MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2014

Talba Numru. 666/2009

Gasan Mamo Insurance Limited (C3143) kif surrogata fid-drittijiet tal-assigurata taghna Helena Tua skont il-ligi u l-Polza (Claim Numru N082295)

Vs

Castle Towers Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz tas-Socjeta’ attrici pprezentat fl-20 ta’ Awwissu, 2009, fejn ippremettiet :

Illi s-Socjeta’ konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas lill-kumpanija attrici s-somma ta’ tlett elef, erba’ mija u erbgha u ghoxrin ewro u tmenin centezmu (€3,424.80) rapprezentanti danni sofferti mill-assikurata tal-attrici fil-fond 18, Castle Tower Apartments, Depiro Street, Sliema, li ghalihom giet kumpensata mis-Socjeta’ attrici u ghal liema danni hija responsabbli s-Socjeta’ konvenuta.

Bl-ispejjez, u bl-interessi mid-data tal-prezentata tal-avviz kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-Subizzjoni.

Ra r-risposta tas-Socjeta' konvenuta datata 7 ta' Jannar, 2010 fejn eccepixxiet illi:

It-talba tas-Socjeta' attrici qed tigi kontestata mill-kumpanija konvenuta stante li:

1. It-talba hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16.

2. It-talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-kumpanija konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost id-danni pretizi mill-attrici huma ezorbitanti.

4. Salv kull eccezzjoni ulterjuri permessa skont il-ligi.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati u ra l-atti kollha tat-talba.

Sema' x-xhieda ta' Gordon Axiaq, Conrad Cassar Toreggiani prodott mis-Socjeta' attrici u Christian Spiteri Manche' prodott mis-Socjeta konvenuta.

Ra l-affidavits ta' Helena Tua, Mark Mamo u Kevin Buttigieg

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema it-trattazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar, 2014 li bih il-kawza thalliet ghas-Sentenza;

Ikkunsidra

Il-kawza in kwistjoni tikkoncerna talba ghad-danni allegatament ikkagunati mis-Socjeta' konvenuta fil-propjeta' tal-assikurati tal-atturi minhabba perkolazzjoni t' ilma.

Illi mill-provi jirrizultaw is-segwenti fatti:

Illi **Helena Tua** xehdet illi xtrat il-fond ossia l-appartament 8, Castle Towers, Depiro Street, Sliema, fit-3 ta' Novembru, 2006.

Minn Lulju 2007 kienet koperta b' assikurazzjoni tal-bini taghha u l-kontenut tal-bini. Ghall-habta ta' Novembru, 2007 Tua nnutat illi kellha problema ta' ingress t'ilma mit-terazzin tal-bini ' fuq il-propjeta' taghha. Beda jidhol ilma mit-terrazzin tal-bini ta' fuq taghha – l-ilma dahal fil-kmamar tas-sodda, kurituri, u kamra tal-banju. Ghamel hsara fil-hitan u s-soqfa.

Skont Tua rrizulta illi sovrastanti il-proprjeta' ta' Tua kien hemm mibnija *'penthouse'*. Illi meta kienu spezzjonaw il-kmamar tas-sodda innotaw illi s-soqfa u l-hitan kienu mxarrbin u sahansitra kien hemm ilma mal-art. Fuq dawn is-soqfa kien hemm it-terrazzin tal-*'penthouse'*. Il-*'penthouse'* dak iz-zmien kien vakanti. Skont ix-xhud, Tua, kien car illi l-ilma kien gej mit-terrazzin pero` ma kienetx certa dwar il-provinjenza ezatta.

L-assikurata tas-Socjeta' attrici nfurmat lis-Socjeta' attrici u dawn gew biex jirrevedu s-sitwazzjoni u skont ix-xhud dawn ikkonfermaw li ser jiedu hsieb il-problema.

Fl-14 ta' Jannar, 2008[1] hi nfurmat lil Castle Towers permezz ta' ittra u dawn kienu ghamlu x-xoghlijiet u f'April, 2008 kriet l-appartament lil Conrad Cassar Torregiani. Wara li kriet il-post fis-sajf tal-2008 indunat li l-problema kienet ghadha hemm anzi zdiedet. Meta kienet taghmel ix-xita l-ilma kien icarcar mal-hajt. Conrad Cassar Torregiani telaq mill-kirja f'Dicembru, 2008 qabel ma skada l-kuntratt li kien Marzu, 2009 minhabba din il-problema.[2], pero` l-problema baqghet illi kull darba li kienet qed taghmel ix-xita l-ilma kien jidhol ghandha.

