MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2011

Talba Numru. 18/2007

Robert Borg Hayman A&CE (Id. 210376M).

Vs

Marija Barbara (Id. 315657M), u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2008, intervjenew fil-kawza *in statu et terminis*, Sandro Barbara, Claudio Barbara u Stephania Barbara.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur ippremetta li huwa sofra danni fil-fond tieghu ossija Flat 27, Block A, Binja Buqana, Triq it-Torri ta' l-Arlogg, Mtarfa b'rizultat ta' l-ingress ta' ilma mill-appartament sovrastanti l-fond tieghu, numru 33, liema appartament huwa proprjeta' tal-konvenuta; illi l-ingress ta' l-ilma imsemmi huwa dovut ghal nuqqas ta' manutensjoni tat-terrazzin estern tal-appartament tal-konvenuta, u dan peress illi hija naqset milli taghmel ix-xoghol opportun ta' *membrane* jew *waterproofing* sabiex twaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma ghal

gol appartament sottostanti proprjeta' tal-attur; illi d-danni sofferti mill-attur sallum jammontaw ghas-somma ta' seba' mija u hamsa u disghin lira Maltin (Lm795.00), u dan kif gie ccertifikat mill-Perit Paul Buhagiar A&CE skond ir-rapport anness u mmarkat Dok. RB1; illi ghalkemm interpellata diversi drabi sabiex taghmel ix-xogholijiet necessarji sabiex twaqqaf il-perkolazzjoni ta' l-ilma permess ta' *waterproofing* opportun, kif ukoll sabiex thallas id-danni sofferti mill-attur, il-konvenuta baqghet inadempjenti; illi l-attur ghaldaqstant jitlob il-kundanna ghal-hlas tad-danni minnu sofferti unikament tort tal-inadempjenza tal-konvenuta kif hawn fuq indikati, bl-ispejjes tal-prezenti inkluzi dawk tal-ittra bonarja tat-8 ta' Mejju 2006 u tal-ittra gudizzjarja numru 2923/06 tal-15 ta' Mejju 2006.

Ra r-risposta tal-konvenuta li eccepiet 1. preliminarjament il-preskrizzjoni biennali a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; 2. illi in linea preliminari wkoll, l-attur ghandu jaghti prova tat-titolu tieghu fuq il-fond Flat 27, Block A, Binja Buqana, Triq it-Torri tal-Arlogg, Mtarfa; 3. illi l-attur irid jaghti prova tad-danni rejalment subiti u tal-hlas da parti tieghu tal-ispejjes sabiex gew imsewwija l-allegati danni, fin-nuqqas ta' liema hlas l-azzjoni odjerna tirrizulta intempestiva; 4, illi fil-mertu l-konvenuta ma kkawzat ebda danni lill-attur u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti fil-konfront taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjes; 5. illi jekk l-attur sofra xi danni, huwa possibbli li dawn huma rizultat ta' xoghol mhux skond is-sengha u l-arti u bl-uzu ta' materjal idoneu fil-kostruzzjoni tal-binja de quo agitur jew ta' fatturi ohra estraneji ghall-istess konvenuta; 6. illi f'kull kaz l-attur irid jaghti prova wkoll li, fil-komputazzjoni tad-danni minnu pretizi, huwa mexa skond il-principju li l-parti danneggjata ghandha timminimizza d-danni; 7. salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jirrizultaw mehtiega mill-provi li jista' jipproduci l-attur.

Ra n-nota tal-konvenuta tat-2 ta' Mejju 2007 li permezz taghha hija rrinunzjat ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnha sollevata.

Sema' x-xhieda tal-attur Robert Borg Hayman.

Sema' x-xhieda ta' Sandro Barbara prodott mill-konvenuta.

Ra d-Digriet tieghu tas-16 ta' Jannar 2008 fejn laqa t-talba tal-konvenuta sabiex Sandro Barbara, Claudio Barbara u Stephania Barabara jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis.*

Sema' x-xhieda tal-Perit Paul Buhagiar prodott mill-attur.

Ra l-affidavit ta' Felix Mifsud prodott mill-attur.

Sema' x-xhieda viva voce ta' Felix Mifsud.

Sema' x-xhieda ta' Sandro Barbara.

Sema' x-xhieda ta-konvenuta Marija Barbara.

Ra l-affidavit ta' Odette Farrugia prodotta mill-konvenuta.

Sema' x-xhieda viva voce ta' Odette Farrugia.

