MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2013

Talba Numru. 195/2013

Joseph u Carmen konjugi MICALLEF [ID. Nri. 979647M u 25948M rispettivament]

Vs

Erik MIFSUD u Elaine Twan BEZZINA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-3 ta' April, 2013** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsuhom is-somma ta' seba' mija sebgha u sittin euro [€767] u dan wara li ppremettew hekk:

"Illi madwar Novembru 2012 l-atturi sofrew danni kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma li sehhet ghal ġewwa kamra li tinsab f'semi-basement level u li tappartjeni lill-atturi, liema kamra tinsab fi Triq Indri Calleja, Birkirkara.

Illi l-imsemmija perkolazzjoni ta' ilma sehhet unikament minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fis-sistema tal-

plumbing ġewwa l-fond numru hmistax (15) fi Triq Indri Calleja, Birkirkara, liema fond jappartjeni lill-intimati.

Illi dan jirrizulta mir-rapport redatt mill-Perit Claude Mallia datat il-5 ta’ Dicembru, 2012 (Dok. A).

Illi d-danni sofruti mill-atturi kawża tal-perkolazzjoni ta’ ilma hawn imsemmija, jammontaw ghal seba’ mija u sebgha u sittin euro (€767).

Illi nonostante illi gew interpellati sabiex ihallsu anke permezz ta’ ittra uffiċjali (numru 619/13) l-intimati baqghu inadempjenti (Dok. B).

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza fejn qed jintalab illi dan it-Tribunal jordna u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta’ seba’ mija u sebgha u sittin euro (€767) ghar-ragunijiet hawn indikati.

Bl-ispejjez tal-prezenti, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 619/13 u bl-imghax legali mid-data tal-ittra sad-data tal-hlas effettiv”.

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-2 ta’ Mejju, 2013 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba rikorrenti:

“1) Illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tiġi michuda bl-ispejjez.

2) Illi l-intimati m’humiex responsabbli ghad-danni allegati.

3) Illi minghajr preġudizzju l-ammont mitlub huwa eċċessiv.

4) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri”.

Ra l-verbal datat 25 ta’ Gunju, 2013 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu illi l-perkolazzjoni tal-ilma sehhet mil-proprjeta tal-intimati ghal gol proprjetà tar-rikorrenti.

Ghalhekk il-kwistjoni odjerna hija biss dwar l-ammont tad-danni li qed jitolbu r-rikorrenti u xejn iżjed.

Ra l-verbal tat-8 ta' Lulju 2013 fejn Dr. David Camilleri u Dr Joseph Gatt ghal intimat iddikjaraw li filwaqt li ma humiex jikkontestaw ix-xogholijiet li saru u li dawn saru bil-prezz indikat qeghdin jikkontestaw l-ispejjez li saru u dan peress li ma kienux mehtiega.

Ra l-verbali datati 11 ta' Lulju, 2013 u 23 ta' Settembru, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas minghand l-intimati tas-somma ta' seba' mija u sebgha u sittin euro [€767] u dan bhala danni li gew ikkawżati ġewwa kamra li tinsab f'semi-basement level u li tappartjeni lir-rikorrenti, liema kamra tinsab fi Triq Indri Calleja, Birkirkara meta minn gol-fond ta' l-intimati dahal l-ilma. B'konsegwenza ta' dan l-ingress ta' ilma, r-rikorrenti ġratilhom il-hsara u soffrew id-danni. L-intimati ghall-ewwel ma qablux ma dan il-fatt u cahdu r-responsabbilita. Qalu ukoll li l-ammont huwa wiehed eċċessiv. Sussegwentement, permezz ta' żewġ verbali, wiehed datat 25 ta' Gunju, 2013 u iehor datat 8 ta' Lulju, 2013 l-intimati ddikjaraw hekk:

Verbal datat 25 ta' Gunju, 2013 (fol. 19).

