TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udjenza ta' nhar it-Tnejn 23 ta' Jannar 2023

Talba nru. 341/2019

VICKY MAGRI
(ID 728748M)

VERSUS

EDWIN FARRUGIA
(ID45365M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi permezz ta' Avviz ipprezentat fil-31 ta' Ottubru 2019 l-attrici talbet lill-konvenut il-hlas ta' l-ammont ta' tmien mija sitta u hamsin Ewro (Eur 856.00) rapprezentanti;

"hsara kkagunata minn l-intimat konsegwenza ta ingress ta ilma mill-propjeta tieghu. Minhabba dan l-ingress ta' ilma, l-attrici sofriet hsara fis-saqaf tal-kamra tas-sodda taghha. Dan is-saqaf irid jinzebah mill-gdid. L-attrici kellha tinkariga u thallas perit u peress li l-intimat ghalkemm interpellat diversi drabi sabiex ihallas l-ispejjez baqa inadamepjenti."

Ra illi l-konvenut gie debitament notifikat a fol.16.

Ra r-risposta ipprezentata fit-22 ta' Novembru 2019 illi fiha l-konvenut eccepixxa illi;

Prelimarjament l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur stante illi huwa m'ghandu l-ebda tort fil-hsara li allegatament sofriet ir-rikorrenti fil-propjeta taghha;

Illi dan gie ikkonfermat mill-istess perit li ingaggat ir-rikorrenti wara spezzjoni tal-propjeta ta' l-esponenti, li sehhet wara l-ispezzjoni li t-tali perit ghamel fil-propjeta tar-rikorrenti liema perit jidetta inter alia li "the condition report of the property shows that the property is in good structural condition and well maintained" u li "the condition of the bathroom especially the shower of Mr. Farrugia is in good condition. The bath was also inspected and it seems that it does not leak any water."

Illi dan gie ikkonfermat ukoll da pareti ta' l-esponenti wara li ha l-passi necessarji sabiex jikkonferma li m'ghandu l-ebda forma ta' kontribuzzjoni ghall-allegat hsara li garrbet ir-rikorrenti fil-propjeta taghha, inkluz li laqgha lill-perit taghha, kif spjegat aktar il fuq, u li wettaq spezzjonijiet ulterjuri fil-propjeta tieghu.

Illi l-esponenti informa b'dan lir-rikorrenti wara li wiegeb ghall-komuniki taghha permezz ta' ittra legali mibghuta mill-Avukat ta' fiducja tieghu;

Illi b'dan tenut l-esponenti jirrileva illi ma hemmx u qatt ma kien hemm ingress ta' ilma mill-propjeta tieghu li qieghed jikkawza jew li seta jikkawza danni lill-propjeta tar-rikorrenti;

Illi ghalhekk l-esponenti ma kkawza ebda dannu lir-rikorrenti;

Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed jichad in toto kwalunkwe pretensjoni fil-konfront tieghu in kwantu ghal kwistjoni mertu tal-kawza odjerna u ghaldaqstant kwalunkwe allegazzjonijiet fil-konfront tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt."

It-Tribunal ha konjizzjoni tax-xhieda imressqa flimkien mad-dokumenti ipprezentati.

Ra l-atti processwali kollha;

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet fl-10 ta' Mejju 2022.

Illi qabel dan it-Tribunal jaghmel il-konsiderazzjonijiet tieghu, sejjer jaghmel sintezi tal-provi migbura.

<u>Provi</u>

Illi fl-udjenza tal-5 ta' Frar 2020 xehdet l-attrici Vicky Magri kif ukoll il-Perit Charles Buhagiar u gie ipprezentat affidavit ta' Dr. Claudio Zammit.

L-avukat Zammit jikkonferma illi l-attrici kienet klijenta tieghu u li kien bghat xi ittri u ta pariri u li kien thallas ghal dan is-servizz professjonali l-ammont ta' Eur 70.80.