Fis-17 ta' Novembru, 2008 l-gharus taghha Mark Mamo kien iltaqa' mal-Perit Christian Spiteri u Jonathan Camilleri rapprezentant ta' Castle Towers. Dawn qablu li kienu ser jaghmlu xoghlijiet biex tissolva il-problema. Minkejja ittri mibghuta (ara Dok HT5 u HT6[3]) ma solvewx il-problema kien imbaghad is-sid tal-appartament Kevin Buttigieg li qata' qalbu minnhom u ha hsieb li jaghmel ix-xoghol hu fi Frar, 2009. Gew kkonfermati l-ammonti mhallsa.

Fix-xhieda taghha a fol 90 tal-process Helena Tua ddikjarat illi Jonathan Camilleri kien ammetta maghha li kien hemm il-problemi u fil-fatt is-Socjeta' konvenuta kienet ippruvat taghmel *membrane* fuq it-terrazzin. Pero il-problema ma issolvietx.

---

[1] Ara Dok HT 2

[2] Ara Dok HT3 kuntratt ta' kiri u HT4, Ara ukoll ix-xhieda ta' Conrad Cassar Torregiani u ta' Mark Mamo a fol 79.

[3] Ara Dok HT5 u HT 6

Ix-xhud informat lit-Tribunal illi xi xoghlijiet kienu saru fil-'*penthouse*' u li l-problema kienet giet solvuta. Fit-2 ta' Frar, 2009 infurmat lil assikuqarazzjoni b'dan kollu. L-assikurazzjoni hallset lilha is-somma ta' tlett elef erbgha mija u tnejn u erbghin ewro (€3424) – hames mija u disgha u hamsin ewro (€559) kisi u tibjid; hamsa u sebghin ewro u tmenin centezmu (€75.80c) materjal; u elfejn sebgha mija u disghin ewro (€2,790) telf ta' kiri fuq tlett xhur. [4]

Kevin Buttigieg fl-affidavit tieghu ddikjara illi hu kien xtara l-'*penthouse*' ta' fuq il-propjeta' in kwistjoni direttament minghand Castles Towers Limited. Kien xtrah *in a finished state* pero` kellu jaqla' kollox ghaliex ma kienux ghogbuh il-kwalita' tal-prodotti uzati. L-gharus ta' Helena Tua kien avvicinah dwar problemi li kellha. Iddikjara li kkuntattja s-sidien tal-appartamenti ossia l-izviluppaturi Jonathan Camilleri li kien gie flimkien mal-Perit tieghu Christian Spiteri. Dawn kienu ppruvaw isolvu l-problema billi jirrangaw il-gonot tal-madum li ma kienux tqeghdu sewwa, pero` l-problema baqghet '*u ghalhekk jien hadt f'ideja billi ghamilt applikazzjoni ta liquid membrane fit-terrazin kollu. Kien hemm problema ohra fix-shafts ghaliex dawn kienu maghmulin bil-bricks u kellhom hafna xlief u ghalhekk l-ilma kien jghaddi meta kienet taghmel ix-xita. Ma wasalt imkien mal-izviluppaturi u ghalhekk peress illi ma ridtx problemi mal-inkwilini tal-blokk qbadt u ghamilt ix-xoghol jiena*'.

In kontro ezami, Buttigieg xehed illi meta l-hsarat bdew isiru lil appartament ta' tahtu hu kien sid il-post ta' fuq pero` qatt ma kien ghamel xoghlijiet fuq it-terrazzin. Skont ix-xhud hemm difett fil-binja u ghalhekk kien hemm problema t' ingress t'ilma. Hu stqarr li qatt ma qala' l-madum tat-terrazzin, dawn baqghu l-istess. Iddikjara illi l-appartament l-iehor ta' tahtu ghandu l-istess problema. Meta gew rapprezentanti ta' Castle Towers biex jispezzjonaw il-problema huwa kien is-sid pero` accettaw biex jirrangaw il-problema. Dawn kienu ghamlu xoghlijiet fuq il-gonot tal-madum u anke poggew *liquid membrane*, pero` l-problema ppersistiet u ghalhekk kien ghamel *liquid membrane* ta' kwalita' superjuri minn flusu.

