FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit); M.A. (Melit).

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 29 ta' Jannar, 2021

Talba Nru: 182/2020PM1

Sean Bellia (K.I. 498193(M)) u Elaine Marie Ellul (K.I. 55294(M))

Vs

Maria Concetta Formosa

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-13 t' Awwissu, 2020 permezz ta' liema l-atturi talbu li t-Tribunal jordna lill-konvenuta thallashom is-somma ta' €885 ghal hsarat li sofrew fil-proprjeta` taghhom, kawza ta' skular ta' ilma mill-proprjeta` adjacenti li tappartjeni lill-konvenuta u dana minhabba nuqqas ta' manutenzjoni konsistenti f'tikhil u tibjid fuq in-naha tal-hajt divizorju tal-konvenuta.

Ra r-rapport peritali anness mal-istess avviz.

Ra wkoll li l-konvenuta f'dawn il-proceduri baqghet ma ressqitx risposta ghalkemm kienet prezenti ghas-seduti.

Sema' x-xhieda ta' Carmel Bellia waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2020.

Sema' wkoll ix-xhieda tal-Perit Michela Borg Francalanza waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar, 2021.

Ra r-ritratti ezebiti mill-konvenuta waqt l-istess seduta.

Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi tali kawza tirrigwardja talba ghall-kumpens ta' hsarat sofferti mill-atturi fil-proprjeta` taghhom konsegwenti ghal allegat perkolazzjoni ta' ilma mill-fond adjacenti appartenenti lill-konvenuta.

Illi, kif jinsab diga` nutat hawn fuq, f'dawn il-proceduri l-konvenuta baqghet ma ressqet ebda risposta bi twegiba ghall-azzjoni attrici. Hija ghazlet li tattendi ghas-seduti li saru imma hemm ukoll, ghal diversi ragunijiet li jinsabu dettaljati fil-verbali tal-istess seduti, hija baqghet qatt ma kienet assistita minn avukat. Skont kif verbalizzat fit-2 ta' Novembru, 2020 l-avukata li suppost kellha tidher ghall-konvenuta ma setghetx tattendi peress li kienet tinsab fi kwarantina. F'dik l-okkazzjoni it-Tribunal iddiferixxa l-kawza. Waqt is-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2020 il-konvenuta infurmat lit-Tribunal li hija kienet ghamlet kuntatt mal-avukati tal-ghajnuna legali u li dawn kellhom jappuntaw avukat sabiex jassistuwha. Hemmhekk ukoll it-Tribunal halla l-kawza ghall-provi kollha li kien fadal tal-partijiet bl-intiza cara illi wara tali seduta l-kawza tigi differita ghas-sentenza. Gie sottolinejat ukoll li kien allura fl-ahjar interess tal-konvenuta li tkun debitament assistita. Fis-seduta tal-15 ta'

Jannar, 2021 il-konvenuta infurmat lit-Tribunal li issa kellha avukat li kien qed jassistiha imma li dan ma setax jattendi ghal dik is-seduta. F'dik l-okkazjoni it-Tribunal ghamilha cara li, ghal darb'ohra, kien ser jikkoncedi l-ahhar opportunita` sabiex din tirregola l-posizzjoni taghha anke in vista tan-nuqqas ta' risposta da parti taghha u, ghal darb'ohra, iddiferixxa l-kawza ghall-ahhar darba qabel tithalla ghas-sentenza. Giet ordnata wkoll komunika lill-avukat tal-konvenuta li, sussegwentement, permezz ta' email informa lid-Deputat Registratur tat-Tribunal li ma setax jassumi l-patrocinju tal-konvenuta ghaliex ma kienx ghadu gie moghti lilu r-rilaxx mill-avukat precedenti taghha. Huwa talab, permezz tal-istess email, differiment liema talba giet michuda waqt is-seduta ta' wara fit-22 ta' Jannar, 2021.

