responsabbilta`.

[3] Ara dok A fol 32
[4] Dan ir-rapport ma jinstabx in atti.
[5] Arad dok a fol 54-62

Hi ziedet li anke hi kellha problema ta' perkolazzjoni ta' ilma minhabba l-appartament sovrastanti. Iddikjarat illi s-soltu ikollha "net" imma meta kien mar il-Perit ma kienx hemm wiehed ghax probabilment kienet nadfet it-terrazin. Ikkonfermat li ghandha hafna pjanti.

Mill-affidavit ta' **Paul Caruana** hareg illi ma kienx qed jghix id-dar fi zmien li gara l-incident.

Fis-seduta tat- 23 ta' Ottubru, 2013 gie nominat il-Perit Saliba biex jispezzjona l-i'*storm water drainage system'* u jekk saritx skont is-sengha u arti. Il-**Perit Alan Saliba** pprezenta rapport. Il-Perit fir-rapport iddikjara s-segwenti dwar l-i '*storm water drainage system':-*

*"L-istorm water drainage system fil-kwistjoni tikkonsisti f'katusa principali tat-80 millimetru fil-pjan terran li hija komuni ghall-appartament numru 2 tal-konvenuti Caruana flimkien mal-appartamenti numru 1, 4 u 5 ta' terzi.*

*Din il-katusa principali tinkludi zewg bends taht l-ghatba tas-semibasement, liema bends ma jinkludix 'inspection box' kif titlob l-arti u s-sengha u liema 'bends' jghinu s-sadd f'kaz li jaqa' l-hmieg fl-istess katusa.*

*L-ilma li jaqa' fl-art tat-terrazzin tal-konvenuti Caruana jmur f'pajp tal-50 millimetru fl-art li m'ghandux gradilja. Lanqas fuq il-kaxxa li hemm fl-art ta' dan it-terrazzin ma hemm u ma kien hemm gradilja u hemm biss xibka zghira (Dok ASR ritratt 01). Dwar it-tappieri fit-terrazzini l-ohra jirrizulta illi ghalkemm dawn ma gewx spezzjonati fl-access billi huma ta' terzi, mix-xhieda tal-Perit tal-atturi jirrizulta li dawn it-tappieri kellhom gradilja, ghalkemm fl-access deher li hemm xi hmieg f'dawn il-katusi/pajpijiet (fejn dawn jarmu fil-kaxxa msemmija). Il-gradilja sservi sabiex il-hmieg ma jaqax fil-katusa bil-probabilita' ta' sadd. Madanakollu, kull gradilja ghandha tkun kumplimentata b' 'overflow' fic-cint tat-terrazzin jekk l-istess terrazzin ikun suggett li fuqu jingama l-hmieg sabiex f'kaz ta' sad l-ilma jmur dirett ghal barra t-triq minflok ma jispicca fil-proprjeta' sottostanti kif gara f'dan il-kaz.*

*Jirrizulta wkoll illi fit-terrazzin tal-konvenuti Caruana kien hemm difetti konsistenti fi ftuh fil-fili tal-madum tal-art u fil-gnub tal-kaxxa li hemm fl-art tal-istess terrazzin bir-rizultat illi mas-sadd, l-ilma pperkola minn dan il-ftuh ghall-proprjeta' sottostanti. Dan il-ftuh m'ghadux hemm illum. Il-madum tal-art huwa tat-terrazzin tal-konvenuti Caruana mentri l-kaxxa msemmija tintuza in komun bejn l-erba' appartamenti numru 1, 2, 4 u 5 billi din il-kaxxa setghet tidher biss mit-terrazzin tal-konvenuti Caruana.*

*Ghalkemm il-konvenuta Caruana tghid li "As stated by General Ecological Services Company Limited, the drain pipe is not to standard since it is of insufficient circumference" (liema rapport ma jinsabx fl-atti) jirrizulta ampjament illi s-sistema ezistenti ta' katusi u pajpijiet hija ta' daqs sufficjenti ghall-iskop li hija ntiza u s-sadd irrizulta biss kawza ta' hmieg li jaqa' fl-istess katusa mit-terazzini tal-erba' appartamenti, partikolarment dak tal-konvenuti Caruana u kif ukoll mill-appartament numru 5 sovrastanti ta' Caruana (fejn sahansitra f'Mejju, 2010, erba' xhur qabel l-incident, il-konvenuta Caruana kienet diga nterpellat lis-sidien ta' dan l-appartament numru 5 dwar hsara minn dhul ta' ilma mid-'drains'tal-appartament taghhom). Tant hu hekk illi ghalkemm ma sarux xi xogholijiet fuq din is-sistema wara l-incident ghajr ghall-kisi mal-gnub tal-kaxxa (qabbel ritratt Dok 'RSF10' fol. 33 ma' Dok ASR ritratt 01) u l-'grouting' tal-madum tat-terrazzin tal-konvenuti Caruana, l-Perit tal-attrici jikkonferma illi "D-daqs tal-pipe huwa bizzejjed biex ikun hemm storm water run off u li jintuza normalment ghal 'storm water run off' filwaqt l-attrici tghid li wara dan l-incident ma regax dahlilhom l-ilma avolja ghamlet ix-xita".*

