MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Talba Numru. 7/2007

Roberto Tiscio u Rebecca Lia Tiscio

vs

Patricia Vella

It-Tribunal;

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenuta ghal hlas ta’ elf tmienja u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmi (€1048.22) gja` Lm450 rapprezentanti danni u dana in parti €582.34 gja` Lm250 bhala spejjez ta’ xoghol ezegwiti fil-fond proprjeta’ ta` l-attur konsegwenza tal-hsarat kagunati mill-konvenuta skond ma ccertifika l-Perit Anthony Muscat u in parti €466 gja` Lm 200 spejjez ta’ kera ta’ fond alternattiv ghall-perjodu ta’ bejn it-12 ta’ Novembru, u 12 ta’ Dicembru, 2006 li kellu jinkorri l-attur in konsegwenza ta` l-imsemmija hsarat.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta` l-ittri bonarji datati 18 u 26 ta' Settembru, 2006 u bl-imghax legali kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lilha skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-konvenuta fejn eccepixxiet illi preliminarjament il-kawza hija intempestiva stante li l-partijiet kienu bdew jitransigu l-kawza, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ghaldaqstant il-konvenuta m'ghandhiex tbati l-ispejjez tal-kawza.

Illi fil-mertu t-talbiet ta` l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dana stante illi l-allegati danni ma sehhux b'xi tort tal-konvenuta izda tort ta` l-atturi stess u/jew terzi hekk kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost skond ir-rapport tal-perit ta` l-atturi l-allegati danni ma sehhux minhabba l-konvenuta izda minhabba proprjetarji ta' appartament iehor fl-istess blokk u kwindi l-atturi ghandhom jippruvaw il-grad o meno tar-responsabbilita' ta' kull proprjetarju sabiex tkun tista' tigi stabbilita dik tal-konvenuta, jekk xejn.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ghandhom igibu prova illi d-danni allegatament sofferti minnhom gew ikkagunati unikament u esklussivament mill-konvenuta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittri responsivi datati 26 ta' Settembru, 2006 u 18 ta' Settembru, 2006.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati fl-atti tal-kawza.

Ra l-affidavit u sema` x-xhieda ta' Charles Buhagiar, Roberto Tiscio, Rebecca Lia Tiscio, Patricia Vella, Roseanne Carbonaro, Joseph Ellul Vincenti.

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal hlas rapprezentanti allegati hsarat subiti minn perkolar ta’ ilmijiet minn fond sovrastanti ghal dak ta’ taht apparteneti lill-atturi. Il-konvenuta cahdet l-allegazzjonijiet fil-konfront taghha u qalet illi d-danni ma kienux sehhew tort taghha izda tort ta` l-atturi jew terzi.

Mill-provi jirrizulta illi l-partijiet huma proprjetarji ta’ zewg appartamenti fl-istess blokk. Illi l-appartament ta` l-atturi jinsab direttament taht dak tal-konvenuta. Illi l-attur kien xtara l-fond f’Jannar ta` l-2006 u skond il-kuntratt tieghu kellu jirrendi l-appartament ‘*waterproof’* fi zmien tnax-il gimgha mid-data tal-kuntratt. Illi mid-data tal-kuntratt huwa beda x-xogholijiet fil-proprjeta’ tieghu li kien xtara ‘*shell form’* .

Mill-provi jirrizulta illi xahrejn wara, l-appartament ta’ fuqu kien nbiegh lill-konvenuta bl-istess kundizzjonijiet li kellu l-attur li fost kundizzjonijiet ohra l-proprjetarji l-godda kellhom ukoll id-dover kuntrattwali illi fi zmien tnax-il gimgha mid-data tal-kuntratt jirrendu l-proprjeta’ taghhom ‘*water proof.’*

Din il-klawsola kienet tapplika liz-zewg partijiet.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi dik il-kundizzjoni fil-kuntratt ta’ bejgh tqieghdet appozitament ghal kazijiet ta’ perkolar ta’ ilmijiet f’appartamenti ta` terzi u sabiex eventwali problemi ma` terzi jigu kemm jista’ jkun evitati.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi sakemm l-appartament sovrastanti kien ghadu proprjeta’ ta’ sid il-blokk ir-responsabilita’ ta’ dak l-appartament kien jaqa’ taht ir-responsabbilita’ ta’ l-istess sid il-blokk. Izda appena l-appartament gie mibjugh, ir-responsabilita’ ta’ dak l-appartament ghaddhiet ghand min kien xtrah u cioe’ l-konvenuta.

