MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta ta' l-20 ta' Lulju, 2004

Avviz Numru. 1268/2000/1

John Borg

vs

Joseph Zarb

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fl-14 ta' Settembru, 2000 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li kien responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' tieghu u minhabba nuqas ta' manutenzjoni tal-propjeta' tieghu, u konsegwentement jigi kkundannat ihallas dak l-ammont li jigi likwidat bhala danni minn din il-Qorti, in oltre jigi wkoll ikkundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji taht id-direzzjoni ta' perit nominandi sabiex jigi evitati danni ulterjuri lill-attur u fin-nuqqas isiru mill-attur a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat li d-danni sofferti u l-valur tax-xogholijiet ma jeccedux l-Lm1000.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ta’ Joseph Zarb fejn eccepixxa illi:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux minnu li l-perkolazzjoni ta’ l-ilma hija derivanti mill-propjeta’ tieghu jew li gejja minn nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tieghu.

2. Illi d-danni allegatament kagunati fil-propjeta ta’ l-attur huma mputabbli lilu stess jew minn terzi kif jigi pprovat waqt il-mori tal-kawza.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tas-6 ta’ Dicembru, 2001, fejn il-Qorti nnominat lil AIC Albert Fenech bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talba ta' l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni tat-tekniku fuq imsemmi li giet ipprezentata fit-23 ta’ Settembru, 2003 u mahlufa fit-13 ta’ Ottubru, 2003;

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi li l-fondi tal-partijiet jiffurmaw parti minn blokk ta’ flats bl-isem ta’ Falzon Buildings, Triq Anetto Caruana, Bugibba. Il-flat numru sebgha (7) ta’ l-attur jinsab fit-tielet (3) sular, sottostanti l-flat numru ghaxra (10) tal-konvenut li jinsab fir-raba (4) sular, irtirat minn naha ta’ quddiem ‘l gewwa tliet (3) metri, fejn b’hekk hemm it-terrazzin li jifforma parti mill-fond tal-konvenut.

Kemm il-flat numru 7 ta’ l-attur, kif ukoll it-terrazzin ta’ flat numru 10 soprstanti zewgt ikmamar tal-konvenut imissu mat-tromba tat-tarag komuni tal-blokk flats in kwistjoni u fil-fatt in-naha l-ohra t-terrazzin jestendi fuq kamra adjacenti fil-flat ta’ l-attur.

Il-parti tal-flat numru 7 ta’ l-attur li kienet gie affettwata mill-perkolazzjoni ta’ l-ilma tinvolvi zewgt ikmamar fuq in-naha ta’ quddiem, wahda wzata bhala *living room/kitchenette* u l-ohra bhala *bedroom*, liema zewgt ikmamar jinsab totalment taht il-parti kbira tat-terrazzin tal-fond tal-konvenut. Waqt li l-*living room* ghandha gallarija aperta li taghti ghat-triq, il-kamra tas-sodda ghandha tieqa li taghti ghat-triq. Il-perkolazzjoni ta’ l-ilma li dwarha l-attur ilmenta u wassal sabiex fetah dawn il-proceduri tirreferi ghal meta kienet ghamlet hafna xita ghal madwar erbat ijiem shah f’Novembru, 1999.

Irrizulta wkoll, illi l-hsara li sofra l-attur dak iz-zmien kienet giet stmata fl-ammont ta’ mija u hamsin lira Maltin (Lm150). Mitt lira minn din is-somma giet imhallsa lilu mill-assikurazzjoni u ghalhekk l-attur qieghed jippretendi li jigi kompensat mill-konvenut bil-hamsin lira (Lm50) *excess* li kienet involuta bit-talba tieghu u ghan-‘no claim bonus’ li dwaru ma tax indikazzjoni u lanqas ma giet esebita kopja tal-polza.

Irrizulta wkoll illi l-attur ghamel xi xogholijiet biex ma jergax jew ma jkomplix jipperkola ilma tax-xita mit-terrazzin u opra morta ghall-fond ta’ l-attur.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghar-relazzjoni tat-tekniku minnu nominat ghal fatturi li setghu ikkawzaw jew ikkagunaw il-perkolazzjoni ta’ l-ilma. Wahda minn dawn il-fatturi kienet tikkonsisti f’difett illi seta’ kien hemm fil-katusa illi kienet gol-hajt, liema katusa ma kinitx accessibbli u jidher illi ma saritx in konformita’ mal-ligi sanitarja. It-tekniku kkonkluda illi minn mindu sar xoghol rimedjarju mill-attur, kemm fit-terrazzin tal-konvenut, kif ukoll fil-faccata tal-blokk ta’ flats in kwistjoni ma regax dahallu ilma. Baqghet tidher biss xi umdita’ mall-hajt fuq in-naha ta’ quddiem li hija aktar dovuta ghat-tip ta’ hitan li

hemm u ghas-sistema difettuza ta’ dranagg ta’ ilma tax-xita tal-blokk ta’ flats milli ghan-nuqqas ta’ manutenzjoni tat-terrazzin li l-konvenut juza bhala *roof garden*, li fih wara kollox kien sar xi xoghol ta’ manutenzjoni mill-attur xi xahrejn qabel il-maltempata tax-xita.

Wara li t-tekniku kkunsidra l-provi kollha, kkonkluda illi evidenza cara ta’ difetti illi setghu taw lok ghal dhul ta’ ilma mit-terrazzin tal-konvenut ma gietx riskontrata u ghalhekk, il-konvenut jista’ jigi biss ritenut responsabbli li jara li l-parti tal-katusa komuni ta’ l-ilma fejn ghaddejja mill-fond tieghu ghandha tinzamm fi stat tajjeb u kwalunkwe difett jew nuqqas li tinsab fiha ghandu jigi rrangat ghax daqshekk biss baqa’ xi jsir.

Ikkunsidrat:

Illi stante n-natura teknika ta’ dan ir-rapport mhux il-kaz li l-Qorti tiddepartixxi mill-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku, li wara kollox il-Qorti taqbel ma’ l-argumenti migjuba u mall-konkluzjonijiet minnu raggunti.

Fl-avviz, l-attur qieghed jitlob li l-konvenut ikun responsabbli ghad-danni sofferti minnu minhabba perkolazzjoni ta’ ilma.

Biex persuna tkun responsabbli ghad-danni jrid jigi pruvat xi element ta’ negligenza jew traskuragni da parti taghha. Mhux il-hsarat kollha ghandhom ikunu imputabbli lill-propretarju tal-fond minnfejn originaw. Jekk ma jirrizultax xi element ta’ traskuragni jew negligenza ma hemmx danni x’jithallsu. F’dan il-kaz, jidher li l-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm dan l-element ta’ negligenza jew traskuragni da parti tal-konvenut, meta jghid, “Evidenza cara ta’ difetti li setghu taw lok ghal dhul ta’ ilma mit-terrazzin tal-konvenut ma gietx riskontrata” u jaghmel referenza biss ghal parti tal-katusa komuni ta’ l-ilma. Ma jidhirx illi din il-katusa hija r-responsabbilta’ biss tal-konvenut, la hija komuni hija responsabbilta’ ta’ kulhadd, tal-proprejtarji tal-fondi kollha li jridu jassikuraw li din il-katusa tinzamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni. Ta’ dan biss ma jidhirx illi ghandu jkun responsabbli l-

konvenut. Ghalhekk, il-Qorti ma tarax li tista tilqa' t-talba ta' l-attur.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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