



## **TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR  
RAPHAEL FENECH ADAMI**

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2007

Talba Numru. 1092/2006

**Jean Schembri**

**vs**

**George Galea**

**It-Tribunal,**

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi prezentat fil-15 ta` Dicembru, 2006 fejn l-attur qed jitlob sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallsu s-somma ta` mitejn u hames liri (Lm205) jew somma verjuri rapprezentanti hsara kawzata fil-faccata tad-dar ta` l-attur per konsegwenza ta` tqattir ta` l-ilma provenjenti mill-fond sovrastanti proprjeta` tal-konvenut.

Bl-ispejjez ta` l-ittri nterpellatorji datati 14 ta` Novembru, u 21 ta` Dicembru, 2005 rispettivament u bl-imghax dekorribbli mid-data tal-prezentata ta` l-odjerna kawza kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut prezentata f'Jannar tas-sena 2007 fejn giet kontestata r-responsabbilita` tal-konvenut apparti l-fatt li l-attur kellu jgib il-prova ta` l-allegati danni.

B'riserva ghal prezentata ta` eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi fil-kaz in ezami l-attur qed jallega li l-faccata tal-proprijeta` tieghu qed isirlha l-hsara minhabba carcir ta` l-ilma provenjenti minn pipe sporgut xi pied `il barra mit-terrazzin ossia gallarija tal-konvenut li joqghod fil-mezzanin sovrastanti ghal tieghu. Illi apparti x-xhieda ta` l-istess attur dan ta` l-ahhar ipprovda wkoll tliet rapporti peritali li lkoll jindikaw li l-umditu` sofferta fil-fond ta` l-attur fil-fatt hija kawzata mill-ilma tax-xita li jaqa` fil-gallarija tal-konvenut u jibqa` niezel ghal isfel mill-imsemmi pipe.

Il-Perit Simon Peter Darmanin ighid f'Dok. JS1 illi "façade dampness is a result of rainwater pouring from the pvc nozzle. The water is coming into contact with the façade..." In kontro-ezami dan l-istess perit jikkonferma li postijiet ohra fil-lokalita` ghandhom l-istess sistema ta` drainpipe pero` ilmenti huwa kien ircieva biss minghand l-attur.

Il-Perit Robert Fenech ighid f'Dok. JS2 illi "*this water is splashing on the façade of Mr Schembri's maisonette and causes dampness in this wall above the damp-proof course*". L-istess Perit f'Dok. JS3 izid ighid "*Damp patches were observed on the façade directly below the pvc spout that drains water from a terrace....this is a result of rainwater pouring from the pvc spout. This water is coming into contact with the façade....staining due dampness was also evident at the upper part of the masonry walls. This dampness is a result of improper waterproofing of the terrace since water is seeping from the terrace floor to the adjacent walls*". F'dan l-ahhar rapport, il-Perit ghamel stima tax-xogholijiet rimedjali nvoluta fuq liema stima l-attur qed jibbaza t-talba tieghu pero` f'liema stima hemm inkluzja s-somma ta` Lm75 dovuta lill-istess perit.

Illi minn dawn ir-rapporti donnu qed jirrizulta li l-ilment ta' l-attur huwa provenjenti mhux biss mill-fatt ta' ilma niezel mill-pipe izda wkoll minhabba skular ta' ilma mit-terrazzin innifsu per konsegwenza ta' nuqqas jew difett fil-waterproofing ta' l-istess terrazzin tal-konvenut. L-attur ipproduca wkoll bhala prova sensjela ta' ritratti biex jindika fejn grat il-hsara fil-faccata tieghu pero' minn ezami ta' dawn l-istess ritratti ghandu jirrizulta li l-umdità mal-faccata aktar tinsab fin-naha ta' isfel fejn il-bankina milli fin-naha ta' fuq fejn hemm il-pipe tal-konvenut.

Il-konvenut ikkonferma li ghandu dan id-drain pipe fit-terrazzin tieghu li jservi biss pero' biex jiddrejna l-ilma tax-xita li jaqa' fuq l-istess terrazzin. Dan il-pipe huwa sporgut 'il barra b'xi pied u jarmi l-ilma ghal fuq il-bankina. Anke l-konvenut esebixxa ritratti tal-faccata in kwistjoni bil-ghan li jiskolpa ruhu. Li hemm evidenti fir-ritratti kollha esebiti huwa li l-umdità mal-hajt ta' l-attur tinsab ikkoncentrata fil-parti fejn tmiss mal-bankina u mhux minn naha ta' fuq kif gia' osserva t-Tribunal aktar 'il fuq. Dan huwa ndikattiv tal-fatt li din il-faccata qieghdha tixxarrab bl-ilma tax-xita sew minn naha tal-bankina stess u kif ukoll minn ilma li jaqa' ghal fuq il-bankina mill-pipe tal-konvenut meta tkun niezla x-xita. Huwa evidenti wkoll mill-istess ritratti li l-umdità gejjja minn taht u cioe' mill-bankina 'l fuq u mhux minn carcir mill-parti ta' fuq ghal isfel.

Illi tenut kont tal-pozizzjoni taz-zewg fondi, jigi rilevat li l-konvenut ghandu kull jedd li jaghmel tali drainpipe fit-terrazzin tieghu limitament ghal uzu sabiex jigi drejnjat l-ilma tax-xita u ghal ebda skop iehor. Li kieku ma nstallax tali pipe, il-konvenut kien ser jesponi ruhu ghal danni ferm aktar serji fil-post ta' tahtu jekk l-ilma tax-xita ma jkollux fejn imur. Illi ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-konvenut agixxa in regola mal-artikolu 1030 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' li huwa qed jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss u kwindi ma ghandux iwiegeb ghal hsara li tigri b'dak l-uzu.

Illi madankollu u nonostante r-rapporti teknici sottomessi, dan it-Tribunal ma hux konvint mill-fatt li l-umdità li tidher mal-parti ta' isfel tal-faccata ta' l-attur fil-fatt hija

## Kopja Informali ta' Sentenza

provenjenti mill-ilma li jaqa` mill-pipe tal-konvenut jew ahjar li tali hsara hija gejjja biss minn tali nixxiegha. L-ilma li joskula mill-pipe tal-konvenut huwa l-istess ilma tax-xita li tkun niezla fl-istess hin u ghalhekk jista` jaghti l-kaz li tali umdita` probabbilment gejjja aktar mill-fatt ta` ilma li jingabar bejn il-bankina u l-hajt. Certament ma hux kawzat minn ilma li qed icarcar minn fuq ghal isfel kif donnu qed jallega l-attur pero` tassew ma jirrizultax hekk mir-ritratti esebiti.

Ghal dawn il-mottivi, it-Tribunal qieghed jaqta` u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa` l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut fis-sens li qed jigi dikjarat li l-konvenut ma hux legalment responsabbli ghall-allegati danni sofferti mill-attur u konsegwentement ghalhekk jichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha ta` din l-istanza a karigu ta` l-istess attur.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----