"*Id-difensuri tal-partijiet qablu illi l-perkolazzjoni tal-ilma sehhet mil-proprjeta tal-intimati ghal gol proprjetà tar-rikorrenti. Ghalhekk il-kwistjoni odjerna hija biss dwar l-ammont tad-danni li qed jitolbu r-rikorrenti u xejn iżjed*".

Verbal datat 8 ta' Lulju, 2013 (fol. 35).

"*Dr. David Camilleri u Dr Joseph Gatt ghal intimat iddikjaraw li filwaqt li ma humiex jikkontestaw ix-xogholijiet li saru u li dawn saru bil-prezz indikat qeghdin jikkontestaw l-ispejjez li saru u dan peress li ma kienux mehtiega*".

Ikkunsidra;

2. It-Tribunal jifhem, minn dawn iz-zewg dikjarazzjonijiet maghmula fil-verbali imsemmija li l-intimati qeghdin jaċċettaw ir-responsabbilita ghall-akkadut (ara verbali tal-25 ta' Gunju, 2013) u li kull ma qeghdin jikkontestaw l-istess intimati huwa l-fatt li x-xogholijiet ta' riparazzjoni li saru mir-rikorrenti u l-oggetti li r-rikorrenti xtraw mill-gdid u li ġratilhom il-hsara meta fl-imsemmija kamra, proprjetà taghhom, dahal l-ilma minghand l-intimati ma kienux mehtiega (ara verbal tat-8 ta' Lulju, 2013).

3. Ghalhekk, in vista ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, it-Tribunal ma huwiex ser jeżamina x-xhieda, dokumentazzjoni u provi prodotti ghar-rigward tar-responsabbilita o meno ta' l-intimati l-ghaliex din hija, kif diġà rajna, ammessa minnhom.

4. Lnaqas ma huwa ser jidhol fuq il-fatt jekk dawn ix-xogholijiet sarux u l-kwistjoni tal-quantum l-ghaliex anke dawn huma ammessi.

5. Xoghol it-Tribunal ghalhekk, f'din is-sentenza ser ikun limitat biex jara jekk ix-xogholijiet li saru kienux mehtiega li jsiru l-ghaliex dan huwa l-punt in kontestazzjoni u dan skond ma jirrizulta mill-verbal datat 8 ta' Lulju, 2013.

6. L-ingess ta' ilma, fil-fond proprjetà tar-rikorrenti, mill-proprjeta ta' l-intimati jirrizulta li sehh fil-21 ta' Novembru, 2012.

7. It-Tribunal ra r-rapporti tekniċi tal-periti ex parte Claude Mallia (fol. 3 et seq) u Joseph Attard (fol. 24 et seq). Minn dawn ir-rapporti, t-Tribunal jislet is-segwenti:

Rapport tal-Perit Claude R. Mallia datat 5 ta’ Dicembru, 2012.

i. Huwa qal li spezzjona l-fond tar-rikorrenti fl-4 ta’ Dicembru, 2012.
ii. Li huwa seta jikkonstata li:

a. “The Walls of the room have dark linear marks indicating the presence of flow of water;
b. Part of the ceiling plastering and paint is flaking off and having tapped against the plaster, I also observed spelling of the concrete cover (vide photo 1);
c. The furniture within the room appeared to be heavily deteriorated as a result of direct contact moisture (vide photos 2 and 3).

iii. The cost of having the damaged roof repaired and have the room repainted is estimated at €300”.

Rapport tal-Perit Joseph Attard datat 2 ta’ Marzu, 2013.

i. Huwa qal li spezzjona l-fond tar-rikorrenti fil-21 ta’ Frar, 2013.
ii. Li huwa seta jikkonstata li kien hemm:

a. “Staining along all the Walls and ceiling of the room could be noticed.
b. Spalling of some parts of the reinforced concrete ceiling.
c. Damaged furniture.
d. *.... The furniture shown to me was rather old and had clear signs of usage and dirt, and thus implying that the damage to same could have occurred during the course of the years due to lack of proper ventilation and a high level of humidity”*

iii. Huwa qal li l-kamra kellha bżonn "*application of two coats of paint to internal Walls and ceiling of room. Colour is to match the existing*" u li l-ispiza kienet fl-ammont ta' €49.41 eskluz il-VAT.

