

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 2280/1997/1

**Vincent u Helen konjugi Dimech**

**Vs**

**Mizzi Estates Limited u Vincent u Doris konjugi  
Camilleri**

**Citazzjoni.**

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-7 ta' Ottubru 1997 l-atturi ppremettew:-

Kopja Informali ta' Sentenza

Li huma proprjetarji tal-fond Gaetano's Garage, Naxxar Road Birkirkara.

Il-konvenuta socjeta' Mizzi Estates Limited u l-konvenuti Vincent u Doris konjugi Camilleri huma rispettivament is-sid u l-okkupant tal-fond sovrastanti u cioe' 80, Flat 1, Naxxar Road, Birkirkara.

Kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Alex Torpiano, qed issir hsara f'parti mis-saqaf tal-fond tal-attur, liema dannu gej minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti.

Billi interpellati sabiex jaghmlu tajjeb ghall-hsara il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ighidu il-konvenuti jew min minnhom ghaliex dina il-Qorti ma ghandiex:-

1. Tiddikjarahom responsabbli ghall-hsara kagunati fil-fond tal-atturi.
2. Tillikwida l-istess hsara.
3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati lill-atturi.

### **Nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Mizzi Estates Limited**

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante lis-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma hi responsabbli ghal xi hserat jew danni allegati mill-atturi.

### **Nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Vincent u Doris konjugi Camilleri.**

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni esperita mill-atturi hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal- gudizzju.
2. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ma ghandhomx jigu tenuti responsabbli ghal kwalunkwe hserat u danni peress li dawn ma gewx ikkawzati b'ghemilhom. Anzi hekk kif

dahlu jabitaw fil-fond taghom snin ilu huma agixxew biex jeliminaw il-kawza u l-agenti li kkawzaw dawn l-allegati hsarat u danni.

Fil-15 ta' April 2010 inghatat sentenza parzjali li biha l-qorti cahdet l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili<sup>1</sup>.

### **Konsiderazzjonijiet.**

1. L-atturi qeghdin jilmentaw minn hsara li hemm fis-saqaf tal-garaxx proprjeta taghom, u li jsostnu li saret minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn terrazzin li hemm fil-fond tal-konvenuti. Jirrizulta li Mizzi Estates Limited hi l-proprjetarja tal-fond 80, Flat 1, Naxxar Road, Birkirkara filwaqt li l-konjugi Camilleri huma l-inkwilini. Fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2000 il-qorti nnominat lill-perit Rene Buttigieg sabiex jirrelata bil-miktub *"....dwar it-talbiet attrici u dana wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u dana bil-fakoltajiet kollha soliti nkluz li jisma xhieda bil-gurament."*<sup>2</sup>.

Jirrizulta li fil-mori tal-proceduri t-terrazzin kien gie msaqqaf. Dwar dan hemm il-kawza 463/2000 fl-istess ismijiet u li qeghda tigi deciza llum.

2. Fir-rapport il-perit Rene Buttigieg ta l-opinjoni li:-

- (a) Il-hsara fegget fl-1977, pero ma kienx hemm caqliq strutturali.
- (b) Ir-responsabbilta hi tal-konvenuti Camilleri li bdew jokkupaw il-fond u naqsu milli jitolbu lill-konvenuta l-ohra biex jintbaghatu nies biex jaghmlu *condition report*, naqsu milli jnehhu l-hamrija ghal hames snin shah. Inltre wara li tnehhiet il-hamrija ma saritx manutenzjoni tal-art.
- (c) Il-hsara fis-saqaf giet ikkagunata minn perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-fond proprjeta ta' Mizzi Estates Ltd.
- (d) M'hemmx bzonn li jinbidel is-saqaf tal-fond tal-atturi.

---

<sup>1</sup> Fol. 191.

<sup>2</sup> Fol. 33.

(e) It-tiswija li trid issir hi: *“....fl-ippuntalljar tal-parti ta' wara tas-saqaf, u speċjalment taht il-hitan li hemm fil-fond sovrastanti, fit-tnehhija tal-partijiet mis-saqaf maqsuma u ohrajn hdejhom, bit-tindif tax-xibka u tibdil tal-partijiet maqsumin jew neqsin, bl-izbuzzar madwar l-istess xibka bil-materjal adatt bhal per eżempju tad-ditta Sika, u uzu tal-istess materjal ghal mili u kisi tal-partijiet tas-saqaf li jirrizultaw neqsin.”*. Stima ghal dan ix-xoghol hi ta' Lm250. Pero ma tax stima ghal tibdil ta' partijiet mix-xibka tas-saqaf u tqeghid ta' travi tal-hadid taht il-hitan tal-fond ta' fuq, *“.....f'kaz li waqt ix-xoghol jinstab li l-hitan qeghdin iserrhu direttament fuq is-saqaf.”*<sup>3</sup>.

