MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 35/1997/1

L-Avukat Dottor Carmelo Galea bhala mandatarju ta' Emilie Proske-van Heerdt

vs

Ta' Frenc Real Estate Company Limited

Il-Qorti,

Fic-citazzjoni ta' l-attur nomine jinghad:

Illi b'att tan-Nutar Michael Refalo tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu elf disa' mija wiehed u disghin (1991) Emilie Proske-van Heerdt akkwistat minghand il-kumpanija konvenuta l-flat internament markat bin-numru 6 (sitta) fit-tieni sular formanti parti minn block ta' flats esternament bla numru jisimhom "Ta' Wenzu Block A" fi triq gdida fi Triq Qsajjem, Xlendi, limiti ta' Munxar, Ghawdex,

konfinanti mil-lvant u punent ma' triq, u tramuntana ma' beni ta' Penelope Properties Limited;

Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt hemm dik espressa illi: "the airspace overlying the said block shall remain the property of vendor company";

Illi matul il-kors tas-snin irrizulta illi ghal xi raguni mhix nota lill-attur nomine qieghed jipperkola ilma tax-xita minn fuq il-bejt ta' fuq nett;

Illi tant kien verament hekk illi s-socjeta' konvenuta kienet anke wahhlet 'silver sheeting' fuq dan l-ghola bejt, izda cio nonostante dan l-ilma baqa' jipperkola;

Illi per konsegwenza ta' dan kollu qeghdin javverraw ruhhom hsarat fis-saqaf tal-flat proprjeta' ta' l-attur nomine konsistenti f'tebghat fis-saqaf, tqaxxir tat-tibjid tas-saqaf, u hsarat ohra;

Illi minkejja li giet interpellata sabiex tirripara l-bejt proprjeta' taghha u taghmel tajjeb ghall-hsarat sofferti mill-attrici, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti;

Talab l-attur nomine ghaliex il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli fil-konfront ta' l-attur nomine ghall-hsarat illi qeghdin javverraw ruhhom fil-proprjeta' ta' l-istess attur nomine per konsegwenza ta' l-ilma illi qieghed jipperkola mill-bejt proprjeta' taghha ghal gol proprjeta' tal-attur nomine;

2. konsegwentement tikkundannaha sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss lilha twettaq ix-xoghlijiet kollha fis-saqaf u l-bejt proprjeta' taghha sabiex tigi evitata tali perkolazzjoni ta' ilma;

3. tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine per konsegwenza ta' tali perkolazzjoni;

4. tikkundannaha thallas lill-attur nomine dawn id-danni kif likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Settembru 1996 kontra taghha.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti debitament mahlufa annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li eccepit:

1. preliminarjament in-nullita tac-citazzjoni attrici minhabba konfuzjoni fil-kawzali billi l-attur nomine naqas li jispecifika u ma jirrizultax mic-citazzjoni jekk l-attur nomine hux jagixxi kontra s-socjeta’ konvenuta in kwantu din kienet l-awtrici fit-titolu tieghu nomine jew in kwantu l-istess socjeta’ hija l-proprjetarja ta’ l-arja sovrastanti l-bejt tal-korp;

2. preliminarjament ukoll hija ta’ ostakolu ghall-prosegwiment ta’ l-azzjoni attrici l-perjodi ta’ dekadenza u preskrizzjoni li huma applikabbli, skond il-kaz, stabbiliti fl-artikoli 1431 u 2153 tal-Kodici Civili;

3. ghal dak li jirrigwarda l-meritu, minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuta tecepixxi li ma jezisti ebda obbligu, la skond il-ligi u l-inqas skond il-kuntratt ta’ bejgh sabiex il-konvenuta taghmel xi xoghol ta’ tiswija fis-saqaf u wisq inqas li tilqa’ jew izzomm l-ilma milli jippenetra fis-saqaf;

4. huwa fatt inkontestabbli li s-saqaf imsemmi jappartjeni lill-attrici billi jifforma parti mill-fond taghha. Konferma ta’ dan tohrog mill-kuntratt ta’ akkwist mill-attrici fejn il-konvenuta irrisevat a favur taghha l-arja sovrastanti l-oghla bejt (ghalhekk eskluz il-bejt innifsu);

5. effettivament ghal dak li hija manutenzjoni tal-bejt din tifforma parti mill-partijiet jew servizzi komuni tal-blokk.

