MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2011

Talba Numru. 563/2010

Eddie u Maria Isabella konjugi Vella
(K.I. 27867G u K.I. 266873M)
vs
Anthony u Esther konjugi Grima
(K.I. 464664M u K.I. 497464M)

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi qieghdin jitolbu s-somma t' elfejn, tliet mija u ghaxar ewro (€2,310) rapprezentanti hsarat li gew ikkagunati fil-fond proprjeta' tal-atturi konsegwenza ta' xoghlijiet strutturali li qieghdin isiru fil-proprjeta' sovrastanti da parti tal-konvenuti u dan kif iccertifikat mil-Perit Joseph Attard (vide rapporti hawn annessi u mmarkati bhala dokument EV1 u dokument EV2).

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata ta' dan l-avviz kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn qalu li l-ebda ammont m'huwa dovut lill-atturi billi l-ebda hsara ma giet ikkagunata fil-proprjeta' taghhom mill-konvenuti.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub mill-atturi huwa ezagerat ghal kollox billi gja kien hemm hsara fil-proprjeta' taghhom qabel ma bdew dawn ix-xoghlijiet.

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

Sema' x-xhieda ta' Eddie Vella, Perit Joseph Attard, Esther Grima, Dr Louis Bianchi, Mario Grima w l- Perit Ludovico Micallef.

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi attrici jirrizulta li din hija talba ghal hlas ta' somma rapprezentanti allegati danni subiti mill-atturi gewwa appartament numru 3, Rattan Street, Mellieha wara ingress t'ilma mill-proprjeta' sovrastanti. Illi fil-proprjeta' sovrastanti kienu ghaddejjin xoghlijiet infrastrutturali. Il-konvenuti qieghdin jikkontendu li primarjament id-danni kienu diga ezistenti qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Illi x-xoghlijiet infrastrutturali, kienu jikkonsistu f'bini ta' tielet sular u cioe' f'*penthouse* appartenenti lill-konvenuti fi blokk ta' appartamenti sovrastanti il-propjeta' tal-atturi. Il-Perit Attard, inkarigat mill-atturi sabiex jikkonstata l-istat tal-fond taghhom qabel ma bdew ix-xoghlijiet, ikkonstata li mill-ewwel spezzjoni tieghu l-atturi subew danni rizultat t' ingress t' ilma fil-hitan, soqfa u *covings* bejn is-saqaf u l-hajt, u hareg bi stima fl-ammont ta' elfejn tliet mija u ghaxar ewro (€2310) li huwa l-ammont tat-talba odjerna. F'April, 2010 huwa kkonferma li l-hsarat msemmija gew kagunati minn xoghlijet ta' natura infrastrutturali fuq il-proprjeta' sovrastanti. Spjega kif meta jkun qieghed isir xoghol strutturali fuq propjeta' ta' haddiehor, ghandu jinqala' l-kontrabejt sabiex tinbena l-infrastruttura l-gdida. Huwa qal b'certezza li kieku kien hemm ilmijiet fejn kienu qieghdin isiru x-xoghlijiet huwa

zgur li l-ingress tal-ilma jkun rrizulta meta jkun inqala' l-kontrabejt. Qal ukoll li huwa ma kienx talab access ghall-proprjeta' sovrastanti, izda mit-tarag ghal fuq seta' jikkonstata kif irrizultaw il-hsarat ghaliex ra l-hitan u l-kontrabejt mikxufa. Il-Perit spjega d-differenza bejn tbajja ta' moffa rizultat ta' nuqqas ta' cirkolazzjoni ta' arja u tbajja tal-moffa rizultat t' ingress ta' ilma. Spjega illi fil-kaz t' ingress t'ilma, t-tbajja jikkonsistu f'irqajja t'ilma kif gie konstatat minnu. Sitt xhur qabel, meta mar ghall-ewwel spezzjoni, it-tbajja kienu biss fil-kamra tax-xawer. Illi meta huwa mar ghat-tieni spezzjoni sitt xhur wara t-tbajja ma kienux biss fil-kamra tax-xawer izda kienu dehru bnadi ohra. Illi l-hsarat globalment kienu jikkonsistu fi tbajja ta' moffa fil-hitan u saqaf. Illi fir-rapport il-perit ma tax kejl tal-hsarat u lanqas ma spjega fejn kienet tinsab din il-moffa izda spjega il-posizzjoni tat-tbajja fix-xhieda tieghu quddiem dan it-Tribunal. Illi fiz-zmien meta sar it-tieni rapport kien fi Frar, 2010, waqt li x-xoghlijiet kienu ghadhom ghaddejin. Huwa spjega kif meta mar jispezzjona l-fond tal-atturi fil-5 ta' Awissu, 2009 qabel ma bdew ix-xoghlijiet, kien ikkonstata li l-hitan u soqfa tal-kmamar kif ukoll il-hitan, turgien u madum kienu kollha sewwa hlief ghal xi tbajjiet fil-kantuniera ta' fuq is-saqaf ta' fuq ix-xawer *tray*. Illi kien biss fit-tieni rapport tieghu fi Frar, 2010 li kkonstata l-hsarat qawwija rizultat t'ingress t'ilma.

L-attur xehed illi l-Perit Attard kien zar l-appartament tieghu qabel ma bdew ix-xoghlijiet u kien sab ftit iswed mas-saqaf tal-kamra tax-xawer li kien moffa u sussegwentement iggarrbu iktar hsarat.

Illi skont ir-rapport tal-Perit Ludovico Micallef, il-Perit inkarigat mix-xoghlijiet infrastrutturali sovrastanti, qal li fit-3 ta' April, 2009 meta huwa spezzjona l-fond tal-atturi ra li ma kienx hemm l-ebda difetti ta' natura strutturali izda kien hemm xi tbajja fit-tibjid naxxenti minn umidita' u f'post partikolari fejn ix-xaft jaghmel mal-hajt tal-kuridur fejn kien deher illi kien hemm ingress t'ilma tax-xita li kkawza hsarat lit-tikhil u lit-tibjid.

Sema' lil mart tal-konvenut tikkonferma li r-ritratti tax-xoghlijiet ezebiti in atti a fol. 26 mmarkati EV11 sa EV22 huma ritratti tax-xoghlijiet li kienu ghaddejjin fil-proprjeta' taghha u ta' zewgha.

It-Tribunal sema' x-xhieda ta' l-Avukat Louis Bianchi li qal illi huwa kien akkumpanja lil Perit Attard fl-appartament tal-atturi sabiex jikkonstataw bic-cert jekk kienx hemm xi hsarat fl-appartament minhabba li kienet ser tohrog polza t' assigurazzjoni ghax-xoghlijiet li kienu ser isiru mill-konvenuti. Ma ftakarx ezattament meta kienu accedew fil-fond izda qal li kien innota li l-appartament kien umduz u kien hemm diversi postijiet fejn kien hemm tbajja ta' moffa.

It-Tribunal sema' lill-bennej responsabbli tax-xoghlijiet ghaddejjin fil-proprjeta' tal-konvenuti jixhed illi malli qala' l-kontrabejt wiesgha ghaxar pulzieri huwa qieghed filata *bricks* u kesa l-kontrabejt sabiex jipprotegi l-bejt mill-ilma u sabiex l-ilma ma jiskluax 'l isfel. Ikkonferma li huwa ilu fis-sengha tul hafna snin u bit-tikhil li kien ghamel, zgur illi ma setax ikun hemm ingress t' ilma. Spjega ukoll illi ghalkemm f'ritratt ezebit in atti, deher illi kien hemm roqgha ilma dan ma jfissirx illi seta' hemm ingress ta' ilma ghaliex huwa kien ha l-prekawzonijiet kollha skont is-sengha sabiex ma jkunx hemm ingress t' ilma fil-fond sottostanti. In sostenn ta' dan qal illi (skont ritratt a fol. 26) huwa kien ghamel *bricks* ma xulxin sabiex l-ilma jiskula mod iehor apposta bhala protezzjoni. Qal ukoll illi l-kamra mikxufa li gharaf f'ritratt iehor, ma kienx gie mitlub sabiex isaqqafha. Spjega kif huwa kienu uza idejh sabiex jaqla' l-kontrabejt u kien uza *jigger* sabiex jaqla' tlett pulzieri mis-saqaf. Qal ukoll illi x-xoghol bil- *jigger* kien baqa' ghaddej ghal xi gimgha izda l-bennej qatt ma kellu ilmenti mill-attur hlief ghal-ahhar tal-gimgha. Il-bennej xehed illi x-xoghlijiet tieghu kienu damu ghaddejjn tlett xhur u sakemm kien qieghed hemm hu f'Lulju, Awissu u Settembru ma kienetx ghamlet xita. Ikkonferma ukoll illi meta huwa telaq, il-fond kien minghajr apperturi u l-fond kien fi stat ta' gebel minghajr saqaf.

It-Tribunal sema’ lil Perit Micallef, il-Perit inkarigat mix-xoghlijet tal-konvenut. Huwa kkonferma li qabel ma bdew ix-xoghlijiet kien spezzjona l-fond tal-attur u ra xi rqajja tal-umdita’ fil-hitan tal-fond. Spjega kif bhala l-perit inkarigat tax-xoghlijiet huwa kien ta’ struzzjonijiet sabiex il-bejt ma jithalliex fuq il-berah u fejn hemm il-ftuh dan jinghalaq mall-ewwel, partikolarment il-kontrabejt. Qal ukoll illi huwa ma kienx imur fuq il-post kuljum izda kien mar kemm-il darba. Spjega kif ix-xoghlijiet kienu bdew ftit wara li kien ghamel ir-rapport fit-3 ta’April, 2009. Qal ukoll illi l-hsarat imsemmija mill-atturi kienu diga’ qeghdin hemm qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Ftakar illi l-irqajja tal-umidita’ li kien ra f’April, 2009, kienu fil-kuridur izda ma setghax jeskludi li kienu fi bnadi ohra. Qal ukoll illi x-xoghlijiet kienu damu hafna izda ma jiftakarx kemm damu. Izda ftit wara fl-istess xhieda tieghu ikkonferma li x-xoghlijiet sal-lum ghadhom ma tlestewx. Ikkonferma ukoll illi fl-andament tax-xoghlijiet, kien hemm tqattigh fil-kontrabejt izda ma kienx jaf x’ingenji ntuzaw u m’eskludiex li x-xoghol kien sar permezz ta’ *jigger*. Meta ra r-ritratti, a fol 23, mmarkati EV2 sa EV10, li huma r-ritratti tal-hsarat fil-fond tal-atturi, il-perit qal illi huwa ma jiftakarx li f’April, 2009 huwa kien ra dawk it-tbajja’ kollha u dan qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Fix-xhieda tieghu, l-Perit Micallef ikkonferma li t-tbajja ggravaw.

Wara li ezamina w evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, t-Tribunal huwa sodisfatt li x-xoghlijiet kienu bdew wara r-rapport imhejji mill-Perit Joseph Attard fil-5 ta’ Awissu, 2009 u cioe’ wara li huwa kien zar il-fond. It-Tribunal huwa tal-fehma li l-Perit Micallef ma tantx kien konvincenti meta qal illi x-xoghlijiet kienu bdew ftit wara April, 2009 izda mhux ghaliex huwa ma kienx konvint minn dak li kien qieghed jghid izda ghaliex lit-Tribunal dehrlu li l-Perit kien qieghed jikkonfondi dwar id-dati. Dawn id-dati gew ukoll konfuzi mill-bennej li qal illi x-xoghlijiet kienu bdew f’Lulju tal-2009 izda t-Tribunal huwa konvint li x-xoghlijiet ma kienux bdew qabel l-ahhar ta’ Lulju, bidu ta’ Awissu, 2009 .

Illi dawn ix-xoghlijiet sal-lum ghadhom mhux lesti. It-Tribunal ra r-ritratti kollha ezebiti in atti a fol. 23 u fol. 26.

Illi mir-ritratti tal-fond tal-atturi, a fol. 23, jirrizulta car u manifest li t-tbajja ezistenti m'humiex rizultat ta' moffa minhabba nuqqas ta' cirkulazzjoni izda moffa rizultat t'ingress t'ilma. It-Tribunal ra ukoll ir-ritratti tax-xoghlijiet infrastrutturali li kienu ghaddejjin u ra li x-xoghlijiet baqghu fil-berah u li kien hemm ritratti li jindikaw irqajja t' ilma fil-fond li kien qieghed jinbena. Mir-ritratti, t-Tribunal jista' jikkonstata li l-fond sovrastanti kien fil-berah u kien f'qaghda dizordinata w umduza. It-Tribunal ra munzell ta' terrapin fir-ritratti ezebiti b'irqajja ta' ilma madwaru. Il-munzell tat-terrapin huwa fih innifsu ambjent umduz. Konsegwentement, huwa konvint illi mill-ambjent li ra tax-xoghlijiet kif thallew mill-bennej dan ikkawza ambjent umduz ghall-proprjeta sottostanti. Illi ghalkemm intqal mill-bennej li x-xoghlijiet baqghu ghaddejjin ghal tlett xhur qal ukoll illi waqt li kien qieghed hemm ma kienetx ghamlet xita. Illi t-Tribunal huwa sodisfatt illi x-xoghlijiet baqghu ghaddejjin tul il-harifa tal-2009. Illi jekk hemm stagun ta' xita qawwija f'pajjizna huwa fil-fatt fil-harifa u t-Tribunal m'ghandu l-ebda dubju li f'Settembru u Ottubru tal-2009 kienet ghamlet ix-xita.

Mill-provi li sema', t-Tribunal ftit li xejn emmen lill-bennej meta qal illi huwa ha l-prekawzjonijiet kollha sabiex jipprotegi l-fond ta' fejn kien qieghed jahdem. Ir-ritratti tax-xoghlijiet jindikaw li l-bennej ma kienx ordnat fuq xoghlu u mid-daqqa' t'ghajn wiehed jista' jikkonstata t-traskuragni tieghu. Illi l-mod kif huwa qieghed 'il-bricks' sabiex jiskula l-ilma band'ohra huw aindikazzjoni tan-nuqqas ta' professjonalita' tal-bennej fejn jirrigwarda prekawzzjonijiet ghall-hsarat ta' ilma.

Illi x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni gew ikkummissjonati mill-konvenuti. Il-fond jappartjeni lill-konvenuti. Ghaldaqstant bhala sidien tal-proprjeta' sovrastanti ir-responsabbilita' ghal danni subiti mill-proprjeta' sottostanti li jirrizultaw kawzati mill-proprjeta' sovrastanti hija tal-konvenuti. Jekk kien hemm xi nuqqas minn terzi, l-konvenuti ghandhom ir-rimedji taghhom skont il-ligi.

It-Tribunal huwa sodisfatt illi x-xoghlijiet li sehhew fil-proprjeta' sovrastanti sehhew bi traskuragni meta l-bennej

halla ambjent umduz kontra l-istess struzzjonijiet tal-Perit Micallef. Illi r-ritratti ezebiti gew ikkonfermati mill-konvenuta fix-xhieda taghha.

Illi mir-ritratti ezebiti in atti inkluzi dawk tal-allegati hsarat subiti mill-atturi, u wara li sema' l-Perit Micallef jixhed illi l-hsarat dokumentati fir-ritratti ezebiti ma kienux l-istess hsarat li kien ikkonstata huwa stess qabel ma bdew ix-xoghlijiet, it-Tribunal m'ghandu l-ebda dubju li l-hsarat subiti mill-atturi huma hsarat godda u kawzati mill-konvenuti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija lit-Tribunal jirrizultalu li l-atturi ppruvaw il-kaz taghhom u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur fis-somma t' elfejn, tliet mija u ghaxar ewro (€2,310) bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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