Mill-provi jirrizulta illi l-atturi kienu sofrew perkolar ta' ilmijiet mis-saqaf tal-kamra tas-sodda partikolarment minn ma fejn kien imwahhal id-dawl tal-kamra. Mill-provi jidher illi l-attur kien ikkompleta l-appartament u kien fi stat abitabbli. Izda wara li kienet waslet ix-xita huwa kien sofra danni ta' perkolar ta' ilma li kienu swewh Lm200 ta' dak iz-zmien fi hsarat. Fit-talba ta` l-atturi huma talbu ukoll il-flus tal-kera ta' fond alternattiv ghal perjodu ta' xahar peress illi huwa kien gie mpedit milli jabita fl-appartament tieghu. L-attur qal illi huwa ma kienx lest jidhol u jghix fil-fond ghaliex beza' ghall-ghamara gdida li kellu. Di fatti l-ghamara baqghet fil-*'packing'* taghha. Minn banda l-ohra l-konvenuta xehdet illi l-komun ma kienx ghadu lest sa Novembru, 2006, ix-xahar meta l-attur kien kera fond alternattiv u skond il-konvenuta dik kienet ir-raguni ghaliex ma kienx mar jghix fl-appartament tieghu u ghaldaqstant ma kienx tort taghha illi huwa kellu jinkorri aktar spejjez ta' kera alternattiva.

Mill-provi It-Tribunal jirrilleva illi l-atturi kienu zzewgu f'Dicembru, 2006 u ma kienux dahlu fil-fond taghhom qabel n-nofs tas-sena ta' wara.

It-Tribunal jidhirlu illi b'ammissjoni tal-konvenuta stess hija kienet konxja mill-fatt illi kienet marbuta bi zmien ta' tnax-il gimgha sabiex tirrendi l-appartament taghha '*waterproof*' izda qalet illi dan ma kienx possibli ghaliex ta' fuqha kien ghadu qed jibni. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi r-ragunijiet ghaliex il-konvenuta ma ghalqietx l-aperturi taghha jew li rrendiet l-appartament taghha *'watertight'* ma jnaqqsux mir-responsabilita' taghha jekk ilmijiet jipperkolaw mill-appartament taghha ghall-appartament ta' tahtha. Izda mix-xhieda tal-konvenuta hija tefghet il-htija tal-ipperkolar fuq terzi.

It-Tribunal huwa konvint illi meta l-attur sofra danni mis-saqaf tal-kamra tas-sodda, l-ilmijiet kienu gejjin direttament mill-appartament sovrastanti. Konsegwentement, ir-responsabbilita' taqa' fuq il-proprjetarju ta` l-istess fond u cioe' l-konvenuta.

It-Tribunal jirrilleva illi l-fatt illi l-konvenuta kellha r-ragunijiet taghha sabiex ma tkomplix bix-xogholijiet fl-appartament taghha, validi kemm jistghu jkunu validi dawn ir-ragunijiet m'ghandhomx jinkombu kontra l-attur.

Ghaldaqstant, l-atturi ppruvaw illi l-perkolar kien gej mill-appartament sovrastanti u ghalhekk il-konvenuta hija responsabbli ghal hsarat li garrbu l-atturi. Izda rigward it-tieni parti tat-talba u cioe' r-rifuzjoni ta' kera ta' fond alternattiv minhabba l-istess hsarat, it-Tribunal huwa konvint illi l-vera raguni ghaliex ma kienx mar jghix fl-appartament kien minhabba l-fatt illi l-komun ma kienx tlesta u ghaldaqstant it-Tribunal ma jhossx illi din il-parti tat-talba timmerita li tigi akkolta. Illi in rigward ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta, t-Tribunal jirrilleva illi mill-provi migjuba quddiemu, din l-eccezzjoni ma gietx ippruvata.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba '*in parte'* u jikkundanna l-konvenuta thallas fis-somma ridotta ta' erba` mija u sitta u sittin Ewro (€466), bl-imghax mid-data tas-sentenza sa l-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza terz ghall-atturi u zewg terzi ghall-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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