L-attrici minghajr ebda raguni valida qeghdha tirrifjuta li thallas sehemha ghall-manutenzjoni tal-bejt.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament mahlufa annessa l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal folio 56 li bih, fuq l-iskorta ta’ rikors ta’ l-attur nomine folio 39, gie nominat l-AIC Joseph Mizzi “bl-inkarigu specifiku li jaccedi fil-fond ta’ l-attur [nomine] u jikkonstata u jirrelata dwar l-istat attwali tas-saqaf u bejt tal-fond qabel ma’ l-istess attur [nomine] jaghti l-‘membrane’ minghajr pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi tal-partijiet”, liema digriet, sussegwentement u fuq qbil bejn il-partijiet, gie estiz sabiex l-inkarigu tal-perit jikkomprendi l-meritu kollu tal-kawza (folio 61);

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert tekniku debitament mahluf (folio 72 et seq);

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet rispettiva tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni esperita m’hi xejn altru hlief dik akwiljana. L-attur nomine qieghed purament jitlob id-danni li l-mandanti tieghu jghidu li sofrew minhabba perkolazzjoni ta’ ilma mill-bejt li ppenetra u tebba’ s-saqaf tal-fond taghhom. L-attur nomine qieghed jitlob: - li s-socjeta’ konvenuta tigi dikjarata responsabbli ghall-hsarat; - li l-istess socjeta’ konvenuta tesegwixxi r-riparazzjonijiet; - li tigi likwidata l-hsara; - li tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas ghall-hsarat ossija d-danni hekk likwidati. Is-socjeta’ konvenuta da parti taghha opponiet b’numru ta’ eccezzjonijiet li pero’

tul il-kors tal-kawza gew ristretti (kif jirrizulta minn folio 58, fejn hemm verbalizzat l-irtirar ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, u fin-nota ta' l-osservazzjonijiet, folio 94, fejn giet irtirata l-preskrizzjoni a bazi ta' l-Artikolu 1431 tal-Kap 16) f'dawk tal-preskrizzjoni a bazi ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 u dwar in-nuqqas taghha ta' responsabbilita' stante illi ma kellha ebda obbligu li timmantjeni l-bejt li jifforma parti mill-partijiet jew servizzi komuni tal-korp ta' l-appartamenti hekk imfissra fir-raba paragrafu ta' l-eccezzjonijiet taghha li jghid "illi huwa fatt inkontestabbli li s-saqaf imsemmi jappartjeni lill-attrici billi jifforma parti mill-fond taghha [kif johrog] mill-kuntratt ta' l-akkwist mill-attrici fejn il-konvenuta rriservat a favur taghha l-arja sovvrastanti l-oghla bejt (ghalhekk eskluz il-bejt innifsu)".

Illi tabilhaqq dawn huma z-zewg cirkostanzi ta' fatt u ta' ligi li fuqhom jistrieh l-ezitu ta' dina l-kawza; jigifieri min hu l-proprjetarju tal-bejt u jekk hemm preskrizzjoni tal-ammont rapprezentanti l-hsara talvolta dovut.

Issa dwar f'hiex kien jikkonsisti l-bejgh, jigifieri x'kien l-portata tieghu, jitkellem l-kuntratt ippubblikat minn Nutar Michael Refalo tal-21 ta' Marzu 1991 li fformalizza l-bejgh mis-socjeta' konvenuta u konsegwenzjali xiri mill-atturi tal-appartament "internally numbered six on second floor level and forming part of a block of flats externally unnumbered named "Ta' Wenzu" Block 'A' in a new street off Qsajjem Road, Xlendi, limits of Munxar Gozo ..which .. *enjoys in common with the other flats forming part of the same block the main entrance, the stairs up to the roof, the drainage system as well as all other common parts including the right of use of the uppermost roof* for all normal purposes and to install a television aerial and water tank *provided that the airspace overlying the said block shall remain the property of vendor company* ...". Apparti dan gie mifthem illi "*purchasers nomine shall be bound to pay her share 'pro rata' with the other flat owners in the same block of the expenses for the maintenance of the common parts of the same block".*

