MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 31/2014

Joe u Frances konjugi Borg

Vs

John u Rita Tanti

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-atturi pprezentat fl-24 ta' Jannar, 201 li permezz tieghu ppremettew:

Sabiex l-intimati jigu kkundannati responsabbli ghad-danni li saru fil-proprjeta' tar-rikorrenti liema danni jammontaw ghal-elfejn u mitt Ewro (€2,100) (Dok A) u mija sebgha u erbghin Ewro u hamsin centezmu (€147.50c) bhala spejjez tal-Perit (Dok B u Dok C), (2) biex id-danni jigu likwidati (3) l-intimati jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hawn fuq indikati.

Ra r-risposta tal-konvenuti pprezentata fl-20 ta' Frar, 2014 fejn eccepixxew illi:

1.Preliminarjament, illi l-intimati mhumiex responsabbli ghall-perkolazzjoni ta' ilma u/jew umdita' fil-proprjeta' tal-atturi u ghalhekk mhumiex responsabbli ghad-danni.

2. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-ammont ta' danni reklamati mill-attur huwa eccessiv;

3. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

It-Tribunal ra l-verbal ta' 17 ta' Marzu, 2015 fejn il-partijiet qablu illi l-mertu tal-kawza giet ezawrita u jidher illi s-soluzzjoni nstabet. Illi pero' l-partijiet zammew ferm it-talba ghall-ispejjes.

Illi l-kwistjoni *si tratta di* zewg proprjetajiet hdejn xulxin fi Triq Andrea Bogdan, Zebbug, fejn meta taghmel ix-xita proprjeta` wahda tal-atturi timtela bl-ilma, li skont l-atturi huwa ghaliex l-overflow tal-konvenuti hija difettuza. Illi mir-rapport tal-Perit Cleaven Tabone (a fol 14 et seq) jidher illi hemm ammont eccessiv ta' ilma diehel fil-proprjeta` ta` Borg mill-hajt divizorju ossia *minn parti twila tal-appogg*[1].

"The proposal will imply that the water will be directed to a newly constructed sump by means of a trench parallel to the party wall. Eventually the collected water will be siphoned

[1] Ara ukoll xhieda a fol 21

out of the premises by an electric pump. The abovementioned water percolation is resulting from the adjacent dwelling"

Joe Borg xehed illi meta hu beda jibni il-konvenuti Tanti kienu diga jghixu hemm. Mill-ewwel gurnata kellhom il-problema. Kien qal li ghamel katusi u anke pompa pero` xorta baqa` diehel l-ilma. Ikkonferma li fuq in-naha tieghu ma hemmx membrane. Malli taghmel ix-xita jidhol hafna ilma u l-garaxx jeghreq.

Xehed **Tanti** u ddikjara li l-proprjeta` ilhom jghixu fiha il'fuq minn tletin (30) sena. Il-Perit tieghu kien gie jikkonstatata jekk fil-fatt hux hu li qed jikkawza l-problema. Il-Perit kien ikkonfermalu li kollox sew ghandu u infatti deher illi l-problema qatt ma tista tissolva ghaliex l-ilma gej minn wara u jidhol f'tieghu ghaliex il-proprjeta` ta' Tanti huwa aktar baxx minn tieghu kif ukoll il-proprjeta' ta' huh li jigi fuq il-bicca ta' wara ta' Borg ukoll. Il-bir fis-sajf ikun vojt u lanqas biss jimtela fix-xitwa. Dan kien ghal xoghlijiet li wettaq hu stess u jista jkun li kisser il-bir bil-jackhammer. Illi sostna illi Borg ghandu bzonn jaghmel membrane biex isolvi l-problema.

Illi xehed il-Perit **David Vassallo** ghall-konvenuti Tanti. Xehed illi l-bini ta' Tanti kien hemm qabel ta' Borg. Illi wara li vverifika l-hajt in kwistjoni ra li qieghed f'kundizzjoni tajba infatti kellu wkoll qatran li lis-skop tieghu huwa li l-*ground water* li jkun ghaddej jibqa` ghaddej u ma jidholx fil-bini. Kull min jibni ghandu l-obbligazzjoni li jaghmel il-qatran u jaghmel il-proprjeta` tieghu *water tight*. Il-proprjeta' ta' Tanti hija *water tight*. Ghar-rapport tal-Perit Tabone u qal li ma jaqbilx maghhom u qal li skont id-dikjarazzjoni ta' Tabone jindika car illi l-ilma mhuwiex gej mill-bir ta' Tanti imma minn taht l-art jew x'imkien iehor. Il-proprjeta` ta` Borg huwa aktar baxx. Il-postijiet iwasslu ghall-wied allura huma *stepjati.* Fir-rapport tieghu huwa kkonferma illi l-hajt ta' Tanti huwa mibni skont is-sengha u l-arti, l-proprjeta' ta' Tanti huwa fuq livell oghla u li l-bir ukoll huwa mibni skont is-sengha u l-arti [2].