8. L-ispejjez li nefqu r-rikorrenti huma s-segwenti:

i. €118 – mhallsa mir-rikorrenti fil-5 ta' Dicembru, 2012 bhala drittijiet spejjez professjonali tal-Perit Claude Mallia ghar-rapport tieghu;

ii. €290 – ghal plastering and painting mhallsa lil Nazzareno Calleja fil-11 ta' Gunju, 2013.

iii. €347 – imhallsa lil Maurizio Gauci fil-15 ta' Gunju, 2013 ghal xoghol ta injam u cioe l-white board, id-dahar tal-cupboard, ghal mejda u ghal iskirting.

B'kollox €755. Dawn l-ammonti huma sorretti minn riċevuti fiskali u li gew esebiti mir-rikorrenti (fol. 22).

9. **Ir-rikorrenti xehed** fis-seduta tal-25 ta' Gunju, 2013 u qal li fil-kamra li soffriet l-ingress ta' ilma, bintu taghti l-privat fiha.

Qal li fil-21 ta' Novembru, 2012 huwa skopra li f'din il-kamra li tinsab taht il-parapett kif murija fir-ritratti esebiti, beda diehel l-ilma u li "*l-ilma rajtu wkoll niezel mis-saqaf tal-garaxx*" (fol. 16). Meta dahal fil-kamra kien hemm kwazi pied ilma. Zied ighid li l-ghamara kienet gol-ilma u li din l-ghamara gratilha l-hsara. Semma ukoll l-iskirting li huwa tal-injam. B'kollox, ikompli jghid ir-rikorrenti, huwa hareg mas-sittax (16) il-barmil ilma minn din il-kamra. Dak-in-nhar ta' l-incident kien mar fuq il-post missier l-intimata u xi tlett ijiem wara kien mar l-intimat.Dwar l-ispejjez li nefaq huwa qal li "*jiena b'kollox biex irrangajt il-hsara li garrabt tort tal-intimati nfaqt mitejn u disghin ewro*

(€290) ghal bajjad, kopja tal-ircevuta qieghed nesebiha bhala dokument JM5, ir-rapport li kien ghamilli l-Perit li kopja tieghu jiena esebejt kont hallas lill-istess Perit is-somma ta' mija u tmintax-il ewro (€118) skont ma jidher fid-dokument li qieghed nipprezenta ossia ricevuta fiskali mmarkata bhala dokument JM6 u l-ghamara li kellha tinbidel peress li gralha hafna hsara minhabba dan l-ingress tal-ilma jiena nfaqt is-somma ta' tlett mija sebgha u erbghin ewro (€347) u dan minghand Maurizio Gauci l-mastrudaxxa u qed nesebixxi kopja tar-ricevuta fiskali bhala dokument JM7" (fol. 16-17). Ir-rikorrenti qal li huwa kien kellem lill-intimat sabiex jhallsu ghal ispejjez li sofra izda l-istess intimat baqa qatt ma ghamel hekk u allura r-rikorrenti kellhu jiftah dawn il-proceduri.

Fis-seduta tat-8 ta' Lulju, 2013 reggha xehed ir-rikorrenti li qal li "*meta dhalt jiena fil-kamra in kwistjoni jiena stajt nara li l-ilma kien nizel qisu xita minn kull....korrezzjoni....l-ilma kien niezel ma' dak il-hajt li hemm u li jmiss mal-propjeta' tal-intimati. L-ilma minn dak in-naha mbaghad beda miexi madwar zewg piedi l-barra mas-saqaf u mbaghad iqattar mis-saqaf ghal gewwa*" (fol. 40).

