MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 339/1998/1

**Joseph u Maria konjugi Spiteri**

**Vs**

**Saviour Bonnici**

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jippretendu hlas ta' danni minhabba li jallegaw li fil-fond taghhom (Norcynthios), Flat 1, Triq Annanija, Bugibba dahal ilma u drenagg mill-fond tal-konvenut (Kentucky, Triq Annanija, Bugibba.).

Il-konvenut wiegeb li:-

1. Fl-ewwel lok il-kawza hi preskritta skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
2. Il-konvenut m'huwiex responsabbli ghad-danni li l-atturi qeghdin jippretendu.

Il-perit tekniku Mario Cassar[1], inkarigat mill-qorti b'digriet tad-19 ta' Novembru 2009 irrelata:-

*"1) Illi l-fond fejn hemm il-hsarat jikkonsisti f'garaxx;*
*2) Illi l-hsara tikkonsisti f'illi il-madum tal-perlatino strieh minhabba ingress ta' ilma/likwidu mill-fond adjacenti.*

*Konkluzjonijiet.*

*a) Illi l-arja superficjali affettwata hija ta' cirka tletin metru kwadru.*
*b) Illi x-xogholijiet riparatorji jikkonsistu f'illi jinqala' il-madum imsemmi,flimkien mat-torba, u tinbidel it-torba u jitqieghed madum gdid.*
c) *Dan ix-xoghol bir-rati kurrenti u jinkludi l-VAT ghandu jiswa madwar €1,5000."*.

In eskussjoni spjega li[2]:-

a) L-uniku post minn fejn seta dahal l-ilma jew drenagg fil-fond tal-atturi, kien *'minn shaft fil-garaxx adjacenti, proprjeta tal-konvenut.'*, fejn hemm katusi li qeghdin jinqdew bihom appartamenti li jinsabu fuq il-fond tal-konvenut.
b) L-art tal-fond tal-attur qieghed f'livell iktar baxx minn dak tal-konvenut.
c) Ghalkemm jista' jkun li l-madum fil-fond tal-atturi strieh, *'biss l-esponent huwa tal-fehma illi hsara ta' dan it-tip hija rizultat dirett ta' tixrib tal-materjal ta' taht il-madum.'*.

Meta xehed fis-seduta tat-3 ta' Frar 2012 qal:-

---

[1] Ara wkoll rapport ta' Dr Stefan Zrinzo Azzopardi inkarigat bhala perit legali b'digriet tal-11 ta' Lulju 2000.
[2] Ara nota prezentata fit-3 ta' Frar 2012.

*"....min-naha tieghi access li zammejt jien ma stajt nara l-ebda sors iehor ta' perkolazzjoni ta' ilma, ghajr li s-sors hu ilma li jinzel mil-man hole li hemm fil-bitha tal-konvenut, jew ahjar fix-xaft."*.

Mehud in konsiderazzjoni l-opinjoni li esprima l-perit tekniku u l-fatt li l-konvenut ma ressaqx xi provi li jistghu jgiebu fix-xejn tali prova, il-qorti hi tal-fehma li ma tistax tiskarta din il-prova. Jidher li l-problema fegget sa minn qabel is-snin disghajn[3]. Ma jidhirx li min-naha tieghu l-konvenut ha xi passi konkreti biex il-problema tigi rizolta darba ghal dejjem. Irrispettivament minn jekk l-ilma kienx qieghed jipperkola mill-katusa jew *inspection chambers*, hu naqas milli jiehu l-passi biex ma jkomplix jipperkola ilma minn katusi/inspection chambers li hemm fil-proprjeta tieghu. Sahansitra fil-kuntratt ta' akkwist tieghu[4] jinghad li xtara l-garaxx gebel u saqaf, *"....bil-komunjoni tad-drains u d-dranagg mal-beni l-ohra fl-istess blokk."*[5]. Kien ghalhekk fid-dmir li jiehu l-passi mehtiega biex tissewwa l-hsara gialdarba l-katusa u l-inspection chambers kienu fil-proprjeta tieghu u ghandu wkoll sehem fihom. Hu minnu li kien ikun hemm is-sadd, pero l-ilma dahal fil-fond tal-atturi minhabba hsara li kien hemm fis-