Sema' x-xhieda ta' Carmen Azzopardi prodotta mill-konvenuta.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi skond ix-xhieda moghtija mill-attur, liema xhieda giet ampjament korroborata mix-xhieda moghtija mill-Perit Paul Buhagiar, jirrizulta car illi l-attur soffra danni fl-appartament tieghu minhabba ingress ta' ilma fis-soqfa tieghu. Jirrizulta wkoll li s-soqfa li kienu gew danneggjati f'diversi okkazzjonijiet minhabba l-ingress ta' ilma, kienu

proprju dawk is-soqfa li kienu jinsabu taht it-terazzin tal-proprjeta sovrastanti ghall-proprjeta' tal-attur, u cioe dik tal-konvenuta. Dan il-fatt jirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti u gie konfermat mill-Perit Paul Buahagiar li hejja rapport f'dan is-sens.

Jirrizulta wkoll li l-attur, kien qabbad lil Felix Mifsud mill-Improved Design Contractors Limited sabiex jiehu hsieb ir-riparazzjoni tad-danni li graw kull darba li dahal l-ilma. Fil-fatt Felix Mifsud stess ikkonferma li huwa kien tqabba sabiex jesegwixxi x-xogholijiet necessarji ta' riparazzjoni f'tlett okkazzjonijiet separarti. Skond l-attur kif ukoll ix-xhud Mifsud, dawn ix-xogholijiet kellhom isiru f'tlett okkazzjonijiet separati fuq medda ta' tlett snin konsekuttivi, peress illi kull darba li kienu jsiru x-xogholijiet, l-ilma kien jerga jibda diehel u jikkawza l-istess problemi u hsarat.

Ix-xhud Felix Mifsud ta spjegazzjoni dwar kemm kienet l-ispiza tal-attur kull darba li kellhom isiru x-xogholijiet ta' riparazzjoni, u l-istess xhud ikkonferma li l-attur dejjem hallas l-ammonti mitluba, li b'kollox kienu jammontaw ghal Lm547.52, ekwivalenti ghal €1257.38. Meta xehed in kontro ezami l-istess xhud kien spjega ezattament ix-xoghol li kien sar u kif inhareg kull kont fid-dettal.

L-attur spjega illi permezz tal-kawza odjerna huwa qed jitlob kemm dawk l-ammont li huwa nefaq sabiex isewwi l-hsarat fit-tlett okkazzjonijiet separati, kif fuq spjegat, kif ukoll, sabiex jithallas l-ispiza li huwa ghad irid ibaghti sabiex jerga jsewwi l-hsarat li regghu hargu mill-ahhar darba li huwa kien irranga kollox, sa meta fetah din il-kawza. Ta' dawn l- ispejjes il-Perit Paul Buhagiar, lesta stima u dana jif jidher car fir-rapport tieghu Dok. RB1.

L-attur ikkonferma wkoll li huwa dejjem ilmenta mal-konvenuta dwar l-ingress ta' l-ilma minn gol-proprjeta' taghha ghal gol-proprjeta' tieghu u dejjem talabha sabiex taghmel it-tiswijiet u manutensjoni mehtiega sabiex huwa ma jkomplix isofri dawn id-danni fil-proprjeta' tieghu. L-attur spjega li alavolja l-konvenuta kienet accettat li taghmel dawn ix-xogholijiet, hija fil-fatt effettwat xogholijiet

inadegwati darba biss, u meta l-attur rega lmenta maghha, hija avzatu li ma kenitx bi hsiebha taghmel xi xogholijiet ohra.

Illi minn-naha taghha l-konvenuta pproduciet bhala xhud lil binha Sandro Barbara li kkonferma li l-fond taghhom jinsab fuq l-oghla sular, u li tahtu hemm il-fond tal-attur. Sandro Barbara xehed li hu stess kien ha passi sabiex jirranga s-sitwazzjoni fuq it-terazzin tal-konvenuta u dana wara l-ilmenti tal-attur. Ix-xhud spjega ezattament x'ghamel sabiex jigi evitat l-ingress ta' ilma minn fuq it-terazzin taghhom ghal gol-fond tal-attur. Huwa kkonferma wkoll illi kien ra b'ghajnejh li l-attur kien sofra hsarat ta' perkolazzjoni ta' ilma f’certi kmamar li kienu jinsabu ezatt taht it-terazzin tal-taghhom.

Il-konvenuta Marija Barbara wkoll ikkonfermat li kienet rat b'ghajnejha li l-hsarat fil-fond tal-attur kienu jikkonsistu fi tbajja li kien semma t-tifel taghha. Il-konvenuta xehedet li kull darba li l-attur kien ilmenta maghha dwar id-dhul ta' ilma, hija kienet hadet passi sabiex tipprova tirrimedja s-sitwazzjoni.