B'referenza ghall-ghamara li tinsab f'din il-kamra, huwa qal li "*dik il-kamra ilha f'dik il-kundizzjoni ta ghamara ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena (25). Sussegwentement meta kien hemm l-ingress tal-ilma mbaghad jiena ghamilt ir-rinovament tal-istess billi biddilt il-wicc tal-mejda, l-back board, l-white board u l-iskirting u dan peress li dan kien mgherreq fl-ilma tal-ahhar*" (fol. 40). Ir-rikorrenti cahad li qatt kien hemm umdita f'din il-kamra.

10. **Il-Perit Joseph Attard** xehed fis-seduta tat-8 ta' Lulju, 2013. Huwa qal li kien gie nkarigat mill-intimati sabiex jaghmel rapport dwar hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti li kienet tinsab fi Triq Indri Calleja, Birkirkara. Ikkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu bil-gurament. Ghar-rigward ta' l-ghamara, huwa qal li "*biex tidhol ghal din il-kamra trid tinzel targa meta din il-kamra mtliet bl-ilma l-ilma li allura mbaghad ghola izjed minn din it-targa li trid tinzel ghaliha. L-ilma ma lahaqx l-ghamara dan peress li s-saqajn tal-ghamara kienu qeghdin il-fuq izjed mit-targa*

li trid tinzel ghal go din il-kamra. Mistoqsi mit-Tribunal jekk is-saqajn tal-oggetti in kwistjoni kienux qeghdin imissu mal-art nghid illi iva pero' s-saqajn kienu tal-hadid. Jiena ma kelli ebda ndikazzjoni li l-ilma tela' gholi izjed minn tmenin centimetru (80cm) u dan peress illi l-ilma kif jaqbez dik it-targa jibda johrog awtomatikament il-barra" (fol. 37).

Ghar-rigward tal-white board, il-Perit Attard qal li "*dan ma kienx fiss mal-hajt izda kien maqlugh xi ftit il-barra. Fil-fehma tieghi l-ilma li kien qed iccarcar mal-hajt ma setghax jaghmel il-hsara li sar lil dan il-board*" (fol. 37).

Ghar-rigward tal-hsarat fil-bini, l-Perit Attard qal li huwa ghamel stima ta' "*forty nine euro forty one cents (€49.41c)*" (fol. 38). Qal li huwa ma kkunsidrax il-kwistjoni tax-xibka fil-kwantifikazzjoni tad-danni l-ghaliex "*jekk jidhol ilma f'okkazzjoni wahda x-xibka zgur li mhux ser tixpakka u allura dak li kellha din ix-xibka zgur ma sehhx bl-ingress tal-ilma da parti tal-intimati biex tixpakka*" (fol. 38). Zied ighid li "*xibka bi dhul tal-ilma jekk tkun soggetta ghall-elementi bhal l-arja dejjem wiehed irrid jistenna tlieta (3) jew erbgha (4) snin biex jigri dan il-fatt*" (fol. 38). Ghar-rigward tal-qatran, huwa qal li ma rax qatran però osserva li kien hemm livell ta' umdita' qawwija fiha, liema umdità ma kienx riżultat ta' l-ingress ta' l-ilma.

Mistoqsi jekk hemmx twieqi f'din il-kamra nghid li ma hemmx pero' kien hemm il-bieb bil-louvers u xi toqob li jservu bhala ventilaturi. Mistoqsi kemm hija taht il-livell tat-triq din il-kamra nghid li bejn wiehed u iehor tinsab madwar tlett filati taht il-livell tat-triq.