L-attrici xehdet illi hija toqghod f'appartament sottopost ghal appartament tal-konvenut. Il-kwistjoni qamet fil-5 ta' Marzu 2019 meta, "*Mela dan gie wiehed mill-haddiema tieghu gie jghidli li ghandu l-hsara li qed jidhollu l-ilma. U jiena ghidtlu la qed jidhollu l-ilma ghedtlu intiegh permess li jirranga. Mela dan all right, mela beda jirranga fejn ried hu*."

Mistoqsija minn fejn kien qed jidhollu l-ilma l-konvenut, l-attrici wiegbet "*qalli qed jidhollu mit-tieqa tal-faccata, mit-tieqa minn gol-bitha mill-faccata*."

L-attrici tghid illi wara xi xahar u nofs wara li kien mar dan il-haddiem imqabbad mill-konvenut ghandha, hija kellha hsarat wkoll ghaliex beda jillikja gos-saqaf. L-attrici tghid, *"Ehe, beda jillikja u bdejt ninnota li s-saqaf qieghed bl-ilma, tbajja kbar u bl-ilma*." Konsegwenza ta' dan, l-attrici qabbdet lil Perit Charles Buhagiar sabiex jispezzjona l-fond taghha kif ukoll dak tal-konvenut. L-attrici elenkat l-ispejjez li ghamlet biex hallset lil Perit Buhagiar taz-zewg spezzjonijiet kif ukoll ghal spejjez legali u professjonali.

L-attrici tghid fix-xhieda taghha illi l-hsara ghadha hemm. "*S issa waqfet imma l-hsara saret*". Ix-xhud tikkonferma illi l-ingress ta' l-ilma grat darba. (a Fol. 35).

Il-Perit Charles Buhagiar jghid illi l-insepction on site ghamilha l-Perit Leonard Spiteri izda r-rapport iffirmat minnu. Gie konfermat a Fol.38 tax-xhieda, illi z-zewg rapporti imressqa fil-kaz odjern ghalkemm iffirmati mix-xhud, ma kienx hu li mar fuq il-post biex jaghmel l-ispezzjoni. Ix-xhud izda seta jikkonferma l-hlasijiet li ircieva l-ufficcju tieghu fuq inkarigu ta' l-attrici.

Fl-udjenza ta' l-10 ta' Dicembru 2020 xehed il-Perit Leonard Spiteri fejn ikkonferma illi "*Mela ovvjament li mort fit-22 ta' Marzu il-hin preciz is-siegha ta' wara nofsinhar, u fil-kamra tas-sodda tan-naha ta' wara tal-post taghha kien hemm patch mas-saqaf, u dan kollu ghax kien hemm xi dhul ta' ilma minn x imkien jigifieri."* Saret ukoll spezzjoni fil-fond tal-konvenut fit-18 ta' Mejju 2019. Ix-xhud jghid illi "*Il-kondizzjoni issa ezatt fuq din il-kamra, ta' ma genbha l-kamra tal-banju. Il-kondizzjoni taghha kienet tajba; jigifieri hemm shower, il-madum taghha kien tajjeb u l-banju huwa tajjeb ukoll. Ma nafx imma ovvjament qabel x kien hemm jigifieri, x kondizzjoni kien hemm*." Ix-xhud esebixxa iz-zewg rapporti relatati maz-zewg spezzjonijet li ghamel.

Fis-seduta ta' l-10 ta' Dicembru 2020, l-attrici iddikjarat li ezawrixxiet il-provi taghha.

Il-konvenut ipprezenta l-affidavit tieghu fit-23 ta' Frar 2021, li jghid illi fis-26 ta' Marzu 2019 kien ircieva ittra minghand il-perit ta' l-attrici rigward it-tebgha li kellha l-attrici fil-fond taghha. Il-konvenut jikkonferma illi l-perit ta' l-attrici kien mar jaghmel spezzjoni fil-fond tieghu fit- 18 ta' Mejju 2019. Fix-xhieda tieghu (a fol.58) il-konvenut isostni illi " *. . . u l-Perit saqsiha jekk il-hsara li kellha zdieditx u hi qaltlu li bejn Marzu u Mejju kienet baqghet l-istess ma zdieditx. F'dak il-perjodu ta' zmien jien m'ghamiltx tibdiliet, ma sewwejt xejn u l-ebda xogholijiet ma saru fil-propjeta tieghi. Minn dakinhar sal-lum il-gurnata ma rcevejtx iktar rapporti ta' xi hsara ohra."*