Illi lilhinn mis-surreferit jirrizulta mill-atti li l-konvenuta baqghet ma wegbitx ghat-talba attrici u kwindi in linea wkoll ma' dak li jinsab regolarment deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) it-Tribunal m'ghandu ebda ghazla hlief li jikkunsidra lill-konvenuta bhala kontumaci :

> "*Skont regolament 4 tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar (L.S. 380.01) il-konvenuta kellha:*
>
> *(a) Thallas l-ammont mitlub mill-attrici; jew*
>
> *(b) Tipprezenta twegiba fi zmien tmintax-il gurnata min-notifika fejn:*
>
> *i. Tammetti t-talba jew parti minnha;*
>
> *ii. Topponi t-talba jew parti minnha;*
>
> *iii. Tressaq rikonvenzjoni kontra l-atturi.*

5.4 Il-konvenuta m'ghamlet xejn minn dan u xorta qeghda tippretendi li ghandha "tithalla tressaq id-difizi kollha spettanti lilha...". Din il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament.

5.5 B'dak ir-ragunament ikun ifisser li l-konvenuta tista' ma tipprezentax twegiba u xorta jkollha jedd topponi t-talba billi taghti eccezzjonijiet u tressaq xhieda li trid. Dan iwassal ghal sitwazzjoni fejn it-twegiba ssir ghal xejn.

(...)

Ghall-qorti hu evidenti li sabiex konvenut jopponi talba quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar, ghandu obbligu li jipprezenta twegiba fit-terminu kontemplat f'regolament 4 tal-L.S. 380.01.» (**John Baldacchino v. Bajada New Energy Limited** deciza fit-8 ta' Marzu, 2019)

Illi l-istat ta' kontumacja evidenti tal-konvenuta ma jehlisx lill-atturi mill-obbligu taghhom li jippruvaw dak minnhom allegat permezz tal-azzjoni taghhom. Huwa risaput fil-fatt li l-kontumacja tammonta ghal kontestazzjoni tal-azzjoni (f'dan is-sens, fost diversi ohrajn **Helen Miceli v. Carmelo Pisani** deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 t'Ottubru, 2004).

Illi, da parti taghhom, a sostenn tat-talba taghhom, l-atturi producew lil missier l-attur li f'dan ir-rigward iddikjara li huwa kien kellem lill-konvenuta personalment in vista tal-hsara sofferta minn ibnu u mill-attrici u talabha sabiex il-haddiema appuntati minnu jidhlu fil-proprjeta` taghha biex jiksu l-hajt tal-appogg min-naha taghha. Din finalment irrifjutat b'tali mod li parti mill-hajt min-naha taghha baqa' mhux miksi u dana avolja « *il-bajjad lili qalli li f'dik il-parti tal-hajt hemm kull fil daqshekk* » (xhieda moghtija waqt is-seduta

tad-9 ta' Dicembru, 2020). Huwa ikkonferma li l-hajt min-naha tal-konvenuta jaghti ghall-bitha taghha u huwa kwindi espost ghall-elementi.

Illi, aktar minn hekk, xehdet ukoll il-Perit Borg Francalanza li, f'dan ir-rigward, ikkonfermat ukoll li l-hajt min-naha tal-konvenuta huwa espost « *u fil-fatt jekk ikun hemm ix-xita (din) twassal ghall-ilma li jibda jipperkola min-naha ghall-ohra. Fuq mistqosija tat-Tribunal nispecifika li l-hajt min-naha ta' Bellia u Ellul huwa fuq gewwa u ghaldaqstant ma kienx hemm perkolazzjoni t'ilma gejja minn dik in-naha.* » Hija kkonfermat ukoll ir-rapport taghha datat 18 ta' Frar, 2020 li permezz tieghu ukoll kienet ikkonkludiet li l-hsara sofferta mill-atturi kienet rizultat dirett tal-perkolazzjoni tal-ilma min-naha tal-konvenuta :

> « *Following a visual inspection,* ***it can be confirmed that damages have been suffered along the ground floor level common party wall, as a result of water infiltration from the neighbouring property with address 191, Misrah Duminku Mintoff, Zejtun****. The resultant damages comprise of staining of the existing finish along the wall in question.* » (rapport a fol. 2 tal-process – enfazi mizjuda).