In kontro-ezami, x-xhud gie mistoqsi jekk huwa kienx ra xi ghamara mal-hajt hekk kif muri fir-ritratt li hemm a fol 30 tal-process u cioe' biex tkun tista sserrah darek mieghu fejn il-white board, ghal liema mistoqsija x-xhud wieġeb fl-affermattiv. Zied ighid li "*l-ilma ma dahalx hemmhekk, l-ilma dahal in-naha l-ohra*" (fol. 38). Qal li c-carcir li kien ra fi Frar, 2013 meta kien mar jaghmel spezzjoni fil-fond kien faċċata ta' fejn hemm din l-ghamara. Qal li "*jiena ma rajtx carcir man-naha tal-hajt fejn hemm dik li sserrah darek maghha u li qieghed nigi mistoqsi dwarha mill-avukat tar-*

rikorrenti. Ic-carcir li rajt fi Frar elfejn u tlettax (2013) kien propju mill-faccata. Fejn hemm l-ghamara …korrezzjoni…. fejn hemm il-mejda u l-back board biex isserrah darek li qed jidher fir-ritratt immarkat bhala dokument 'Y' u li qieghed jigi esebit mir-rikorrenti, dak il-hajt huwa l-hajt li jaghti ghal fuq il-bankina li hemm mat-triq. L-ilma ccarcar u nizel ghal go dik il-kamra minn naha l-ohra, lanqas mal-faccata li taghti ghal fuq il-bankina ma rajt xi carcir li kieku kien hemm kont nistenna li dan kien ghadu jindika minkejja li ghaddew tlett (3) xhur u dan kif stajt nikkonstata meta rajt fejn kien hemm il-white board" (fol. 38-39). Mistoqsi jekk setax jikkonstata kemm kien dahal ilma huwa qal li meta mar ma kienx hemm ilma, iżda qal li "*ma setghax jidhol izjed mill-livell tat-targa l-ghaliex ovjament kif l-ilma jilhaq dak il-livell allura jiss[k]ula ghal barra*".

B'referenza ghal umdità li hemm f'din il-kamra, huwa qal li "*l-kwalita' tal-umdita' li kien hemm ma kienx is-sors taghha l-ilma li dahal minghand l-intimati. L-umdita' li kien hemm kienet ilha hemmhekk. Dak li gara f'dan il-kas kien kas ta' darba u allura zgur illi ma kienx qed jaffetwah*" (fol. 39).

Ghar-rigward ta' l-ghamara li kien hemm f'din il-kamra, x-xhud qal li apparti s-saqajn, l-ghamara kienet kollha ta' l-injam.

11. **Xehed ukoll, Carmelo Bezzina**, missier l-intimata li qal li f'Novembru tal-elfejn u tnax (2012) kienet cemplitlu t-tifla u qaltlu sabiex imur fuq il-post taghha l-ghaliex kienu rcevew telefonata li kien diehel l-ilma minghandhom ghal ghand ta' tahthom. Ix-xhud qal li x'hin dahal fil-kamra, huwa sab "*il-kamra xotta u xi ftit tizlig mal-hajt, kellek toqghod tmissu b'idejk biex tinduna. Ma rajt l-ebda ilma iehor niezel fil-post. Mistoqsi jekk kienx hemm kwantita' ta' ilma fil-post nghid illi ma jistax ikun li jkollok kwantita' ta' ilma ghax kieku qabez il-barra x'hin ghola iktar mill-livell tat-targa*" (fol. 42). In kontro-ezami, meta gie suggerit lilu li r-rikorrenti hargu sittax (16)-il barmil ilma mill-kamra, huwa qal li "*mija fil-mija li le*" u li "*...biex tinduna li kien niezel xi ilma trid tmiss il-hajt*" (fol. 42).

12. **George Bezzina**, prodott mill-intimati xehed fis-seduta tat-8 ta’ Lulju, 2013. Huwa qal li ghandu proprjetà komuni mar-rikorrenti u dan fis-sens li l-hajt diviżorju tal-garaxx tieghu huwa l-hajt tal-kamra in kwistjoni. Mistoqsi mit-Tribunal jekk ikunx hemm umdita’ fil-garaxx tieghu, x-xhud wieġeb fin-negattiv. Qal li “*ma dan il-hajt divizorju li hemm bejn il-garaxx tieghi u l-kamra li tinsab taht it-tarag li jidher fir-ritratt dok ‘Z’ ma hemmx u ma kienx hemm umdita’* (fol. 43). Qal li xi żmien ilu kienet ċemplitlu n-neputija u cioe’ l-intimata u kienet staqsietu jekk kienx dahhalu xi ilma jew umdita’ fil-garaxx tieghi u wara li kien ghamel il-verifiki ma sab assolutament xejn.