Fil-11 ta' Gunju 2021 xehdet l-attrici in konto ezami fejn sostniet illi l-hsara kienet gejja minghand il-konvenut a bazi tal-fatt li hu kien joqghod fuqha u li "*hu kien irranga dak iz-zmien*" (Fol.66).

Fis-26 t'Ottubru 2021, saru l-kontro ezamijiet tal-Perit Charles Buhagiar u tal-Perit Leonard Spiteri. Il-perit Leonard Spiteri jghid illi huwa kien mar darbtejn ghand l-attrici u kien osserva li t-tebgha li kellha fis-saqaf ma kienetx kibret. Meta mistoqsi kemm-il darba kien hemm xi hsara jekk it-tebgha kienetx tibqa tikber, il-perit wiegeb fl-affermattiv. Ix-xhud jikkonferma wkoll illi ma saru l-ebda testijet biex wiehed jara l-perkolazzjoni ta' l-ilma minn fejn kienet gejja izda kollox sar vizwalment. Anzi x-xhud jghid hekk, "*Kieku rajtha tikber konna naghmlu dawk l-affarijiet li semmejt inti. Imma la baqghet l-istess, qed tifhimni? Il-hsara grat qabel, qabel mort jien naghmel l-inspection*."

Il-Perit Leonard Spiteri mistoqsi direttament "*Apparti dawn l-affarijiet li hawn miktubin, taqbel mieghi illi r-rapport ma jasalx ghal konkluzjoni*" wiegeb, "*Naqbel*." Dan ghaliex l-ispezzjoni u r-rapport li sar mill-Perit Spiteri rigward il-fond ta' l-attrici kien biss fuq il-kundizzjoni tal-fond f dik il-gurnata ta' l-ispezzjoni. Il-Perit jghid ukoll (a fol.85) illi meta qal minn fejn seta jigi l-ilma kienet biss assunzjoni tieghu. Matul l-ispezzjoni fil-fond tal-konvenut, il-Perit jghid li sab kollox f'kundizzjoni tajba u li ma setax kien hemm xi tibdil kbir li ippreceda l-ispezzjoni tieghu.

Il-konvenut wiegeb ghad-domandi in kontro ezami fis-7 ta' Frar 2022 fejn jghid illi ma hemm l-ebda relazzjoni tajba ma' l-attrici minkejja li huma girien. Fir-rigward tal-hsarat il-konvenut jghid illi c-caqliq ta' unit ta' air conditioner ma kkaguna l-ebda hsara jew ingress ta' ilma u li dan ma jistax jaffettwa l-kamra fejn l-attrici qed tallega li ghandha it-tebgha.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi primarjament huwa fatt maqbul bejn iz-zewg partijiet illi minkejja li girien ma hemm l-ebda relazzjoni ta' bon vicinat. Konsegwentament, kif qal ben tajjeb l-abli difensur ta' l-attrici, minhabba naqra tebgha fis-saqaf kellhom jigu involuti l-periti u kellhom jigu involuti l-avukati.

L-attrici tattribwixxi l-htija ghal din it-tebgha fis-saqaf lill-attur u dan mihabba illi huwa kien ghamel xi xogholijiet fil-fond tieghu u konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet kien hemm din il-perkolazzjoni ta' ilma.

Il-periti mqabbda mill-attrici ghamlu zewg spezzjonijiet, wahda ghand l-attrici u ohra ghand il-konvenut. Illi dan it-Tribunal evalwa r-rapporti tal-perit u minnhom jirrizulta biss dak li kien vizwalment fattwali u cioe illi kienet tidher tebgha fis-saqaf ta' l-attrici li tkun rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma. Mill-ispezzjonijet li saru u anke mir-rapportiipprezentati ma jirrizulta minn imkien illi t-tebgha hija rizultat ta' xi perkolazzjoni ta' ilma li gejja minghand il-konvenut.