---

[3] Ara affidavit tal-attur u rapport tal-perit Godwin Zammit datat 30 ta' Gunju 1992 a fol. 18 fejn jinghad:-*"Proper vertical damproofing needs to be applied the whole length of this yard from the level of the lower DPC to above the upper DPC and yard. This should be a polyester bituminous membrane properly bonded hot to the wall surface on a priming coat, and protected by a concrete lining in the manhole. The rainwater pipe should be led directly into a drainpipe instead of flowing on to the floor of the yard."*. F'ittra mibghuta mid-Dipartiment tas-Sahha datata 1 ta' Lulju 1992 jinghad li *"it was noticed that the syphon trap was not laid properly, that is, its gradient was inwards and so held more water than normal. It was also noted that rain water pipe was irregularly drained and when water was splashed under said pipe, water seeped into your residence."*. Imbaghad f'ittra datata 10 ta' Settembru 1997 mibghuta lill-attur mid-Dipartiment tas-Sahha Pubblika nghad li hemm difett fl-inspection chamber (fol. 206). F'ittra ohra datata 9 ta' Awwissu 1999 jinghad li l-ilma li dahal fil-fond tal-atturi kien ilma tad-drenagg u li l-inspection chambers, fis-shaft u garaxx huma difettuzi (fol. 207). Jigi rilevat ukoll li l-konvenut stess ikkonferma li fil-fond tieghu kien hemm toilet, u l-katusa ghaddejja minn taht l-art tal-fond tieghu kienet qeghda sservi wkoll ghall-uzu tal-fond tieghu (ara xhieda tal-konvenut a fol. 121). Dan irrispettivament mill-fatt li skond il-konvenut: *"meta xtrajt il-garage kien hemm toilet fil-garage. Dan it-toilet kont nehhejtu u saddejt il-bokka tieghu ghas-sistema tad-drenagg bil-konkos."* (fol. 121).

[4] 22 ta' Marzu 1989 atti nutar Dr Marco Farrugia (fol. 130).

[5] Hu wkoll id-dmir ta' kull sid li jzomm il-katusi u mezzi ta' komunikazzjoni fi stat tajjeb ta' tiswija (ara Artikolu 117 tal-Kodici tal-Pulizija – Kap. 10).

sistema u mhux minhabba sadd. Hsara li kienet qeghda taghti lok ghal leakage ta' ilma li spicca fil-fond tal-atturi. Il-konvenut ma jistax ifarfar mir-responsabbilta gialadarba fil-fond proprjeta tieghu kien hemm xi haga li qeghda tkun ta' inkonvenjent u tikkaguna hsara fil-proprjeta ta' haddiehor, f'dan il-kaz l-attur. L-omissjoni tieghu tesponih ghar-responsabbilta.

M'hemmx dubju li xi haga sar fil-fond tal-konvenut ukoll waqt il-mori tal-kawza, tant li jidher li ma baqax jidhol iktar ilma fil-fond tal-atturi. Madankollu l-konvenut naqas milli jaghti taghrif dwar ix-xoghol li sar.

Ghalkemm il-konvenut qajjem id-dubju dwar il-possibilta li l-madum fil-fond tal-atturi strah minhabba t-torba li hemm tahtu[6], il-qorti hi tal-fehma li fl-atti m'hemmx prova li tista' twassalha biex fuq bazi ta' probabilita taqbel ma' din it-teorija. Gara li gara minhabba ilma li kien qieghed jipperkola mill-fond tal-konvenut. Il-qorti hi moralment konvinta li l-hsara ma kenitx tigri kieku ma kienx qieghed jipperkola l-ilma ghal numru ta' snin.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta l-attur[7], jargumenta li tort tal-konvenut tilef qliegh ghal dak li jirrigwarda bejgh tal-fond. F'dan il-kuntest:-

i. Ma tressqet l-ebda prova min kienu l-persuni nteressati li jixtru l-fond tal-atturi. Ghalkemm David Pizzutto, ufficjal tad-Dhalia, qal li *"sibna klijenti interessati fil-bejgh ta' din il-proprjeta ghal aktar minn darba ghas-somma ta' Lm24,000."*, ma tax taghrif dwar min kienu dawn in-nies. M'hemm l-ebda garanzija li l-fond kien ser jinbiegh ghal dak il-prezz in kwantu ma rrizultax li kienu saru xi negozjati bejn Spiteri u l-akkwirenti prospettivi.

ii. Ghalkemm hu minnu li fir-rapport tat-3 ta' Settembru 1997 li ghamel il-perit Godwin Zammit jinghad li *"The problem has put off any possibility of selling the property which is valued at Lm25,000"*[8], certament li din il-problema ma baqghetx hemm ghaliex ma komplix jidhol

[6] Ara nota prezentata waqt is-seduta tad-19 ta' Dicembru 2011.
[7] 15 ta' Marzu 2012.
[8] Fol. 6.