Illi fis-seduta tal- 20 ta' Jannar, 2015 il-partijiet qablu:

[2] Ara rapport DV1 a fol 44

1) Li l-Periti tal-partijiet sejrin jaghmlu access flimkien gewwa l-propjetajiet/residenzi tal-partijiet in kwistjoni u dan a spejjez tal-partijiet, jigifieri kull naha thallas lill-Perit taghha.

2) Il-partijiet qeghdin jaqblu seduta stante li ser ihalli lill-Periti taghhom jaghmlu l-imsemmi access flimkien u dan minghajr indhil, piki, argumenti u kliem zejjed u fiergha min-naha tal-partijiet. Il-partijiet qeghdin jaqblu u qeghdin jiddikjaraw li m'humiex sejrin ifixxklu bl-ebda mod lill-Periti meta dawn ikunu qed jaghmlu access hawn fuq imsemmi.

3) Il-partijiet qeghdin jaqblu wkoll illi l-Perit taghhom, meta jaghmlu l-imsemmija accessi fil-proprjetajiet tal-partijiet ghandhom jaghmlu dawk it-testijiet kollha necessarji, dejjem jekk ikun il-kaz, sabiex jaslu ghall-konkluzzjonijiet taghhom dwar minn fejn gej l-ilma in kwistjoni.

4) Il-partijiet qeghdin jaqblu wkoll li l-Periti tal-partijiet wara li jkunu ghamlu l-accessi necessarji u t-testijiet kollha bzonnjuzi ghandhom jaghmlu b'mod konguntiv rakkomandazzjonijiet bil-miktub kif il-problema prezenti tista tigi solvuta darba ghal dejjem.

Illi giet prezentat rapport ippreparat miz-zewg Periti rispettivi tal-konvenuti li ghamlu access fuq iz-zewg siti nhar it-13 ta' Frar, 2015. Illi hareg mir-rapport illi huwa minnu illi l-proprjeta' ta' Tanti huwa fuq livell oghla, illi l-proprjeta' ta' Tanti nbniet qabel ta' Borg. Fuq wara ta' Tanti hemm proprjeta' oghla, l-bir ta' Tanti kien prattikament imbattal u l-katusa tal-bejt nqattghet biex il-bir ma jkompliex jimtela mill-bejt. Fit-tieni spezzjoni dahal ftit ilma biss fil-proprjeta` tal-atturi. Illi minkejja li nqatghet il-katusa tal-bejt il-bir imtella tletin (30) centimetru. Ingieb bowser u l-bir tfawwar sakemm hareg ilma mill-overflow. Sadanittant ma hareg ebda ilma fil-garaxx ta' Borg. Wara l-manka tal-bowser thalliet bl-ilma hiereg tas-Sinjuri Tanti dak il-hin hareg ammont zghir ta' ilma fil-garaxx ta' Borg. Gie kkonfermat li l-bitha ta` Tanti ghandha qlib adegwat u li l-punt fejn jingabar l-ilma jinsab mal-hajt tad-dar ta' Tanti u ma jmissx mal-hajt ta' Borg[3].

[3] Ara Dok RPT

Wara li sar ir-rapport il-partijiet dehru fis-seduta tas- 17 ta' Marzu, 2015 u l-atturi ddikjaraw illi l-kwistjoni tal-mertu gie isorvolata.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tal-partijiet dwar l-ispejjez.

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. Fis-sentenza **Gerald Bugeja vs David Gatt** [4] il-Qorti ddkjarat: *"Huwa principju ben akkolt fil-gurisprudenza taghna illi min iffittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew omissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti"*

Ikkunsidra illi wara li sar l-access mill-Perit jidher illi l-problema tal-ilma ma hijiex ikkawzata min-negligenza da parti ta' Tanti imma problemi ohrajn.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jieqaf milli jiehu konjizzjoni tat-talba fuq il-mertu ghaliex din giet sorlvolata fis-seduta tas-17 ta' Marzu, 2015 pero' li jzomm l-atturi responsabbli ghall-ispejjez kollha.

[4] QA 20/12/2003

< Sentenza Finali >

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