Illi mil-lokuzzjoni tal-kuntratt ghandu jirrizulta minghajr ebda ekwivoku, fil-fehma ta' din il-Qorti, illi l-bejt bhala tali baqa' proprjeta' tas-socjeta' konvenuta bl-uzu tieghu rimess ghad-disposizzjoni tas-sidien tal-appartamenti sabiex jaghmlu minnu uzu normali u jinstallaw fuqu aerial tat-televisjoni u tank tal-ilma. Fil-kaz in dizamina l-kwistjoni ma tikkonfigurax f'difetti fil-bini, li huma eskluzi, u lanqas fin-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt, izda jinkwadra f'mankanzi ta' prekawzjonijiet adegwati biex l-ilma tax-xita ma jipperkolax fil-fond sottostanti. Mill-perizja teknika (folio 73) jirrizulta li l-bejt ma kienx fih kontrabejt u li l-'waterproofing membrane' li kien inghata fuqu kien ikopri biss parti minnu. Il-perit tekniku f'dan ir-rigward jghid illi "mal-hitan ta' fuq il-bejt…hemm bicca jew strixxa ta' 'waterproofing membrane' li l-iskop taghha kien li jzomm l-ilma tax-xita milli jghaddi minn bejn il-bejt tal-konkos u l-hitan ta' l-opramorta li tidher li ma kinitx bizzejjed effettiva biex ma jipperkulax l-ilma….wkoll li meta sar il-bejt tal-konkrit ntuza 'il-helicopter' sabiex il-wicc tal-bejt jigi lixx u li ghalhekk tonqos il-possibilita' ta' perkulazzjoni ta' l-ilma tax-xita, specjalment meta ma ssirx il-membrane". Evidentement ma kienx sar bizzejjed u dak li sar ma kienx bizzejjed effettiv biex jelimina l-ilma milli jidhol fil-proprjeta' ta' l-atturi u jikkawza danni lill-proprjeta' taghhom b'daqstant illi la darba l-proprjeta' tal-bejt baqghet tas-socjeta' konvenuta l-obbligu li ma jipperkolax ilma hu taghha wkoll.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 dan jipprovdi illi "l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn". Hawnhekk huwa pacifikament rikonoxxut illi din il-preskrizzjoni tolqot l-azzjoni ghad-danni akwiljani li jitnisslu minn delitt fis-sens civili u kwazi delitt u tibda tiddekorri mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderivaw id-danni u mhux minn meta l-parti leza tigi taf bih. Fil-kaz in ispecje l-kronologija tal-fatti hija s-segwenti: l-atturi akkwistaw fil-21 ta' Marzu 1991 u c-citazzjoni giet intavolata fl-20 ta' Dicembru 1997; mill-provi jirrizulta illi l-

ilma mis-saqaf fiz-zgur kien jidhol f'April 1992 u s-socjeta' konvenuta b'ittra tas-17 ta' Novembru 1992 (folio 32) kienet intrabtet li taghmel ix-xoghol rimedjali, li jirrizulta sar f'Settembru 2000, cioe' fil-mori tal-kawza, meta s-socjeta' konvenuta kienet baghtet il-lavrant taghha li kesa' bil-'waterproofing membrane'nofs biss il-bejt, precizament il-parti tieghu ta' quddiem, "direttament fuq il-konkrit billi kontrabejt ma kellux" (xhieda Anthony Farrugia folio 54); fid-9 ta' Dicembru 2000 sar l-access mill-perit nominat u "nnota tbajja skuri jew tebghat fis-soqfa tal-kmamar kollha hlief fil-kamra li taghti ghal fuq it-triq" li attribwixxa ghall-ilma tax-xita li kien qieghed jipperkola mill-bejt "li huwa espost ghall-arja" (ara folio 73); fis-sena 2002 l-atturi ksew a spejjez taghhom il-kumplament tal-bejt kif awtorizzati skond it-termini tal-verbal folio 56.

Illi t-tezi tas-socjeta' konvenuta f'dak li jikkoncerna x-xoghol li ghamlet fil-bejt hi li dan ghamlitu fil-veste ta' "amministratrici" u mhux qua proprjetarja. Bir-rigward kollu pero' dan ma jbiddel xejn mill-aspett ta' l-obbligi taghha u dan ghas-semplici fatt illi fil-fehma ta' din il-Qorti, kif gja esprimiet aktar 'il fuq, l-obbligi tas-socjeta' konvenuta jitnisslu mill-fatt li hija proprjetarja u mhux semplicement amministrattrici tal-partijiet komuni li allura ma jinkludux il-bejt li kien u jidher li ghadu proprjeta' taghha, ossija tas-socjeta' konvenuta.

Illi minn dan kollu ghalhekk din il-Qorti tafferma illi s-socjeta' konvenuta m'ghandhiex ragun, la li tghid li l-bejt mhux proprjeta' taghha, u lanqas li jsostni fuq l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 sabiex tiskansa l-obbligu taghha li thallas ghax-xoghol rimedjali li tghabbew l-atturi sabiex irrendew l-bejt impermejabbli.

Illi ghal dak li huma spejjez inkorsi mill-atturi sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni li kienu qeghdin isofru minhabba skular ta' l-ilma mill-bejt, il-provi juru li l-ispiza lahqet is-somma ta' Lm459.81, a bazi tad-dokumenti esebiti folio 82 u 83, li baqghu inkontestati.

Dan espost ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi:

1. fl-ewwel lok tirrispingi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-preskrizzjoni bazata fuq l-Artikolu 1431 tac-citat Kodici;

2. fit-tieni lok tichad l-kumplament ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta b'dan li tilqa l-ewwel, it-tielet u r-raba talba ta' l-attur nomine u tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli ghall-hsarat reklamati. Tillikwida dawn d-danni fl-ammont ta' erba' mija disgha u hamsin lira Maltin u wiehed u tmenin centemzu (Lm459.81) u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ammont kif likwidat lill-attur nomine.

3. Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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