3. Fil-fehma tal-qorti m'hemmx provi li s-sid tal-appartament ghandha xi responsabbilta ghall-hsara li grat. Fil-fatt ma rrizultax li s-sid:-

- a) Pogga l-hamrija fit-terrazzin;
- b) Ta permess sabiex titpogga l-hamrija fit-terrazzin;
- c) Gie nformat bil-problema u ma hax passi. Jirrizulta li s-sid sar jaf bil-problema bejn l-1995 u l-1996, meta l-hsara kienet diga' saret.

Lanqas m'hemm provi li s-saqaf inbena mhux skond is-sengha u l-arti. Fil-fatt il-perit tekniku eskluda li l-hsara fis-saqaf hi minhabba li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti<sup>4</sup>.

Ghalhekk certament Mizzi Estates Ltd m'ghandix twiegeb ghad-danni li qeghdin jippretendu l-atturi.

4. Il-konvenuti ressqu bhala xhud lill-perit Anthony Muscat, li esprima l-fehma li *“l-hsara fis-saqaf tista tkun dovuta jew ghall-kwalita povra tal-konkos jew ghall-perkolazzjoni tal-ilma minn fuq jew jekk ma jkollux ghatu ta' kisi u cover adegwat minn taht tidhol umdita minn taht.”*<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Fol. 94.

<sup>4</sup> Fol. 89.

<sup>5</sup> Fol. 97.

Opinjoni li ma taqbel xejn ma' dik tal-periti Torpiano u Bianco u tal-perit tekniku.

Fil-fehma tal-qorti, l-opinjoni tal-perit Muscat hi dgħajfa għaliex il-hsara hi lokalizzata. Jekk kif qal ix-xhud il-hsara hi minhabba kwalita fqira ta' konkos jew nuqqas ta' hxuna fil-kisi tas-saqaf, wiehed jistenna li l-hsara kienet tkun mifruxa u mhux lokalizzata.

5. Kien fl-1972 li l-konjugi Camilleri dahlu jghixu fl-appartament. Il-hamrija kienet diga' tinsab fit-terrazzin tal-appartament li krew minghand il-konvenuta l-ohra. Il-hamrija tnehhiet fl-1977.

6. Jidher li l-hsara fis-saqaf hi proprju f'dik il-parti li tigi fuq il-bitha tal-appartament li jikru Camilleri. F'dan il-kuntest issir riferenza għal:-

i. Rapport tal-perit Lino Bianco<sup>6</sup> fejn jinghad: *“The reinforced roof of the garage is sound except for the last bay over which there is a yard forming part of your property currently rented to Mr V. Camilleri. The structural properties of this part of the roof show signs of deterioration.”*.

ii. Rapport tal-perit Alex Torpiano<sup>7</sup> fejn jinghad: *“The damage to the slab is clearly due to the corrosion of the slab reinforcement; the last bay underlies a couple of rooms at their extremity of the bay, with a small yard in between. There are visible signs of water penetration (from) this small yard above.”*. Ghalkemm ma eskudix li seta' kien hemm pajpijiet tal-ilma jew tad-drain li jnixxu l-ilma, ma saret l-ebda prova f'dan is-sens.

iii. Rapport tal-perit tekniku minn fejn hu evidenti li jattribwixxi l-hsara għall-perkolazzjoni ta' ilma mill-bitha, kemm fiz-zmien meta kellha l-hamrija u wkoll wara li tnehhiet (ara paragrafi 1 u 2 a fol. 90).

Għalkemm Romeo Dimech, iben l-attur, xehed li *“Fis-sena 1996, meta Camilleri kellu plumber jirrangalu l-kamra tal-*

---

<sup>6</sup> Fol. 110.

<sup>7</sup> Fol. 4.

*banju, kien nizel hafna ilma fil-garage mis-saqaf u jien lil Camilleri kellimtu, kif xhedt f'seduta ohra.*"<sup>8</sup>, ma hemm l-ebda prova li saret xi hsara b'rizultat ta' dan l-incident ta' darba. Min-naha tal-konvenut xhed li f'din l-okkazzjoni jekk dahal xi il-ilma fil-fond ta' taht, dan kien ftit<sup>9</sup>. Ghalhekk hemm ukoll divergenza dwar il-kwantita ta' ilma li dahal. Sahansitra fir-rapport tal-perit Torpiano jinghad li kien spezzjona l-fond fit-8 ta' Mejju 1997:-

*"The same slab shows signs of repair interventions on the concrete cover, which repairs were reportedly carried out about 8 years ago."*

Dikjarazzjoni li tikkonferma li snin qabel l-1996 kien hemm diga' hsara fis-saqaf. Ghalhekk dak li xhed Romeo Dimech fir-rigward tal-incident meta dahal xi ilma waqt li kien qiegħed isir xogħol fil-kamra tal-banju tal-fond tal-konvenuti, hu irrilevanti.

