MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 423/2009

Salvatore u Simone konjugi Gulino

Vs

Raymond Sammut

Il-kawza titratta dwar perkolazzjoni ta’ ilma gewwa fond proprjeta’ ta’ l-atturi mill-fond tal-konvenut. L-atturi qeghdin jitolbu li :-

1. L-umdita’ u perkolazzjoni ta’ ilma fil-fond 132, Fleet Street, Gzira gejja mill-fond proprjeta tal-konvenuti.
2. Tiddikjara li hemm bzonn li ssir tiswija biex ma jibqax jipperkola ilma mill-fond tal-konvenut.
3. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel ix-xoghol.
4. Tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni.
5. Tillikwida d-danni permezz ta‘ perit.
6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni.

Il-konvenut jikkontesta l-pretensjoni ta‘ l-atturi u jsostni li l-hsara li l-atturi qeghdin jilmentaw dwarha, giet kagunata minnhom stess meta kienu qed jibnu l-fond taghhom.

Inoltre jsostnu li t-tiswiijet kellhom isiru mill-atturi sabiex ma jkomplux isofru danni, pero x-xoghol ma sarx.
Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li hemm provi sodisfacenti li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet gejja mill-fond tal-konvenut, meta tqies li :-
i. Il-proprjetajiet tal-kontendenti huma appogg ma' xulxin.
ii. Fil-fond ta' l-atturi kien hemm dhul ta' ilma mis-soqfa u parti mill-hitan tal-kamra tal-banju u kuridur ta' l-appartament (ara deposizzjoni ta' Mario Baldacchino).
iii. Meta l-perit tekniku dahal fil-fond ta' taht l-appartamenti tal-konvenut, ra *'…sinjali cari illi kien hemm ingress ta' ilma minn fejn is-saqaf tal-planki tal-prestressed tal-istess Mario Baldacchino, mill-proprjeta sovrastanti.'*. Dan jatik x'tifhem li s-sors ta' perkolazzjoni hi mill-proprjeta tal-konvenut.
iv. Fil-mori tal-procediment jidher li saru tiswijiet fil-fond tal-konvenut.
v. Il-perit tekniku rrelata li l-ingress ta' ilma ma ghandux x'jaqsam mac-ciklu stagjonali, ghalhekk m'huwiex relatat ma' meta taghmel ix-xita.
vi. Is-sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma spiccaw mill-fond ta' l-atturi. Ma rrizultax li l-atturi ghamlu xi xogholijiet min-naha taghhom.
vii. Il-perit tekniku rrelata li drains tal-washing machine u shower tray fil-fond tal-konvenut, ma kienux ssiggilati sew. L-istess qal li s-sistema tal-ilma u plumbing fil-fond tal-konvenut, *'….fil-bicca l-kbira taghha, ma hiex skond is-sengha u l-arti.'*.
viii. Fejn fil-fond ta' l-atturi kien qed jixxarrab m'hemmx pajpijiet ta' ilma (ara rapport li ghamel il-perit Franco Montesin tat-2 ta' Ottubru 2008).
ix. Mir-ritratti esebiti fl-atti jidher kif fuq in-naha ta' wara tal-hajt tal-bini tal-konvenut, fejn tidher katusa, hemm sinjali cari ta' tixrib.
Meta l-konvenut xehed fis-seduta tat-3 ta' Frar 2010 spjega li kien **jissuspetta** li meta l-attur kien qieghed jaghmel xoghol ta' kisi, *'….faqa' xi kanna minn fejn ingalja l-appogg.'*. Madankollu dan jidher li baqa' suspett biss.
Hu minnu li fl-access li ghamel il-perit fit-8 ta' Gunju 2010 irrizulta li nqala' l-madum tal-kamra tal-banju li hemm fil-fond ta' l-atturi u nstab li t-torba kienet niexfa. Pero' in

eskussjoni (seduta tat-13 ta’ Jannar 2011) il-perit tekniku spjega kif dan ma jfissirx li t-tezi ta’ l-atturi ma kellix mis-sewwa.

Il-qorti trid tiddeciedi fuq bazi ta’ probabilita’. Meta tqies ic-cirkostanzi fuq imsemmija il-qorti hi moralment konvinta li l-verzjoni tal-atturi hi l-verita’. Fuq bazi ta’ probabilita’ l-qorti hi tal-fehma li l-perkolazzjoni ta’ ilma kienet gejja mill-fond tal-konvenut, u ghalhekk ghandu jwiegeb ghall-hsara li saret fil-fond tal-atturi.

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-atturi ddikjaraw:

Illi ghalkemm jidher illi l-problema ghal issa ma regghatx harget minhabba xi xogholijiet li ghamel il-konvenut, pero l-esponent umilment jissottometti illi xorta wahda jibqa’ ‘l fatt illi s-sistema ta’ ilma u dranagg ma sarux skond is-sengha u l-arti. Jekk il-problema ghal issa waqfet id-difetti fix-xoghol zgur illi ser isarrfu f’tnixxija ta’ ilma u problemi ohra fil-futur.

Fil-fehma tal-qorti l-argument tal-atturi hu bazat fuq supposizzjonijiet. Tant jidher li m’ghadx hemm problema li l-atturi ghamlu t-tiswija fil-fond taghhom. Fis-seduta tad-19 ta’ Settembru 2011 l-attur xehed: *Bhalissa fil-post m’hemmx umdita illi tidher*. Minn dak iz-zmien ghaddiet iktar minn sena, u sal-lum l-atturi qatt ma regghu ilmentaw li rega’ bdiet il-perkolazzjoni ta’ ilma. L-azzjoni tal-atturi hi bbazata fuq perkolazzjoni ta’ ilma (ara paragrafu numru tlieta u erbgha tar-rikors guramentat). Ilment li llum jidher li m’ghadux jezisti. Ghalhekk it-tieni u tielet talba huma ezawriti.