Hu qal li gewwa l-katusa principali jghaddu l-pajpijiet tal-appartamenti kollha pero` "*minhabba n-nuqqas ta' gradilja fit-terrazin ta' Caruana l-hmieg jinzel minn dak it-terrazin u ghalhekk isodd il-katusa".* Ikkonferma li x-xoghlijiet li saru mis-sidien precedenti C&F Limited u li saru wara kienu sufficjenti. Il-'*pipe'* in kwistjoni jghaddi mill-apparatamenti kollha, l-ewwel ta' Cuschieri u gewwa kaxxa mbaghad ta' Caruana u gewwa kaxxa u wara gewwa l-'*pipe*' li nstadd minn taht l-ghatba tal proprjeta` u ghal fuq il-bankina. Gradilja fil-proprjeta` ta` Caruana ma rax pero` kien hemm xibka zghira fuq il-katusa principali. Is-sistema kienet mibnija skont is-sengha u l-arti. F'kaz tat-terrazin mhuwiex prassi li taghmel *overflow.*

It-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta li jghid illi "*f'azzjoni ghad-danni huwa principju bazilari li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu*".

Fis-sentenza **Gerald Bugeja vs David Gatt** [6] il-Qorti iddkjarat:

*"Huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna illi min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew omissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti"*

Illi ghalhekk il-kwistjoni hija jekk dan it-Tribunal huwa sodisfatt illi l-konvenuti jew min minhom huwa responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fil-kawza odjerna u jekk il-grad probabitorju rikjest mill-ligi giex soddisfatt mill-atturi.

Huwa principju ben konoxxut illi l-prova tal-htija tal-parti konvenuta f'kawza Civili hija differenti ghal kollox minn kawza Kriminali u ghandu jkun fuq bilanc ta' probabilitajiet.

F'dan il-kaz it-Tribunal jikkonsidra illi johrog car mir-rapport tal-Periti, kemm tal-atturi kif ukoll kif ukoll mill-Perit Saliba, mahtur bhala espert mit-Tribunal, illi l-perkolazzjoni tal-ilma gewwa il-proprjeta` tal-atturi kienet ikkawzata minn "*blockage ta' weraq*"*.* Filwaqt li r-rapport mahluf tal-Perit Etienne Magri li ghamel l-access fuq il-post *a tempo vergine* juri fid-dettal l-ilma diehel mis-saqaf u l-hsarat li gew kkagunati u fejn gew ikkagunati (ara doks RSF 1 a fol 14 et seq).

Illi ghahekk il-provi jindikaw illi l-kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma kienet rizultanti minn hmieg li akkumulat fit-terrazin tal-konjugi Caruana u peress li ma kellhiex gradilja dan dahal gewwa il-pipe u mblukkah. Illi infatti min dak inhar li saret l-*inspection* u nehhew il-weraq qatt ma kien hemm problema ohra. Illi hareg car illi ma kienx hemm responsabbilita` mis-sidien

[6] QA 20/12/2003

precedenti ghaliex kif indikat fir-rapporti tal-Periti s-sistema li kien hemm cioe` d-daqs tal-pipe u nuqqas ta' *overflow* kienu addattati ghall-proprjeta` ta` dan it tip.

Ghaldaqstant u ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jhoss illi l-grad probabitorju rikjest mill-ligi huwa sodisfatt ghal dak li jirrigwarda htija kolpuza da parti tal-konvenuti Caruana, t-tnejn proprjetarji tal-fond sovrastanti.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni l-attrici Sah Frendo prezentat dokument b'lista ta' danni li jammontaw ghal-tlett elef mitejn u hamsin Ewro u sebgha u sebgha u sittin centezmu (€3,250.67c) - kollha b'valur hdejhom. Jidher illi ma ingabet ebda prova ricevuta ta' danni u ma nghatat ebda spjegazzjoni hlief dikjarazzjoni a fol 35 RSF12 fis-somma ta' tlett elef mitejn u hamsin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€3,250.67c) u a fol 49 SF1 tlett elef tlett mija u sitta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€3,366.67c). Jidher illi dokument RSF 12 huwa l-lista aktar ricenti fl-ammont ta' tlett elef mitejn u hamsin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€3,250.67c) li jinkludu merkanzija, vetrini, soffiti u anke CCTV inspection li saru mis-Socjeta` nkarigata li sabet il-**blockage** u li solviet il-problema li pero` kopja ta` ricevuta u r-rapport m'humiex in atti. Illi hawnhekk ghalhekk il-prova ma saritx, pero`, mir-ritratti esebiti juru hsara fuq ghamara, soffiti u anke merkanzija u ghaldaqstant ihoss illi *arbitrio boni viri* ghandu jilqa` t-talba pero` mhux ghas-somma intiera.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjoni tal-kjamat in kawza C&F Enterprises Limited li m'humiex responsabbli ghall-hsarat ikkagunati u jilqa' t-talba *in parte* kontra l-konvenuti Paul u Olena Caruana fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000) bl-imghax jiddekorri mid-data tas-Sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes ghall-konvenuti

## < Sentenza Finali >

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