[4] Ara Doks Ht 8,9,10

Il-**Perit Christian Spiteri Manche** li ha hsieb il-kostruzzjoni u anke ghandu sehem f' Castle Towers Limited ikkonferma illi Kevin Buttigieg kien ghamel ilment mieghu illi l-ilma kien qed jidhol ghand l-appartmament ta' taht ossia l-appartment ta' Helena Tua. Hu ddikjara li kien mar fil-post ta' Buttigieg u kien issugerixxa li jsiru xoghlijiet ossia *expansion joint* fil-madum kull ghaxar metri. Hu ma dahalx fl-appartament ta' Tua. Ikkonferma li hu kien ha hsieb li jissorvelja l-istruttura tal-bini u li ma kienx hemm diffetti u li sal lum ghadha f'kundizzjoni tajba. Hemm tletin (30) appartament u ma kellhom ebda ilment iehor barra minn dan. Ikkonferma li Buttigieg kien ghamel tibdiliet hu stess fil-bini minkejja li kien xtrah *finished*. Xoghol per ezempju ta' *raising of floor* tat-terrazzin, tibdil fit-twieqi etc.

Fl-ewwel lok it-Tribunal irid jezamina l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mis-Socjeta' konvenuta li hi *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ossia illi azzjonijiet li ma johorgux minn att kriminali huma preskritti b'perjodu ta' sentejn.

Mix-xhieda moghtija minn Helena Tua l-ewwel darba li dahal l-ilma kien *ghal habta ta' Novembru 2007*[5]*,* illi wara li nfurmat lill-Castle Towers dawn pruvaw isolvu il-problema. Illi pero` wara s-sajf tal-2008 indunat li l-problema kienet ghadha hemm u ghamlet *claim* mal-insurance. L-avviz gie prezentat fid-19 ta' Novembru, 2009 sentejn wara. Id-data ezatti ta' meta l-hsara giet ikkagunata tidher illi ma tantx hi cara illi pero hareg illi l-hsarat komplew mas-sena 2008. Is-Socjeta' attrici hadet passi f'Novembru tal-2009. Ghalhekk it-Tribunal ihoss illi ma jistax jacetta l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata.

Rigward il-mertu l-kawza tikkoncerna danni sofferti minhabba perkolazzjoni t' ilma fl-appartament propjeta' ta' Helena Tua.

Hareg mill-provi illi l-ilma li kien qed jikkawza d-danni kien diehel mis-soqfa u anke l-hitan. Hareg ukoll illi ma kienx hemm kontestazzjoni min-naha tas-Socjeta' konvenuta illi l-ilma ma kienx gej mill-'*penthouse*'. Anzi jidher mix-xhieda kollha illi l-problema kien gej mit-terrazzin tal-'*penthouse*'. Jidher illi t-terrazzin ma ntmissx mis-sid il-gdid Buttigieg meta ghamel

[5] Ara Affidavit ta Helena Tua a fol 24

xoghlijiet fil-propjeta’. Illi sahansitra s-Socjeta’ konvenuta flimkien mal-Perit taghhom ippruvaw isolvu l-problema pero` minghajr l-ebda success.

Is-Socjeta’ konvenuta qeghda tikkontesta li hija responsabbli ghall-hsara. Fid-difiza taghha s-Socjeta’ konvenuta ddikjarat illi peress illi dan ma huwiex kwistjoni ta’ kuntratt t’appalt jew difett latenti f’kaz ta’ xiri skont id-difiza huwa *azzjoni aqulinjana*.

