MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 934/2007

Joseph u Christine konjugi Cachia

Vs

Silvio u Natalie konjugi Debono

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fis-6 ta’ Settembru 2007 l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li jehtieg li jigu ezegwiti xogholijiet riparattivi fil-fond tal-konvenuti sabiex ma jkomplix jidhol ilma fil-fond tal-atturi.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghol ta’ tiswija taht id-direzzjoni ta’ perit tekniku.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-perit.
4. Tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi.

5. Tillikwida d-danni permezz ta' perit.
6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni li jigu likwidati.

Fl-istess rikors l-atturi jallegaw li l-kagun tal-hsara fil-proprjeta taghhom hi perkolazzjoni ta' ilma li bdiet issehh wara li l-konvenuti :-

'ghollew l-hajt divizorju tal-bitha taghhom mas-semi basement tar-rikorrenti b'tali mod illi gie oghla mil-livell tas-semibasement ;

Illi minn meta l-intimati ghollew il-hajt divizorju, ix-xoghol ma kienx skond is-sengha u l-arti tant illi lanqas hemm ingall, bil-konsegwenza illi ma tqabbadx sew mal-hajt tar-rikorrenti ;

Illi kawza ta' dan qed jiskula l-ilma minghand il-konvenuti ghal ghand il-proprjeta tar-rikorrenti.'.

Il-konvenuti wiegbu li[1]:-

1. Nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris*.
2. Preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
3. Il-konvenuti m'humiex responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi.
4. Bla pregudizzju, l-atturi kkontribwew ghad-danni.

<u>Eccezzjonijiet preliminari</u>:-

Kompetenza ratione valoris:- L-atturi jsostnu li din il-qorti m'ghandix il-kompetenza *ratione valoris*. Eccezzjoni li hi bla bazi meta tqies li:-

a. Fir-rikors guramentat intalab li l-konvenuti jigu kkundannati jaghmlu xogholijiet ta' tiswija fil-proprjeta taghhom sabiex ma jibqax jippenetra ilma fil-fond tal-atturi. Materja li m'ghandix x'taqsam mal-valur.

b. Fir-rigward tat-talba ghal likwidazzjoni tad-danni, l-atturi ma llimitawx ruhhom biex jitolbu somma ta' flus li ma teccedix il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

Preskrizzjoni estintiva ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili:- *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn."*. Eccezzjoni li l-konvenuti jistghu jinvokaw biss fir-rigward tar-raba', hames u sitt talbiet. Fl-atti m'hemmx prova meta saret il-hsara li l-atturi qeghdin jippretendu li jigu ndennizati ghaliha. Ghalkemm l-attur xehed li *"L-ilma kien ilu gej mit-2004 u gieli dam erbat ijiem gej."*, il-jedd

[1] Twegiba guramentata prezentata fis-17 ta' Dicembru 2008 (fol. 15).

tal-azzjoni ghad-danni tiskatta minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta beda jipperkola l-ilma. M'hemmx dubju li l-hsara li l-atturi qeghdin jilmentaw dwarha, saret fuq medda ta' zmien. Fatt li jidher mir-ritratti li jinsabu a fol. 54. M'hemmx prova li meta l-atturi bdew jaraw l-ilma kien hemm diga' hsara fil-proprjeta taghhom. Fic-cirkostanzi t-tieni eccezzjoni ser tigi michuda.

Fil-meritu.

B'digriet li nghata fis-7 ta' Mejju 2009 il-qorti nkarigat lill-perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-atturi. Fir-rapport li pprezenta fl-1 ta' Marzu 2010 irrelata li :-

'i. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin u mill-access jirrizulta li l-ilma li dahal fil-bitha tal-fond tar-rikorrenti gej mill-parti ta' fuq tal-bir tal-intimati meta dan il-bir jimtela bl-ilma bir-rizultat li xxarrab il-hajt tal-istess bitha.

ii. Illi fl-opinjoni tieghu ma jirrizultax li l-umdita prezenti fil-kmamar ta' l-ewwel u t-tieni sular tal-fond tar-rikorrenti li jinsabu fin-naha tal-bitha ta' l-istess fond hi dovuta ghall-perkolazzjoni ta' ilma hawn fuq imsemmija.

iii. Illi fl-opinjoni tieghu, qabel ma jimtela l-bir tar-rikorrenti, dan ghandu jigi spezzjonat minn persuna kompetenti biex jassigura li ma jergax jipperkola ilma minnu.

iv. Illi fl-opinjoni tieghu d-danni kkawzati lir-rikorrenti minhabba d-dhul ta' l-ilma w t-tixrib tal-hitan tal-bitha ghandhom jigu likwidati fl-ammont ta' €1,200 (elf u mitejn ewro) liema somma tinvolvi xogholiijet ta' tindif, tqaxxir, tikhil u zewg passati zebgha esterna.'.

Fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010 l-attur xehed li kienu ilhom jaraw l-ilma mis-sena 2005 wara li ghamlu l-madum fl-art tal-bitha;*"Mit-2009 lil hawn ilma qatt ma gie."*[2]. Madankollu ma rrinunzjawx ghall-ewwel tliet talbiet. Il-perit tekniku kien ghamel access iehor fil-5 ta' Jannar 2011 wara li fil-25 ta' Novembru 2011 kien imtela' l-bir[3]; *"Wara mort fil-proprjeta tal-konjugi Debono biex nara jekk kienx hemm xi perkolazzjoni ta' ilma. Fil-post taghhom ma rajt l-ebda tracci li kien dahal xi ilma mill-bir."*[4]. Ghalhekk it-talbiet numru 1, 2 u 3 huma llum ezawriti.

---

[2] Fol. 38.

[3] Ara l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar 2012.

[4] Seduta tat-12 ta' Jannar 2012.

Il-qorti tosserva li:-

i. L-atturi taw verzjonijiet konfliggenti ta x'wassal biex saret il-hsara fil-fond 21, Triq it-Torri, Rabat. Fir-rikors guramentat allegaw li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet minhabba li l-konvenuti ghollew il-hajt divizorju u ma sarx ingall mal-hajt tal-atturi. Min-naha l-ohra fl-affidavit allegaw li l-perkolazzjoni tal-ilma kien minhabba tisqija ta' palma li hemm fil-fond tal-konvenuti[5]. Sahansitra, fl-istess affidavit l-attur xehed li kien ghamel *'test ta' l-ilma li kien gej minn gol hajt divizorju u irrizulta li dan l-ilma m'huwiex tax-xita imma ilma tal-vit…. Dan l-ilma ma jigix il-hin kollu imma meta jsaqqu. Issa dan l-ahhar dan l-ilma waqaf ghax jista jkun li ghamlu xi xogholijiet huma biex iwaqqfu l-ilma milli jkompli jigi ghandna sakemm kienet pendenti l-kawza. L-ilma kien ilu gej mit-2004 u gieli dam erbat ijiem gej.'*[6]. Meta xehed fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010, qal : *'Mit-2009 lil hawn ilma qatt ma gie.'* (fol. 38).

F'dan il-kuntest m'hemm l-ebda prova li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghar-raguni li tissemma fir-rikors guramentat. Il-qorti lanqas ma tara li f'dak l-istadju l-atturi setghu jbiddlu l-ilment li a bazi tieghu saret il-kawza. F'kull kaz, jinghad ukoll li lanqas m'hemm prova li t-tbajja li hemm f'zewgt ikamamar fil-fond tal-atturi saru minhabba xi perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti[7].

ii. Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-ilma kien gej mill-parti ta' fuq tal-bir li hemm fil-fond tal-konvenuti. Kien biss f'dan l-istadju li l-atturi bdew jallegaw li s-sors tal-perkolazzjoni kien mill-bir li hemm fil-fond tal-konvenuti. Fir-rapport il-perit tekniku accenna li mill-provi kien irrizulta li l-konvenuti *'...sewwew u ksew il-bir taghhom b'membrane madwar tlett snin ilu.....'*. Hu veru li fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010 il-konvenuta mistoqsija mill-qorti

---

[5] F'dan il-kuntest il-perit tekniku xehed: *"Qed nigi mistoqsi mill-qorti jekk il-problemi li jiena kkonstatajt fil-proprjeta' ta' l-atturi setghux gew ikkawzati mit-tisqija ta' sigra ili hemm fil-hamrija biswiet il-hajt divizorju, jiena nwiegeb fin-negattiv."* (seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 – fol. 109).

[6] Paragrafu 8 (ara fol. 8).