Illi l-affidavit tax-xhud Odette Farrugia ftit li xejn jitfa dawl fuq il-kwistjoni pendenti ghaliex huwa izjed rakkont tal-kronologija tal-fatti li graw ibbazat fuq informazzjoni li l-istess xhud akkwistat minn ittri u minn dak li qalulha s-sinjuri Barbara. L-istess xhud pero kienet ghamlet *survey* fil-proprjeta' tal-konvenuta fis-26 ta' April tas-sena 2007 u kkonkludiet illi '*ma hemm l-ebda prova tangibbli li tindika bl-ezatt minn fejn qed ikomplu joriginaw il-hsarat fl-appartament tas-sur Borg Hayman.*' Madankollu l-istess xhud qatt ma dahlet fil-propjeta' tal-attur sabiex tara ezattament fejn kienu l-hsarat u f'xiex kienu jikkonsistu. Huwa car li x-xhud ma setghetx taghti konkluzzjonijiet dwar il-perkolazzjoni ta’ l-ilma izjed cari peress li kif qalet hi stess, kien jehtieg li jsiru xi testijiet qabel xejn. Dawn it-testijiet ma sarux. Oltre dan, it-Tribunal josserva li x-xhud in kwistjoni xehedet fil-veste ta’ insurance surveyor fuq claim li kien infetah, u ghalhekk japprezza li l-istess xhud ma setghetx tikkonkludi certi fatti minghajr ma jsiru indagini ulterjuri.

Illi x-xhud Carmen Azzopardi prodott mill-konvenuta, xehedet fis-sens illi kkonfermat li tezisti biss kawza wahda li saret (u ghadha pendenti) mill-Housing Authority kontra l-kuntratturi li kienu bnew il-blokka appartamenti, u li din tikkoncerna maghdum li allegatament tqieghed b’mod hazin.

Illi tenut dan kollu in konsiderazzjoni, u meta wiehed jifli kemm ix-xhieda moghtija kif ukoll id-dokumenti esebiti, ma hemmx dubbju li l-attur verament sofra d-danni minnu reklamati, u li tali danni irrizultaw b’konsegwenza ta’ ilma li qieghed jipperkola mit-terazzin tal-konvenuta li tinsab ezattament fuq il-proprjeta’ tal-attur. Huwa fatt li l-ilma jista’ jinzel biss u ghalhekk bilfors li gej minn fuq fejn hemm il-proprjeta’ tal-konvenuta biss, u l-ebda proprjeta’ ohra.

Illi ma hemm xejn li ghandu jwassal lil dan it-Tribunal sabiex jikkonkludi li l-attur qieghed jesagera fil-kwantum tad-danni minnu reklamati, u ma hemm xejn li jista’ jwassal dan it-Tribunal sabiex jissospetta li l-attur ma ppruvax jimminimizza d-danni.

Huwa car li l-attur diga hallas tlett darbiet ghad-danni li gew kagunati u ghalhekk tali ammonti zgue li huma dovuti lilu. Fir-rigward ta’ l-ahhar parti tal-ammont li l-attur qed jitlob sabiex isiru x-xogholijiet mehtiega mill-gdid, jidher li dan huwa ammont gustifikat ghaliex huwa l-ammont li diga’ kellu jintnefaq tlett darbiet, u ghalhekk il-perit mexa fuq l-istima tas-soltu.

Illi l-allegazzjoni tal-konvenuta li dawn id-danni setghu graw minhabba difetti fil-kostruzzjoni tal-blokk bini bl-ebda mod ma gie ppruvat, u ma jidhirx li huwa l-kaz. Jidher pjuttost, illi l-manutensjoni li saret da parti tal-konvenuti ma kienx manutensjoni adegwat, u kien forsi l-minimu li wiehed seta’ jaghmel sabiex ataparsi qed jaghmel xi haga. Huwa car li jekk l-ilma baqa diehel mill-istess post, kellhom jittiehdu passi ferm izjed serji da parti tal-konvenuti sabiex il-problema ma tkomplix tirrepeti ruhha.

Dan milli jidher pero' ma sarx, u l-attur ghandu kull dritt li jigi rizarcitat.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, jilqa t-talba attrici u jikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' ghal elf, tmien mija u wiehed u hamsin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€1851.85) ekwivalenti ghal seba mija u hamsa u disghin liri Maltin (Lm795) kif mitluba fl-Avviz. L-ispejjes kollha tal-kawza kif mitluba fl-Avviz ghandhom jigu ssopportati mil-konvenuti.

Av. Veronica Galea Debono
Gudikant.

< Sentenza Finali >

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