Ghal dak li jikkoncerna d-danni, il-perit tekniku ta stima ta’ sitt mija u hamsin ewro (€650). L-atturi qeghdin jippretendu s-somma ta’ €1,388:-

- €205 ghat-tibdil tal-bieb tal-kamra tal-banju.
- €89.60 – xiri ta’ zebgha kontra l-moffa.
- €944 – trattament kontra l-moffa u tnehhija ta’ gibs fejn kien hemm il-moffa.
- Tibdil ta’ switches fil-kuridur.

Mid-dokumenti esebiti jidher li x-xoghol sar fil-mori tal-kawza. Jidher ukoll li l-atturi ghamlu t-trattament kontra l-moffa fl-appartament kollu. L-attur xehed: *‘Jiena nsostni illi l-perkolazzjoni tal-ilma wasslet biex jiena jkolli l-moffa f’kull wahda mill-kmamar ta’ l-appartament. Kien ghalhekk illi jiena tajt dan it-trattament fl-appartament kollu. Dan*

kien kemm fil-hitan tal-kmamar u ukoll fis-soqfa.' (seduta tad-19 ta' Settembru 2011). Verzjoni li ma ssibx korraborazzjoni fid-deposizzjoni tal-perit tekniku (seduta tat-13 ta' Jannar 2011) li ghamilha cara li llimita ruhu biex jillikwida d-danni fejn hemm il-hsara.

Fil-kont datat 5 ta' Mejju 2011 jinghad li:-

i. Tnehhija tal-gibs fejn hemm l-umdu……..............€180.

ii. Biex jerga' jsir il-gibs…………………………...........€220.

iii. Trattament kontra l-moffa………………………………€100.

iv. Tibjid tas-soqfa u hitan ghal kontra l-moffa...........€300.

Mill-provi rrizulta li l-hsara kienet limitata ghall-parti mill-kuridur u kamra tal-banju.

L-attur xehed: *'F'certu zmien il-bieb ma baqax jinghalaq u dan minhabba l-umdita' li zviluppat. Il-bieb infetah u ma setghax jinghalaq iktar u dan minhabba l-umdita'. Ma kellix triq ohra hlief illi nbiddel il-bieb. Dan il-bieb kont ili li nstallajtu xi sena qabel ma bdiet l-umdita.'.* Ghalkemm dan il-fatt ma jissemmix fir-rapport tal-perit tekniku, meta wiegeb ghad-domanda tal-atturi:-

Taqbel illi l-atturi kien urik bieb tal-kamra tal-banju li kellu l-injam tieghu li kien intefah u li minhabba f'hekk ihokk ma' l-art ?

Wiegeb, *Il-bieb kien simen*.

Minn din it-twegiba hu evidenti li l-atturi kienu attiraw l-attenzjoni tal-perit tekniku ghal dan l-ilment. Ghalhekk jidher li l-perit tekniku kien zbaljat meta waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar 2011 xehed: *Ma jidhirlix li huwa l-kaz li nidhlu fi spejjez. Jekk kien hemm bieb minfuh jew li kellu hsarat hadd ma gibidli l-attenzjoni waqt l-access*. Il-perit tekniku qal ukoll li *L-istima ghax-xoghol riparatorju tikkonsisti filli, wara li jinxfu il-hitan tal-appogg tal-ewwel sular u s-saqaf tal-kamra tal-banju jigu xkatlati, applikata passata anti muffa, u zewg passati zebgha. L-istima ma tinkludix il-VAT*. Ghalhekk ma jidhirx li inkluda l-ispejjez relatati mal-bieb. Skond kont mahrug fid-9 ta' Gunju 2011 l-ispiza tal-bieb hi ta' mitejn u hames ewro (€205). Pero' ma gietx prezentata ricevuta tal-hlas. Madankollu hsara fil-bieb saret u ghalkemm il-qorti m'ghandix prova certa li

kien hemm bzonn li jinbidel il-bieb, qeghda tillikwida d-danni fis-somma ta' mitt ewro (€100).

Fir-rigward tax-xoghol ta' l-elettriku m'hemmx prova certa li dan ix-xoghol kien mehtieg minhabba tixrib ta' parti mis-saqaf u hitan tal-appartament proprjeta' ta' l-attur.

Meta tqies dak li rrelata l-perit tekniku u l-ispejjez li l-atturi qalu li ghamlu, il-qorti tillikwida s-somma li hi dovuta lill-atturi bhala danni fl-ammont ta' sitt mija u disghajn ewro (€690).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi :-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

2. Tilqa' l-ewwel talba.

3. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tielet talbiet gialadarba ma jidhirx li ghad hemm dhul ta' ilma u ghalhekk huma ezawriti.

4. Tilqa' r-raba', hames u sitt talba u tillikwida s-somma ta' sitt mija u disghajn ewro (€690), u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi din is-somma.

Bl-imghax mil-lum u spejjez:-

i. Tal-konvenut a karigu tieghu.

ii. Tal-atturi jinqasmu in kwantu ghal 70% a karigu tal-konvenut u 30% a karigu tal-atturi. Dan peress li l-qorti ma llikwidatx l-ammont ta' danni kollha li ppretendew l-atturi u l-atturi baqghu jinsistu fuq it-tieni u tielet talba.

< Sentenza Finali >

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