13. Fis-seduta tal-11 ta’ Lulju, 2013 **xehdet ir-rikorrenti Carmen Micallef**. Hija qalet li dak-in-nhar li żewġha kien skopra li kien diehel l-ilma fil-kamra li hemm taht it-terrazzin, huwa kien qalilha sabiex tniżżel xi bramel sabiex ikun jista jnehhi l-ilma li kien fiha l-kamra. X’hin niżlet f’din il-kamra, hija setat tara li f’din il-kamra “*kien hemm hafna ilma gholi u t-taqtir tal-ilma niezel ghal fuq l-ghamara. L-ilma kien pero’ taht il-livell tat-targa pero’ biex gbarna l-ilma u tfajnihom fi bramel u tfajna l-ilma fil-bramel bdejna nigbruh bil-pala. Niftakar li hrigna b’sittax-il barmil (16) ilma minn din il-kamra*” (fol. 48). Tghid li l-ilma kien qieghed iqattar fuq l-ghamara. Qalet li f’din il-kamra, hija tinzel darbtejn f’gimgha biex tkun tista tnaddafha u qatt ma kien hemm ilma fiha lanqas umdita’ ma kien fiha. Qalet li f’din il-kamra jidhol it-trabb mill-louvers tal-bieb u ghalhekk tinzel tnaddafha darbtejn f’gimgha.

14. **Il-Perit Claude Mallia** xehed fis-seduta tal-11 ta’ Lulju, 2013 u kkonferma bil-gurament il-kontenut tar-rapport tieghu. Qal li meta mar jispezzjona l-fond, proprjetà tar-rikorrenti, fl-erbgha (4) ta’ Dicembru elfejn u tnax (2012) huwa kien ra t-tbajja mal-hitan u s-saqaf li kien qed jifflekkja. Qal ukoll li kien hemm white board bil-frame tal-injam minfuh. Mistoqsi mit-Tribunal jekk kienx hemm kwistjoni ta’ umdita’ f’dan il-post, ix-xhud wiegeb fin-negattiv u li l-fond kien wiehed niexef apparti t-tbajjiet li kien hemm minhabba dan l-ilma. Qal li jista jikkonferma li ma kienx hemm moffa fiil-fond in kiwistjoni peress li kien

hemm xi hitan li kienu ghadhom xotti. Qal li ilma ma kienx ra iżda kien ra t-tbajja.

Ghar-rigward ta' l-ingress ta' ilma, x-xhud qal li "*ilma nizel hafna u dan peress li tbajjiet fuq il-hajt kienu kbar*" (fol. 50).

B'referenza ghal kwistjoni tal-flaking fis-saqaf u li jsemmi fir-rapport tieghu, x-xhud qal li "*biex tibda tifflekkja dik iz-zebgha z-zebgha trid tkun saturata hafna u b'hekk tfisser illi ma tkunx tiflah izjed ilma u ghalhekk tibda tifflekkja l-ghaliex normalment jekk ikun hemm ftit ilma dan jisskuwla u ma jigri xejn*" (fol. 50). In kontro-ezami qal li "*il-flaking li jiena gbidt ritratt tieghu fis-saqaf u li anness mar-rapport tieghi gie l-ghaliex il-konkos tas-saqaf gie saturat bl-ilma. Mistoqsi fuq liema naha tas-saqaf kien il-flaking nghid illi jekk mhux sejjer zball kien man-naha ta' gewwa tal-kamra mhux man-naha tal-hajt li hemm mat-triq imma n-naha opposta*" (fol. 50).