[7] Il-perit tekniku stess jeskludi dan. Ara paragrafu (h) fil-parti tal-konsiderazzjoni tar-rapport tieghu (fol. 87).

meta sar ix-xoghol fil-bir, wiegbet : *'Nahseb sar xi tliet snin ilu.'*[8]. Fi kliemha hemm stat ta' incertezza in kwantu qalet *'Nahseb'*. Wiehed irid japprezza li t-trapass ta' zmien ma jghinx il-memorja. Min-naha l-ohra zewgha ghamel affidavit[9] u qal: *"Ix-xoghol fuq il-bir kien sar fis-sena 2005."*. Sa dakinhar m'hemmx prova li kienet saret xi allegazzjoni mill-atturi li l-ilma kien gej mill-bir. Mal-affidavit il-konvenut ipprezenta kont datat 22 ta' Settembru 2005[10] li fih jissemma membrane. Il-perit tekniku jsostni li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet *".....mill-parti ta' fuq tal-bir tal-intimati meta dan il-bir jimtela bl-ilma bir-rizultat li xxarrab il-hajt tal-istess bitha."*[11]. Il-qorti m'hijiex konvinta minn din it-tezi meta tqies:-

(a) Li ma saru l-ebda kostatazzjonijiet fil-bir. F'dan ir-rigward il-perit xehed: *"Mistoqsi mill-qorti ghalfejn fil-fehema tieghi l-perkolazzjoni qeghda fil-parti ta' fuq tal-bir tal-konjugi Debono nwiegeb illi jiena wasalt ghal din il-konkluzjoni peress li mill-esperjenza tieghi, normalment fuq tkun il-problema; il-parti ta' fuq tkun normalment il-parti l-vojta, ikun hemm izjed wetting and drying f'dik il-parti tal-bir."*[12]. Inoltre, meta l-perit tekniku ghamel l-ewwel access, 18 ta' Gunju 2009, l-ilment ma kienx ghadu jezisti. Fil-fatt fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 l-atturi ddikjaraw li *"....meta mar jaghmel l-access il-perit tekniku il-perkolazzjoni tal-ilma kienet diga' waqqfet."*[13].

(b) Il-perit tekniku bbaza l-opinjoni tieghu fuq dak li jahseb li gara. Pero jekk kien hemm hsara fil-parti ta' fuq tal-bir, ma nghatat l-ebda spjegazzjoni dwar dak li xehed l-attur, cjoe' li l-ilma *"gieli dam erbat ijiem gej."*[14].

(c) Il-qorti temmen il-verzjoni li ta l-konvenut li l-membrane fil-bir sar fl-2005.

---

[8] Fol. 44.

[9] Fol. 62.

[10] Fol. 71.

[11] Fol. 88.

[12] Seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 (fol. 109).

[13] Fol. 107.

[14] Fol. 56.

(d) F'rapport li ghamel il-perit Charles Buhagiar fil-25 ta' Lulju 2007[15] jinghad : *"During this site inspection it was also noted that there is water penetration throught the party wall.* ***The volume of water pouring through the party wall is considerable since it could be heard draining away."*** (enfazi tal-qorti). Peress li r-rapport hu datat 25 ta' Lulju 2007, il-qorti qeghda tifhem li l-perit Buhagiar kien ghamel l-ispezzjoni matul is-sajf. Tifhem ukoll li l-perit Buhagiar kien sema' l-ilma jipperkola gialadarba jinghad *"it could be heard draining away."*. Sahansitra f'rapport li ghamel il-perit Ronald Muscat Azzopardi it-30 ta' Lulju 2007, inkarigat mill-konvenuti, jinghad *"The well of De Bono is empty of water and has not been filled this winter."*[16]. Allura ma jistax ikun li l-ilma li ra u jghid li sema l-perit Buhagiar fir-rapport tas-26 ta' Lulju 2007, kien gej mill-bir. Inoltre, fil-fehma tal-qorti dawn ic-cirkostanzi jxejnu t-tezi tal-perit tekniku in kwantu hu maghruf li matul ix-xhur tas-sajf ma taghmilx xita u m'hemmx prova li l-konvenuti kienu ghadhom kif imlew il-bir.

F'dan ix-xenarju l-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma tawx prova ta' dak li qeghdin jallegaw, u ghalhekk ma tistax tilqa' l-ahhar tlett talbiet.

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

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

3. Tiddikjara ezawrit il-meritu fir-rigward tat-talbiet numru wiehed, tnejn u tlieta u ghalhekk m'hemmx htiega li tinghata decizjoni dwarhom.

4. Tilqa' t-tielet eccezzjoni u tichad r-raba', hames u sitt talbiet.

[15] Fol. 66.

[16] Fol. 68.

Spejjez a karigu tal-atturi bl-eccezzjoni ta' dawk l-ispejjez li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom kif jinghad hawn fuq.

< Sentenza Finali >

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