7. Il-konjugi Camilleri ma kienux in-nies li poggew tlett filati hamrija fit-terrazzin. Il-fatt li kien biss hames snin wara li dahal ighix fl-appartament li nehha l-hamrija mit-terrazzin, ma jfissirx li kien negligenti. M'hemmx provi li minn meta kera l-fond sakemm nehha l-hamrija, l-atturi kienu lmentaw mieghu. Il-konvenut xhed:

*"Darba minnhom ghal habta ta' April jew Mejju 1977 kont fil-garage ta' Dimech u jien u hiereg fil-bitha tieghu rajtu is-saqaf bil-hsara. Fil-pront intbaht li din kienet saret bil-hamrija ta' fuq u staqsejtu kemm kienet ilha hemm. Dlonk irrispondieni li kien jaf biha u kien ghamilha ta' qabli, izda qatt ma kien kellmu biex inehhiha ghax kien miggieled mieghu. Fil-fatt qalli li kienet ilha hemm is-snin sa minn meta kien dahal u ghamilha Borg."*<sup>10</sup>.

Ghalhekk jidher li l-atturi, li qatt ma xhedu, sa minn qabel dahlu jghixu l-konvenuti fl-appartament, kienu jafu li hemm il-hamrija fuq parti mis-saqaf tal-garaxx.

---

<sup>8</sup> Fol. 99.

<sup>9</sup> Fol. 118.

<sup>10</sup> Fol. 117.

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li:-

i. Camilleri kellhom xi dmir jew naqsu mill-fatt li ma talbux lis-sid biex jaghmel *condition report* tal-fond li krew. F'dan ir-rigward il-qorti ma taqbilx mal-fehma tal-perit tekniku. Il-qorti m'hijiex konvinta li spezzjoni tal-fond mis-sid kienet ser tbiddel xi haga. Il-qorti lanqas ma taqbel mal-argument ta' Camilleri li Mizzi Estates Limited ghandha xi responsabbilta ghall-hsara ghaliex ma sarx *condition report*. Il-kumpanija ma kellha l-ebda obbligu li taghmel xi rapport simili. Sahansitra jirrizulta li kien biss bejn l-1995 u l-1996 li Mizzi Estates giet infurmata bil-problema. Fi zmien meta l-hsara kienet diga' saret.

ii. Camilleri naqsu ghaliex ma nehhewx il-hamrija qabel l-1977. Gjaladarba l-atturi ma ilmentawx mal-konvenuti u ma kienx hemm indikazzjoni li qeghda ssir hsara fis-saqaf tal-garaxx, il-qorti ma tarax li Camilleri kellhom jaghmlu xi indagni biex jistabilixxu jekk taht il-hamrija kienx hemm *waterproofing* adegwat. Camilleri ma ghandhomx jaghmlu tajjed ghall-atti irresponsabbli ta' haddiehor. Sahansitra, irrizulta li kienet fuq inizjattiva ta' Camilleri innifsu, wara li ra hsara fis-saqaf tal-garaxx tal-atturi, li tnehhiet il-hamrija<sup>11</sup>. Ghalhekk il-qorti ma taqbilx mal-perit tekniku li l-konvenut hu responsabbli ghaliex "*....naqas li jnehhi l-hamrija mit-terrazzin ghal 5 snin li l-post kien fil-pussess tieghu.*"<sup>12</sup>.

8. Madankollu fir-rapport tal-perit tekniku jinghad ukoll li l-hsara fis-saqaf tal-garaxx hi minhabba "*....li ma saritx manutenzjoni adegwata tal-art tat-terrazzin, wara it-tnehhija tal-hamrija gjaladarba kien jaf fis-sena 1977 bil-hsara li kien qed isofri s-saqaf tal-garaxx sottostanti.*". Din hi prova ta' natura teknika. Il-qorti qeghda tifhem li l-perit tekniku, minn dak li ra fil-post, wasal ghal konkluzjoni li minkejja li tnehhiet il-hamrija xorta baqa' jipperkola l-ilma mill-art. Ghalkemm il-konvenut xehed li wara li tnehhiet il-hamrija dejjem ha hsieb l-art tal-bitha, il-perit tekniku

---

<sup>11</sup> Ara l-affidavit tal-konvenut.