It-Tribunal jaghmel referenza ghas-Sentenza tal-Qorti Civili. Fil-kawza **Air Malta plc (C–2685) u Shield Insurance Company (Guernsey) Limited (Certificate of Registry Number 29918) vs Malta International Airport plc (C-12663)** fejn gie ddikjarat illi f’dan il-kuntest jinghad li huwa pacifiku illi r-responsabbilita` ghad-danni tirrizulta mir-rabta giuridika jew nuqqas taghha u, dana skont il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti. Fis-Sentenza fl-ismijiet **“Vassallo vs Mizzi et”** (P.A. - 9 ta' April 1949 (Vol. XXX111.ii.379) il-Qorti ikkunsidrat illi *"l-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita’ taghha hija wahda; u taht dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunament imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejnitehom tinsab fil-kawza u fil-grad. In kwantu ghall-kawza, l-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti ii maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilta` fis-sens illli fil-kolpa kuntrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skont il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad*

Illi, f’dan il-kaz, ir-rabta li kien hemm bejn il-partijiiet Tua u s-Socjeta’ konvenuta kienet wahda ta’ bejgh illi ma jidhirx illi kien hemm rabta kontrattwali ohra. Ghalhekk it-Tribunal jaghmel referenza 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 sodisfatt illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fil-kawza odjerna u jekk il-grad probabitorju rikjest mill-ligi giex sodisfatt mis-Socjeta’ attrici.

F'dan il-kaz it-Tribunal jikkonsidra illi johrog car mill-provi illi hsara giet ikkagunata lill-proprjeta' tal-assikurata u li qed issir minhabba perkolazzjoni t' ilma li gej mit- terrazzin tal-proprjeta' sovrastanti, liema terrazzin tal-propjeta' imsemmija ma ntmissx minn Buttigieg meta xtraha.

Illi fis-sottomissjoniet taghha s-Socjeta' konvenuta ddikjarat illi a kull buon fini huwa Kevin Buttigieg is-sid il-gdid li ghandu jirrispondi ghad-danni u ghalhekk kull rimedju semmai kellu jkun kontrih. Pero` f'ebda mument il-konvenut ma qajjem l-eccezzjoni li ma kienx il-Legitiimu Kontradittur bhal ma titlob il-ligi f'LS 380.1 artikolu 6 li jghid illi:

(6) jekk il-konvenut jidhirlu ***illi xi haddiehor ghandu jhallas*** *it-talba, huwa ghandu jindika fir-risposta tieghu minn hi dik il-persuna l-ohra li ghandha thallas it-talba kollha jew parti minnha.*

(2) Il-konvenut ghandu permezz tat-Tribunal jinnotifika lil terzi: (a) b'kopja tat-talba; u (b) b'kopja tar-risposta tieghu; u b'avviz lil terzi; u (d) b'formola ghal risposta vojta….

Illi mill-bidu meta Tua kellmet lis-Socjeta' konvenuta huma kienu marru spezzjonaw u ppruvaw jirrangaw il-problema. Tua ddikjarat illi huma kienu ammettew maghha dan ukoll u ghal dan ma hemmx kontestazzjoni. Il-problema tidher li giet sorvolata biss meta Kevin Buttigieg ghamel kisja ohra ta' *membrane* a spejjes tieghu. Illi ghalhekk is-sid kien ghamel il-parti tieghu u ukoll ipprova isolvi il-problema meta is-socjeta konvenuta ma komplitx taghti kaz tal-problema. Fic-cirkostanzi t-Tribunal b'ekwita' jhoss illi hemm bizzejjed evidenza biex turi illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsara kkawzata lil atturi.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni t-Tribunal jirreferi ghall-ammonti kollha, l-evidenza ta' **David Borg** *plasterer* fejn ikkonferma x-xoghlijiet li ghamel u anke li thallas tax-xoghol, ra l-

ircevuta taz-zebgha ezebieta u Conrad Cassar Torregiani dwar il-kirja tieghu li temm qabel il-perjodu ossia 15 ta' Dicembru, 2008 sal-15 ta' Marzu, 2009 minhabba din il-problema.

It-Tribunal ihoss illi ghandu jaccetta l-ammonti kif murija b'ricevuti prodotti li ma gewx kuntestati.

Ghal dawn il-mottivi, t-Tribunal jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jilqa' t-talba' tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef erbgha mija u erbgha u ghoxrin ewro u tmenin centezmu (€3424.80) bl-imghax skont il-ligi mid-sata tas-sentenza sal-jum tal-pagament effettiv. Bl-ispejjes kollha ta' dina l-kawza jigu sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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