In kontro-ezami, x-xhud qal li kif appena x-xibka tara l-ilma allura ser ikun hemm il-corrosion, din pero' ma tkunx wahda mmeddjata.

Fuq l-ghamara x-xhud qal li "*meta mort u acceddejt fuq il-post fl-erbgha (4) ta' Dicembru stajt naraha u stajt nara li kienet minfuha u dan peress illi kienet ghadha fil-post. Naqbel illi jiena din l-ghamara ma rajtiex qabel pero' nista nghid li l-mod kif intefah l-injam hija bil-prezenza ta' hafna ilma fi ftit zmien u dan fis-sens li l-ghamara tkun esposta ghal hafna ilma ghal hafna hin. Ghandi nghid illi bhala ezempju illi meta jkun hemm l-iskirting bil-hasil normali dan ma jintefahx, pero' meta jkun hemm flooding dak l-iskirting jibda jixrob bil-mod il-mod u mbaghad jintefah*" (fol. 50-51).

15. **Ix-xhud Alfred Micallef**, qal li dakinhar li fih sehh l-incident huwa kien nizel mit-triq ta' fejn joqghod ir-rikorrenti li jiġi huh u f'daqqa u l-hin rah tiela bil-bramel tal-ilma. Staqsieh jekk riedx ghajnuna u qal li meta niżel fil-kamra huwa ikkalkula li kien hemm tlett pulzieri ilma mal-kamra kollha. Qal li huh beda jimla l-ilma bil-pala ghal gol

bramel u jwaddbu l-fuq. Zied ighid li "*l-ilma rajtu gej minn gos-saqaf u jqattar ghal fuq l-ghamara. Mal-hajt kien niezel ukoll. Minn gos-saqaf kien niezel ammont ta' ilma sewwa u mistoqsi mit-Tribunal jekk il-kwantita' ta' ilma li kien niezel mal-hajt nghid illi jekk taghmel idejk mal-hajt l-ilma jaqbez idejk*" (fol. 52).

16. **L-intimat** qal li huwa ma niżilx fil-kamra de quo u allura x-xhieda moghtija minnu, ghal fini tal-kwistjoni li ghandu jiddeċiedi t-Tribunal, u cioe jekk ix-xogholijiet li saru kienux mehtiega li jsiru, ftit li xejn tghin fis-soluzzjoni ta' din il-vertenza.

Ikkunsidra ulterjorment;

17. Jigi osservat illi n-norma skond l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili "*tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita` extra-kontrattwali u tenuncja r-regola illi l-awtur tal-lezjoni ghandu jaghmel tajjeb ghall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz*[1]". Komplimentari ma' dan il-principju hemm dak il-principju l-iehor li jafferma illi "*d-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu ragonevoli biex inaqqas il-hsara, anke jekk mhux obbligat jitghabba b'pizijiet biex inaqqas dik il-hsara*[2]".

18. In linea ta' principju ġenerali, kull sid ta' bini hu prezunt li ghandu taht il-kontroll u disponibilita` tieghu mhux biss l-istruttura *ut sic* imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' go fih. Gie ritenut f'dan ir-rigward mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Giovanni Vella *et* -vs- Michael Cilia** deċiża fit-23 ta' Gunju, 2004 illi "*huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta'*

[1] Ara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet "**Kevin Mifsud -vs- Sparkasse Bank Malta plc et**", 9 ta' Frar, 2005, li kienet tittratta kwestjoni ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond ta' l-attur minn fond viċin.

[2] **Antonio Mallia -vs- Catherine Moore**", Appell Civili, 26 ta' Novembru, 1954.

dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali."

19. L-istess Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited noe vs Doreen Vella et** deċiża fit-23 ta' April, 2010 kompliet tghallem ukoll li "*f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja tas-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruh*u".