Illi ghaldaqstant, mill-provi prodotti, jirrizulta kjarament li l-hsara fil-proprjeta` tal-atturi hija rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuta ghal dak tal-atturi. F'dan ir-rigward jinsab deciz mill-Qrati Taghna li jinkombi fuq il-proprjetarju tal-fond li jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji li jsiru minn kull *bonus paterfamilias* u dana sabiex jassigura ruhu li mhux biss ma ssirx hsara lill-proprjeta` tieghu stess imma wkoll li l-ebda aspett tal-proprjeta` tieghu ma tirreka hsara lil terzi :

« Il-prova tal-fatt tal-manutenzjoni xierqa tieghu kienet inkombenti fuq il-konvenut appellat. (...) Issa anke ghal min hu profan l-indikazzjonijiet huma (anke minn ezami tal-pipe esebit fol 86) li jew il-pipe ma kienx installat sew jew ma saru l-ebda kontrolli dwaru minn zmien ghal zmien biex jigi accertat l-istat u l-kondizzjoni tieghu. ***Kontrolli dawn li kienu necessarji li jsiru minn kull 'bonus paterfamilias' sid ta' fond biex jilqa' ghal kull hsara possibbli mhux biss lil hwejgu izda fuq kollox dawk tat-terzi.***

Dan premess, irid jigi notat ukoll illi kif pacifikament akkolt, "quando invece si ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenza della propria azione od ommissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto" (Kollez. Vol. XXIV pI p172). Mir-rizultanzi processwali anke fuq il-kriterju l-aktar baxx tal-probabilita`, hekk ritenut sufficcjenti f'kawza civili ghad-danni, din il-Qorti, bl-invers tat-Tribunal, hi sodisfatta minn ness prossimu bejn kawza u effett biex tkun tista' takkolla r-responsabilita` fuq il-konvenut appellat." (**Giovanni Vella v. Michael Cilia** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 2004)

Konsegwentement ghas-surreferit it-Tribunal isib li f'dan il-kaz ukoll, avut rigward ghax-xhieda prodotta mill-atturi, il-konvenuta ghandha tigi ritenuta responsabbli ghal tali perkolazzjoni ta' ilma naxxenti mill-proprjeta` taghha u li wassal ghall-hsara fil-fond tal-atturi. Kien jinkombi fuq il-konvenuta li taghmel dak kollu fil-poter taghha sabiex tevita l-hsara mhux biss lill-proprjeta` taghha imma wkoll lill-proprjeta` adjacenti, inkluz allura li twettaq il-manutenzjoni kollha necessarja relattiva.

Illi tenut kont tas-surreferit it-Tribunal isib li l-atturi irnexxielhom jippruvaw it-talba taghhom. Ai fini ta' kompletezza jinghad ukoll li r-ritratti li l-konvenuta stess ezebiet, jekk xejn, ikomplu jikkonfermaw dak li xehed dwaru missier l-attur u cioe`li min-naha taghha il-fili tal-hajt huma kbar u mikxufin. Lanqas ma tista' sservi lill-konvenuta is-sottomissjoni taghha li hija (wkoll) sofriet hsara fil-proprjeta` taghha. Il-mertu tal-azzjoni odjerna huwa kostitwit mill-hsara fil-proprjeta` tal-atturi. Kwalunkwe hsara li setghet sofriet il-konvenuta certament li ma setghetx isservi sabiex tannulla l-obbligi taghha fil-konfront tal-atturi bhala girien taghha fir-rigward tal-manutenzjoni u riparazzjoni mehtiega minnha fir-rigward tal-proprjeta` taghha.

Illi, fir-rigward tal-ammont mitlub it-Tribunal isib li dan ukoll huwa gustifikat tramite x-xhieda tal-istess Perit Borg Francalanza fejn din ikkonferma li "*fil-fehma tieghi* (tali somma hija) *in linea mal-hsarat li jiena stajt niddetermina a bazi ta' dan ir-rapport.*"

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' t-talbiet attrici, jikkundanna lill-konvenuta thallas is-somma mitluba ta' tmien mija u hamsa u tmenin euro (€885) rapprezentanti hsara kagunata fil-proprjeta` tal-atturi kawza ta' skular ta' ilma mill-proprjeta` tal-istess konvenuta bl-ispejjez jigu sopportati mill-istess konvenuta.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil. M.A. (Melit.)

Gudikatur