L-attrici tishaq in sostenn ta' l-argument taghha illi meta l-periti taghha kellmu lill-konvenut, l-ilma waqaf u t-tebgha ma kibritx u ghaldaqstant dan juri car illi l-problema kienet gejja minghand il-konvenut.

Min-naha l-ohra, dan it-Tribunal ghandu certifikazzjoni minghand il-perit imqabbad mill-attrici illi l-kamra tal-banju, minn fejn allegatament kienet gejja l-problema ta' l-ilma kienet fi stat tajjeb u anke l-fond kien fi stat ta' manutenzjoni tajba. Minn barra dan il-perit jikkonkludi illi "*no other issues were noted during the inspection.*"

Matul il-kawza, l-attrici issemmi wkoll illi l-konvenut kien caqlaq unit ta' air conditioner u li dan seta wkoll ikkagguna l-perkolazzjoni ta' l-ilma. Dan it-Tribunal ghandu dawn l-osservazzjonijiet x jaghmel fuq dan il-punt:-

a. fir-rapporti tal-perit ma jissemma xejn fuq caqliq ta' units ta' air conditioners izda l-attenzjoni kienet biss fuq il-kamra tal-banju minhabba li din kienet tigi ma genb il-kamra tas-sodda fejn kien hemm it-tebgha.
b. Ir-rapport tal-perit ex parte jiddikjara li ma nnota xejn hazin u ghaldaqsant din hija certifikat minnha nfisha li huwa ma ra xejn li seta holoq problema.

c. Illi ma ngiebet l-ebda prova quddiem dan it-Tribunal dwar meta, kif u x seta wassal ghal perkolazzjoni ta' l-ilma minn dan ic-caqliq ta' l-unit ta' l-air conditioner.

Illi b'mod ġenerali jingħad li l-kunflitt ta' provi hija ġrajja normali f'proċessi ta' dan it-tip u partikolarment fic-cirkostanzi li ilom jghixu fihom il-partijiet. F'tali xenarju l-Ġudikant għandu jkun essenzjalment iggwidat b'żewġ prinċipji bażilari u ċioé l-utilizzar ta' forma ta' korroborazzjoni u fin-nuqqas taċ-ċertezza morali, iċ-ċaħda tat-talba.

Illi dan it-Tribunal irid jistrieh biss fuq il-provi prodotti quddiemu u ghaldaqstant tenut ta' dak li gie allegat mill-attrici u dak li wiegeb il-konvenut, ix-xhieda tal-periti u r-rapportiipprezentati minnhom igorru importanza kbira ghal din il-kwistjoni.

Kif ga gie riassunt iktar il-fuq, il-periti li xehdu f'din il-kawza, fl-ebda punt ma attribbwew jew waslu ghal konkluzjoni li l-konvenut jahti ghal xi perkolazzjoni ta' ilma. Dan anke b'rizultat ta' mankanza minn testijiet ulterjuri li setghu saru sabiex jigi stabbilit jekk kienx hemm perkolazzjoni ta' ilma u minn fejn kien gej. Il-perit Leonard Spiteri li kien mar fuq il-post jaghmel l-ispezzjonijiet kien car hafna meta wiegeb illi ma jistax jghid li l-ilma kien gej minghand il-konvenut.

Illi dan it-Tribunal huwa rinfaccat b'rapporti ta' periti illi ma jikkonkludu bl-ebda mod x wassal biex l-attrici kellha din it-tebgha fis-saqaf. Pjuttost r-rapport fuq il-fond tal-konvenut jiskolpawh ghal kollox minn xi nuqqas.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiddeċiedi din it-talba billi jiċħad t-talba ta' l-attrici u dan ghax tali talba mhux pruvata sal-grad rikjest fil-Ligi, bl-ispejjez ta' dan il-procediment ikunu kollha a karigu ta' l-attrici.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-attrici.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur