MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Talba Numru. 361/2008

Paul Cassar (492560M) u Silvana Cassar (408758M)

Vs

Gaetano Abela u Maria Concetta sive Connie Abela u fil-verbal tas-27 ta' Novembru 2008 gie kjamat in kawza Paul Testa

It-**Tribunal,**

Ra l-Avviz tat-talba fl-ismijiet premessi pprezentat fl-14 ta' Mejju 2008 li permezz tieghu l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu l-ammont li jigi likwidat pero li ma jeccedix is-somma ta' tlett elef, erba' mija u hamsa u disghin Ewro (€3,495.00) u dawn ghal hsara subiti minnhom fil-propjeta taghhom il-fond 208, 'Madonnina', Triq is-Sorijiet tal-Ursolini, Pieta minhabba perkolazzjoni ta' ilma li gejja mill-fond, propjeta taghhom,

sovrastanti u cioe 'St. Anthony' 21D, Triq is-Sorijiet tal-Ursolini Pieta.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-3 ta' Jannar 2008 u tal-ispiza tal-Perit Richard Aquilina ghar-rapporti minnu redatti.

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taghha wiegbu illi huma ma qed jikkagunaw ebda hsarat u ghalhekk mhumiex huma l-kawza tal-hsarat allegati.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjes u l-interessi legali.

Ra r-rikors ipprezentat fit-3 ta' Novembru 2008 ghal kjamat in kawza tal-konvenut ta' Paul Testa liema rikors ma giex oppost mill-atturi.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawza Paul Testa illi permezz taghha eccepixxa illi hu mhux qieghed jikkaguna ebda danni fis-sistema ta' l-ilma li taqdi lill-attur peress illi hu ghamel kollox gdid fis-sistema tal-ilma tieghu u minn dejjem zamm l-istess f'kundizzjoni tajba stante illi jaghmel *maintenance* tas-sistema minn zmien ghal zmien kif ser jigi ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Ra l-affidavits ta' Paul Cassar, Silvana Cassar u Paul Testa, u Richard Aquilina.

Sema' x-xhieda ta' Emanuel Sciberras u Antoinette Vella u ta' Reno Grima.

Ra kif ukoll l-affidavits Gaetano Abela u Connie Abela.

Sema' x-xhieda ta' Sebastian Debono prodott mill-kjamat in kawza.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra r-rapport tal-Perit Alan Saliba li f'seduta diversament presjeduta kien gie mahtur bhala Perit Tekniku.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-konsulenti legali tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar id-29 ta' Marzu, 2011 li bih il-kawza thalliet illum ghas-sentenza;

Ikkunsidra.

Il-kawza in kwistjoni tikkoncerna talba ghad-danni allegatament ikkagunati mill-konvenuti fil-proprjeta' tal-atturi minhabba perkolazzjoni ta' ilma.

Illi mill-provi jirrizultaw is-segwenti fatti :

Illi l-familja Cassar jghixu fil-pjan terran ta' propjeta u cioe il-fond 208, 'Madonnina', Triq is-Sorijiet tal-Ursolini, Pieta. Sovrastanti din il-propjeta hemm zewg propjetajiet, fuq in-naha tal-lemin hemm il-proprjeta' tal-kjamat in kawza Paul Testa cioe 206, St Paul, Triq is-Sorijiet ta' l-Ursolini, Pieta filwaqt li fuq ix-xellug hemm il-proprjeta' tal-konvenuti u cioe St. Anthony' 21D, Triq is-Sorijiet tal-Ursolini Pieta. Fin-nofs tal-proprjetajiet hemm *shaft* minn fejn jghaddu d-*drains* u l-komunikazzjonijet tal-ilma. Fil-bitha ta' wara jghaddu ukoll d-*drains* tal-konvenuti w il-kjamat in kawza Testa. (Ara l-pjanta immarkata "Dok PC1" u "Dok PC2").

Illi l-hsara allegatament kkagonata lill-proprjeta' tal-attur hija specifikatament *irqajja ta' flaking ta' tibjid u tikhil tas-saqaf tal-kicina* u *moffa umduza* (ara dokumenti immarkati "Dok PC3" u "Dok PC4").

Il-pjanta turi illi l-kcina tal-atturi mmarkata b' 'X' hija sovrastanti l-propjeta' tal-konvenuti Abela fejn huma stess ghandhom parti mill-kcina taghhom u kamra tal-banju pero, wiehed mil-hitan tal-kcina tal-atturi jmiss mal-*washroom* u *spare toilet* tal-kjamat in kawza Testa. Huwa importanti li wiehed jinnota illi l-kcina tal-atturi tinstab bejn ix-*shaft* u l-bitha tal-proprjetajiet. (Ara l-pjanta mmarkata "Dok PC1" u "Dok PC2")

Illi, mix-xhieda jirrizulta illi fis-sena 2006 l-attur kien tkellem mal-konvenut u l-kjamat in kawza Paul Testa u nformhom illi kien hemm tebgha ta’ circa tlett pulzieri fis-saqaf tal-kcina tieghu. Il skond l-attur il-kjamat in kawza kien biddel il-kamra tal-banju tieghu u ghamel kollox mill-gdid filwaqt illi kull ma ghamel Abela kien li jraqqa l-*pipe* tad-drain tal-banju, [1] Hu ddikjara ukoll illi l-pajpijiet fil-kamra tal-banju ta’ Abela qatt ma nbiddlu u li kellhom xi erbghin sena. (Ara ritratti a fol 26, 27, u 28 immarkati Dok PC7 PC8 U PC9).

L-attur kien mbaghad qabbad lil AIC Richard Aquilina li f’rapport iddattat 20 ta’ Dicembru 2007, (Ara dokument immarkat “Dok PC5” a fol 24). Il-Perit Aquilina ddikjara illi l-hsara fis-saqaf tal-kcina tal-atturi qed jkun ikkaggonat minn perkolazzjoni tal-ilma. Huwa ddikjara illi l-*Moisture Meter reading* huwa ta 95% u li t-tebgha fil-hajt fejn imxiet hija ta’ 65%. Iddikjara illi “*Peress illi jidher illi t-tixrib gej min fuq jehtieg li fi zmien qasir isir ix-xoghol remedjali biex dan jitwaqqaf malajr kemm jista jkun u b’hekk tigi evitata hsara rreparabbli fis-saqaf tal-konkos u t-travu tal-hadid”*

Paul Testa minn naha tieghu kkonferma illi hu kien biddel il-kamra tal-banju tieghu u dan ghaliex ried isebbah u mhux ghax kellu hsarat. Huwa qal illi meta qala’ il-madum tal-hajt divizorju tal-propjetjiet innota illi l-hajt tan-naha ta’ isfel kien imxarrab, [2] pero d-*drains* u l-*pajpijie*t tal-propjeta tieghu kienu kollha intatti u ghalhekk ma setghux kienu l-kawza tat-tixrib.

Il-konvenut Gaetano Abela fix-xhieda tieghu [3] qal illi kien f’Dicembru 2007 illi l-attur kien dahhlu d-dar tieghu biex jurih s-saqaf tieghu. Skond Abela ma kienx imxarrab jew b’xi rqajja. Wara nsistenza da parti tal-attur illi kien hemm il-hsara ix-xhud gab lil diversi persuni biex jaghmlu testijiet.

---

[1] Ara l-affidavit ta’ Paul Cassar a fol CP1

[2] Ara ukoll ix-xhieda ta’ Sebastian Debono kien risponssabli biex jeqghid il-madum fil-kamra tal-banju ta’ Paul Testa li iddikjara illi ma sab ebda leakage fl-art ta Paul testa.

[3] A fol 67

Kien qabbad lil Emanuel Sciberras [4] *senior tradesman* li kien qala' tlett madumiet hdejn il-banju tal-konvenuti u ra li t-torba kienet niexfa u ma sab xejn hazin. Qabbad ukoll lil Water Services Corporation biex jaghmlulu testijiet. Dawn kienu baghtu lil Reno Grima[5] li ghamel testijiet billi ghalaq l-ilma u fethu wara ghaxar minuti u dan kien ikkonkluda illi "ma kienx hemm *leaks* minn naha ta' Gaetano Abela". Kien sar ukoll *floating test* minn ufficjal tas-sanita u skond il-konvenut dan wera illi kollox kien tajjeb. [6]

Gaetano Abela ddikjara illi fil-kcina tieghu ma jghaddux pajpijiet mal-art, ghalhekk lanqas mill-kcina tieghu ma setghu jirrizultaw il-*leakages*. Hu xehed illi hu ghandu dawra mxarrba fil-hajt tal-kamra tal-banju tieghu li tmiss mal-propjeta ta' Testa. Jghid illi Paul Testa kellu *geyser* iqattar. Illum huwa nehhieh ghaliex ghamel kamra tal-banju gdida. Fir-rigward tal-pajpiet huwa ppreciza illi l-katusa fir-ritratt "PC7" mhux tieghu (ara ukoll "Dok GA5") fejn hemm il-katusa ta' Paul Testa u li jghid illi minnha gejja l-umdita. In kontro ezami hu kkonferma illi l-pajpijiet tal-hadid huma tieghu. (Ara fol 88) Semma ukoll illi hemm fili miftuhin li gew kkawzati minn Paul Testa meta sewwa l-hsarat tieghu u li Paul Testa ghandu tieqa li tmiss mal-pajpijiet tax-xhud u li l-hin kollu thabbat maghhom. Fir-rigward ta' Dok "PC9" ix-xhud qal illi l-unika kanna tal-hadid ghaddejja li hija tieghu hi dik taht it-tieqa. Fir-rigward tal-hdura qal illi kien it-tank ta' Testa li kien far u li minnu kienet nizlet kwantita ta' ilma. Ara ukoll "Dok GA8" li juri l-kamra tal-banju ta' Paul Testa fejn il-hajt huwa kollu mxarrab. Zied ukoll illi l-attur xi xhur ilu kesa u bajjad mill-gdid is-saqaf tieghu tal-kamra taht il-kamra tal-banju ta' Paul Testa u dan sar ftit qabel l-access tal-Perit Tekniku. Ghalhekk skond ix-xhud il-problemi tal-attur waqqfu ghaliex issa Paul Testa biddel il-kamra tal-banju tieghu u ghalhekk kull ma hemm bzonn huwa tibjid. Il-konvenut pero imbaghad ikkonferma illi bejn iz-zewg accessi tal-Perit Tekniku t-tebgha fuq is-saqaf kienet kibret. [7]

[4] Ix-xhieda ta'Emmanuel Sciberras a fol 56

[5] A fol 64

[6] Ara Dokument immarkat DOK GA3

[7] Ara ukoll l-affidavit ta' Paul Cassar DOK CP1 a fol 17 5 paragrafu ;

Il-Tribunal ezamina bir-reqqa r-rapport tal-Perit Alan Saliba li hu kellu l-inkarigu sabiex limitatament *jaccedi fuq il-fond u jirraporta dwar l-allegata hsara fil-fond tal-atturi u l-kawza tal-allegat hsara.* Hu zamm zewg accessi (fejn ittiehdu diversi ritratti), ezamina ukoll id-domandi tal-konvenuti u r-risposti tal-Perit fejn iddikjara illi ha in konsiderazzjoni x-xhieda kollha. Ra ukoll ix-xhieda tieghu ta' nhar id-29 ta' Marzu 2011.

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit ikkonstata illi l-hsarat fil-kwistjoni jista jkun ghal tlett fatturi :

1. *Leakage* ta' *drain*s ;
2. *Leakage* ta' pajpijiet ta'l-ilma;
3. Perkolazzjoni ta' ilma mill-hajt estern tax-*shaft*.

Hu eskluda illi d-danni setghu gew ikkawzati mill-kjamat in kawza Paul Testa u dan ghal diversi ragunijiet:

i) id-drain tat-*toilet* johrog dirrettament ghall-bitha lil hinn mill-lok tal-hsara;
ii) fir-rigward tad-*drains* tas-sink u banju dawn johorgu ghal fuq ix-shaft u taht l-art u peress illi s-saqaf ta' Testa huwa xott dawn huma esluzi, kif ukoll d-*drain* tat-toilet.[8]
iii) il-pajpjiet huma kollha tal-plastik u tal-*push fit system* (Acorn) u m'hemmx indikazzjoni ta' tixrib fil-hajt u fis-saqaf ta' Paul Testa.
iv) il-hajt tax-*shaft* li jmiss mal-kamra tal-banju ta' Testa huwa mizbugh tajjeb hlief il-parti t'isfel li qed tfarfar fejn din tmiss mal-hajt ta' Abela li mhux mizbugh.

Fir-rigward tat-tebgha tal-hajt fil-propjeta ta' Abela din m'ghandhiex x'taqsam mal-hsarat in kwistjoni peress illi dan jinsab f'livell oghla. Il-hsara ma kellhiex taqsam ghall-hsara li setgha kellu Paul Testa u li mbaghad biddel meta ghamel kollox mill-gdid ghaliex din il-hsara ghada qed issir.

: fejn jghid illi minkejja testijiet maghmulin minn Abela, il-hsara kompla zied u inxtered fil-washroom ix-xibka tal-hadid tal-istess saqaf.

[8] Ara risposta tal-perit a fol 124 ghad-domanda 8 tal-Avukat tal-konvenuti a fol 118

Fir-rigward tal-konvenuti Abela, il-Perit iddikjara illi minhabba illi l-pajpijiet u *drains* fil-kamra tal-banju taghhom huma antiki u tal-hadid, u dawn iddeterjoraw biz-zmien. Illi jirizulta illi ghalkemm il-pajpijiet huma taht il-madum dawn huma msaddin ghaliex il-madum jidher li nqata ‘l barra u oltre dan wiehed jistenna illi ikunu ddetterjoraw biz-zmien. Illi ukoll il-hajt tax-*shaft* tal-konvenuti huwa fi stat malandat. Fir-rigward tat-testijiet maghmulin minn diversi nies inkarigati mill-konvenuti il-Perit jikkonstata illi fir-rigward tar-rapprezentant tal-*water services* il-hin li ghalaq il-mains ma jistax jwassal ghal test konklussiv.   “Ghalhekk il-Perit Tekniku jikkonkludi illi l-hsarat fis-saqaf tal-kcina tal-atturi gew ikkawzati minn diffetti fid-*drain*s u fil-pajpijiet tal-ilma tal-kamra tal-banju tal-konvenuti Abela u fil-hajt tax-*shaft* tal-konvenuti Abela jew minn kombinazzjoni tat-tlett difetti”.

Minkejja illi l-konvenuti sostnew illi wiehed ghandu joqghod fuq it-testijiet maghmulin mill-Water Services Corporation u Dipartiment tas-Sanita, [9] it-Tribunal jaqbel mal-Perit Tekniku illi dawn ta’ l-ahhar ma kienux testijiet konklussivi. Filwaqt illi fir-rigward tat-test maghmul minn Emmanuel Sciberras li kien qala’ tlett madumiet hdejn il-banju tal-konvenuti hareg mix-xhieda, illi hu m’ghamilx l-istess ghall-pajpijiet tal-bitha tas-sink u tat-*toilet* u ghalhekk lanqas dan ma jista jitqies bhala test komplet.

It-Tribunal jaghmel riferenza ghall-artikolu 1031 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta’ Malta li jghid illi f'azzjoni ghad-danni huwa principju bazilari li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu. Il-kwistjoni hija jekk dan it-Tribunal huwiex soddisfat illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fil-kawza odjerna u jekk il-grad probabitorju rikjest mill-ligi gie soddisfatt mill-atturi. F’dan il-kaz it-Tribunal jikkonsidra illi johrog car illi hsara giet ikkagonata lill-propjeta tal-atturi u li qed issir minhabba perkolazzjoni ta’ ilma. Johrog car ukoll mill-evidenza illi l-hsarat li qed jikkawzaw id-dannu ghadhom hemm. Minkejja it-testijiet maghmulin mill-konvenut Abela, u x-

[9] Ara domanda maghmulin lil perit tekniku nru 5 a fol 118 u risposta nru 5 a fol 123.

xoghol maghmul minn Testa, il-hsara kompliet tizdied u tinxtered.

Ghaldaqstant ghal dan ir-raguni u kif ukoll ghar-ragunijet fir-rapport tal-Perit Tekniku jidher illi ma jistax jkun tort tal-kjamat in kawza Paul Testa li ghamel kollox mill-gdid. Ghalhekk fic-cirkostanzi t-Tribunal ihoss illi hemm bizzejjed evidenza biex turi illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsara kkawzata lil atturi.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni it-Tribunal jirreferi ghall-istima tal-Perit Richard Aquilina surreferit u kif ukoll dak tal-Perit Tekniku Saliba. Perit Saliba fir-relazzjoni tieghu jinnota illi l-Perit Aquilina kiteb zewg stimi u cioe wahda minghajr *remedial works* u l-ohra fejn semma l-bzonn tar-*remedial works*. Illi miz-zmien meta kien ghamel l-istima tieghu Aquilina l-hsarat komplew jaggravaw peress illi ma sarux it-tiswijiet. Perit Saliba ssugerixxa illi ikun idoneu li s-saqaf jinbidel wara li tinbidel il-kamra tal-banju tal-konvenut pero jekk dan ma jsirx is-saqaf ghandu jigi mirfud. Ghalhekk l-istima tal–Perit hija is-segwenti:

(i) Dhul ta’ zewg travi tal-hadid tas-sitt pulzieri taht is-saqaf inkluz garr, zebgha, qtugh ta’ ngall, tqeghid fil-post u mili - €450,
(ii) tindif tas-saqaf, trattament tax-xibka u kisi -€200 u
(iii) zewg passati zebgha, zebgha tas-saqaf u tal-hitan tal-kcina tal-atturi €150,
(iv) tindif wara li jitlestew ix-xoghlijiet €50.
Fit-total ta’ €850 inkluz Vat (18%) fis-somma totali ta’ €1003.

It-Tribunal ihoss illi ghandu jaccetta din l-istima bhala wahda ekwa u gusta.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jiddeciedi billi jillibera l-kjamat in kawza mill-osservanza tal-gudizzju, jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jilqa t-talba’ tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ elf u tlett Ewro (€1003.00), bl-imghax skond il-ligi mill-lum sal-jum tal-pagament effettiv. Bl-ispejjes kollha ta’ dina l-kawza jigu sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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