ilma fil-fond tal-atturi. Fil-fatt l-attur stess xehed *"Nghid li mill-ahhar rapport sanitarju sal-lum[9], qatt ma dahal aktar ilma."*[10].

iii. Ma tressqet l-ebda prova ta' x'kien il-valur tal-fond wara li l-problema ta' perkolazzjoni giet rizolta, li l-attur ighid li kien 8 snin wara.

iv. Il-qorti lanqas tifhem x'telf ta' qliegh seta kien hemm gialadarba l-fond baqa' tal-atturi u m'hemmx prova li matul is-snin kien hemm xi deprezzament fil-valur tieghu[11], jew li l-atturi kienu pprovaw ibieghuh u sabu nies interessati li jixtru bi prezz inqas minn Lm24,000.

v. L-ilment tal-atturi ilu s-snin li jidher li rrizolva ruhu. Ghalhekk jekk riedu jbieghu l-fond proprjeta taghhom setghu jaghmlu hekk liberament.

Ghalhekk il-pretensjoni ghal telf ta' qliegh hi ghal kollox infondata.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghal dawk li huma hsarat:-

i. mobbli li kien hemm fil-fond tal-atturi[12];

ii. parti mill-art tal-fond proprjeta tal-atturi cediet minhabba li l-ilma xarrab it-torba ta' taht il-madum;

gialadarba m'hemmx prova meta saret din il-hsara, il-qorti ma tistax tilqa' l-eccezzjoni. Fil-fatt jirrizulta li l-ilma dahal f'iktar minn okkazzjoni wahda. Lanqas m'hemm prova meta ceda parti mill-madum tal-art tal-fond tal-atturi, liema hsara hi dik principali. F'dan ir-rigward il-qorti hi

---

[9] Dan jidher li kien fl-1999. Fil-fatt permezz ta' ittra datata 9 ta' Awwissu 1999 mibghuta mid-Dipartiment tas-Sahha Pubblika lil Spiteri jinghad li fl-4 ta' Awwissu kien sar test fuq id-drenagg u li *"Irrizulta li l-inspetion chambers li hemm sew fis-shaft u kif ukoll fil-garaxx huma difettuzi. Ghalhekk intbaghatu avvizi lis-sidien biex isewwu mill-aktar fis possibbli biex jigi eliminat l-inkonvenjent."* (fol. 105).

[10] Fol. 116.

[11] David Pizzutto kien ghamel dikjarazzjoni datata 20 ta' Gunju 1992 fejn iddikjara li l-fond kien ilu ghall-bejgh sa mit-13 ta' Novembru 1988 ghall-prezz ta' Lm24,000 u li *"For reasons known only by the vendor the sale has been previously cancelled on vaious occasions."*. Jekk it-telf ta' qliegh li qieghed jippretendi l-attur jirreferi ghal dak iz-zmien, m'hemmx dubju li dawn l-allegati danni huma preskritti skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili gialadarba l-kawza giet prezentata fid-19 ta' Frar 1998.

[12] Fir-rapport *ex parte* li ghamel il-perit Godwin Zammit jinghad li l-valur tal-hsara hi ta' €430.93.

moralment konvinta li l-hsara saret minhabba dhul ta’ ilma fuq firxa ta’ snin. Fic-cirkostanzi din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Ghal dawk li huma danni dawn qeghdin jigu likwidati fis-somma ta’:-

i. **€1,500** ............... skond stima tal-perit tekniku ghall-madum li jrid jinqala’ u torba li trid tinbidel.
ii. **€430.93**............. hsara fil-mobbli[13].
iii. **€58.23**................ dritt li thallas lill-perit Godwin Zammit mill-atturi talli ghamel ir-rapport tat-3 ta’ Settembru 1997[14].

**€1,989.16 TOTAL**.

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

**1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
**2. Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa’ t-talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta’ elf disa’ mija u disa’ u tmenin ewro u sittax-il centezmu (€1,989.16).**

**Spejjez a karigu tal-konvenut, b’dan li l-ispejjez relatati mas-seduti li saru quddiem il-perit legali fis-17/5/2002, 15/10/2002, 6/11/2002 huma a karigu tal-attur peress li naqas milli jressaq provi u ghalhekk saru spejjez bla bzonn**.

**< Sentenza Finali >**

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

[13] Ara rapport tal-perit Godwin Zammit tat-3 ta’ Settembru 1997 (fol. 6) u dokumenti a fol. 8 u 9.
[14] Fol. 7.