20. Kompliet tghid dik l-Onorabbli Qorti illi "*strettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz u, kwazi, kwazi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma ghandu l-possibilita li jaccedi fil-fond li minnu originat il-hsara u, allura, tezisti ghalih anke id-diffikolta estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond*". Id-danneggjat hu gravat bl-oneru li juri li l-event gie prodott b'konsegwenza tal-malfunzjonament jew tal-hsara fl-attrezzatura jew installazzjoni sitwata fil-fond sovrastanti u li tali kienet tirrapprezenta dik il-kondizzjoni necessarja u sufficjenti fil-produzzjoni tal-hsara.

21. Fil-kawza fl-ismijiet **Albert Farrugia -vs- Peter Galea *et***, deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Frar, 2007 inghad li "*kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjeta` ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur*".

22. Biex imbaghad l-intimat jista jiskansa ruhhu minn din ir-responsabilita` huwa kien jenhtieglu jipprova l-kaz fortuwitu, applikabbli sija fil-kaz ta’ danni extra-kontrattwali (Artikolu 1029), sija fil-kaz ta’ danni kontrattwali (Artikolu 1134, Kodici Civili).

23. Illi mill-provi prodotti, t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti. Il-Perit Mallia kien mar jispezzjona l-fond de quo ftit jiem biss wara li kien sehh l-akkadut filwaqt li l-Perit Attard kien mar tlett xhur wara. Illi x-xhieda mressqa mir-rikorrenti u li raw ix-xena ssehh quddiemhom kollha stqarru li l-ilma kien nieżel mis-saqaf u jolqot l-ghamara li kien hemm. Ovvjament malli l-injam imiss ma’ l-ilma dan ser jiġrilu l-hsara u jintefah. Illi ukoll, ghalkemm l-ghamara kienet fil-post de quo ghal madwar hamsa u ghoxrin sena, xorta wahda dan ma jintitolax lill-intimati jaghmlu l-hsara u imbaghad jipprovaw jghidu li huma ma humiex responsabbli ghal dawn il-hsarat ghax per eżempju l-ghamara hija qadima. Kif kienet l-ghamara kienet tghaddi iżda minhabba l-ingress ta’ ilma u minhabba li dan l-ilma gie f’kuntatt ma l-injam, l-istess injam intefah u b’hekk kellhu jitbiddel. L-ammont reklamat (€347) ma huwiex xi wiehed esagerat u huwa intiż sabiex jerga jirripristina s-sitwazzjoni ghal li kienet. Hekk per eżempju, il-mejda kull ma tibdlilha kien il-wicc, l-ghaliex is-saqajn kienu tal-hadid u allura ma gratilhomx hsara. Kollox ma kollox, it-tribunal huwa tal-fehma li l-ammont reklamat mir-rikorrenti ghar-rigward tat-tibdil ta’ l-ghamara huwa wiehed ragjonevoli. Ghalhekk l-intimati ghandhom jaghmlu tajjeb ghal hsarat subiti mir-rikorrenti. Ghar-rigward tax-xogholijiet li kien hemm mehtiega li jsiru fil-kamra (b’referenza ghat-tikhil u tibjid), it-Tribunal ma jarax li l-ammont minfuq mir-rikorrenti f’dan ir-rigward ta’ €290 huwa xi wiehed sproporzjonat. Ghalhekk ukoll, dan l-ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti, kif ghandhom jithallsu lilhom l-ispejjez (€118) li huma nefqu sabiex il-Perit Mallia jkun jista jaghmel ir-rapport tieghu.

24. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jiġu milqugha fl-ammont ridott ta’ seba’ mija hamsa u hamsin

euro (€755) u mhux ta’ seba’ mija sebgha u sittin euro kif indikat fit-Talba oriġinali.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jichad ir-risposta mressqa mill-intimati jghaddi biex jilqa t-talba tar-rikorrenti limitatament ghas-somma ta’ seba’ mija hamsa u hamsin euro [€755]. L-imghaxijiet fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjez huma kollha a kariku ta’ l-intimati.

< Sentenza Finali >

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