<sup>12</sup> Fol. 93.

jahsibha mod iehor. Fil-fehma tal-qorti l-prova teknika teghleb id-dikjarazzjoni tal-konvenut.

9. Ghalhekk il-qorti hi tal-fehma li:-

i. Meta fl-1973 il-konvenuti dahlu jghixu fl-appartament kienet diga' tezisti hsara fil-garaxx tal-atturi.

ii. Wara li tnehhiet il-hamrija, l-ilma baqa' jipperkola minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-art tal-bitha u l-hsara zdiedet.

iii. Hemm ukoll element ta' negligenza kontributorja min-naha tal-atturi. Il-qorti hi tal-fehma li l-atturi kienu traskurati li ma ndirizzawx il-problema minn qabel. Il-qorti hi moralment konvinta li l-atturi kienu jafu li hemm hsara fis-saqaf, izda hallew iz-zmien ghaddej u kien biss fl-1987 li skond Emanuel Dimech, iben l-attur, "*Sewwejna l-hsara u ghidna bil-hsara lill-konvenut Camilleri.*"<sup>13</sup>. Fil-fehma tal-qorti dan wassal biex il-hsara tiggrava.

Fic-cirkostanzi l-qorti ser tiddeciedi li l-konvenuti Camilleri ghandhom jaghmlu tajjeb ghal erbghin fil-mija (40%) tal-ispejjez li hemm bzonn isiru ghat-tiswija tas-saqaf.

10. Fir-rigward tal-ammont ta' danni likwidati mill-perit tekniku, peress li r-rapport gie pprezentat fil-25 ta' Ottubru 2005 u s-sentenza qeghda tinghata 12 il-sena wara, il-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' elf u tmien mitt ewro (€1,800) bhala danni, b'rizerva ghal dak li jinghad fl-ahhar parti tar-relazzjoni.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-**

**1. Tilqa' l-eccezzjoni ta' Mizzi Estates Limited u tichad it-talbiet tal-atturi in kwantu saru fil-konfront taghha. Spejjez ta' din il-konvenuta huma a karigu tal-atturi.**

**2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konjugi Camilleri u tiddikjara li huma in parti responsabbli ghall-hsara li saret fis-saqaf tal-garaxx tal-atturi, u**

---

<sup>13</sup> Fol. 145.



**ghandhom jaghmlu tajjeb ghal erbghin fil-mija (40%) tad-danni li jissemmew hawn taht.**

**3. Tikkundanna lill-konvenuti Camilleri sabiex ihallsu:-**

**i. Sebgha mija u ghoxrin ewro (€720)<sup>14</sup>.**

**ii. 40% tal-ispejjez relatati ma' tibdil ta' partijiet mix-xibka tqeghid ta' travi skond kif jinghad fl-ahhar zewg paragrafi tar-relazzjoni tal-perit tekniku<sup>15</sup>, biss jekk hemm bzonn li jsir dan ix-xoghol. Ghal dan il-ghan tordna li f'dan ir-rigward, qabel isir xi tibdil ta' partijiet mix-xibka u jigu nseriti travi fil-hitan:-**

**(a) Jigi ccertifikat bil-miktub li hemm bzonn li jsir hekk mill-perit Valerio Schembri, li qiegheed jigi nominat mill-qorti.**

**(b) L-ispejjez relatati ma' tibdil ta' xi partijiet mix-xibka u biex jiddahhlu travi fil-hitan, jigu approvati mill-istess perit.**

**Salv ghal dak li nghad hawn fuq, il-kumplament tal-ispejjez jinqasmu bejn l-atturi u l-konvenuti Camilleri fil-proporzjon tar-responsabbilta` kif dikjarat mill-qorti. B'dan li l-ispejjez u dritt tal-perit tekniku Valerio Schembri jithallsu provizorjament mill-atturi bi dritt li jirkupraw 40% tagghom minghand il-konvenuti Camilleri.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----

<sup>14</sup> Cjoe' 40% tas-somma ta' €1,800.

<sup>15</sup> Fol. 94. Qiegheed jigi deciz hekk ghaliex il-perit tekniku iddikjara li ma setax ighid jekk kienx hemm htiega li jinbidlu partijiet mix-xibka u li jitqiegghdu travi fil-hitan. Ghalhekk dan hu l-uniku mezz kif il-qorti tista' taghti rimedju lill-atturi jekk hemm bzonn li jinbidlu xi partijiet mix-xibka ta' dik il-parti tas-saqaf li fiha l-hsara.