

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tat-23 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 49/2002/1

Joseph Camilleri

vs

Avukat Dottor Chris Said  
Li b'degriet tal-10 ta' Lulju 2002  
Gie nominat kuratur Deputat sabiex  
Jirrappreżenta lill-imsiefer Colin Edmundson,  
U b'nota ta' Dr. Alfred Grech l-istess  
Dr. Alfred Grech assumma l-atti ta' din  
Il-kawża għan-nom ta' Colin Edmundson  
Minflok Il-kuratur nominat Dr. Chris Said.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li  
ppremetta:

Illi huwa proprjetarju tal-flat numru disgħa (9) li jinsab fil-first floor level u li jiffirma parti minn żvilupp bl-isem ta' "Nadur Heights", sottopost għall-flat tal-konvenut numru ħdax (11) fl-istess blokk, fi Triq il-Madonna ta' Fatima, Nadur, Għawdex, kollox jikkonfina minn nofs inhar ma' Triq il-Madonna ta' Fatimam tramuntana ma' Triq il-Madonna ta' Lourdes, mill-Lvant u punent mas-suċċessuri fit-titolu ta' Charles Camilleri and Company Limited;

Illi l-ilma tax-xita li qed jaqa' fil-galleriji u terrazzini tal-proprjeta' tal-konvenut qed jipperkola fis-saqaf tal-flat sottostanti proprjeta' tal-attur u qed jikkawża ħsarat kbar fl-istess saqaf tant li l-vireg u x-xibka fl-istess saqaf issaddu u l-istess ħadid qed jifqa' l-konkos tal-istess saqaf;

Illi l-konvenut gie interpellat diversi drabi sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet kemm rimedjali kif ukoll ta' manutenzjoni fil-proprjeta' tiegħu biex iżomm milli l-ilma tax-xita jibqa' jipperkola u jagħmel ħsara fis-saqaf tal-flat proprjeta' tal-attur, huwa baqa' inadempjenti;

Ukoll qed jipperkola l-ilma fis-saqaf li qed jaqa' mill-kamra tax-shower tal-flat tal-konvenut kull darba li l-konvenut juża dan ix-shower, u l-probabilita' wkoll li hemm xi filtrament mill-kanni tal-ilma tal-istess shower, u din il-perkolazzjoni tal-ilma qed ukoll tikkawża ħsara fis-saqaf tal-flat proprjeta' tal-attur u qed jidhru fl-istess saqaf li jiġi taħt il-kamra tax-shower tal-konvenut, sinjal ta' tixrib ta' ilma fis-saqaf bil-konsegwenza li l-vireg u x-xibka tas-saqaf qegħdin isaddu u qegħdin jifqgħu l-konkos tal-istess saqaf;

Ukoll mix-shaft tal-blokk il-konvenut għandu għaddejja kannu tal-ilma għal għol-appartament tiegħu li ssaddet u minnha qed jinfiltra l-ilma li qed jaqa' fil-proprjeta' tal-attur b'detriment u ħsara għal ħwejġu;

Illi l-konvenut gie interpellat ukoll sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali u ta' tiswija fil-proprjeta' tiegħu sabiex ma tkomplix issir u tikber il-ħsara fil-proprjeta' tal-attur u sa giet spedita kontra tiegħu ittra ufficċjali fit-22 ta' Mejju 2002, huwa baqa' inadempjenti.

Talab lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannak sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti inti ssewwi din il-ħsara u tirrimedja l-kawża tal-ħsara li kull ma jmur qegħda taggrava ruħha fi ħsara akbar fil-propjeta' tal-attur u dan prevja n-nomina ta' espert tekniku sabiex jirrelata dwar in-natura, kawża, entita', u rimedju tal-istess ħsara;

2. fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogħlijiet mill-konvenut fit-terminu li jiġi lillu prefiss minn din il-Qorti, l-attur jiġi awtorizzat li jagħmel ix-xogħlijiet kollha li jiġu ordnati minn din l-istess Qorti kemm dawk ix-xogħlijiet rimedjali kif ukoll ta' tiswija tal-ħsara ġia sofferta mill-istess attur, u dan a spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċċjali tat-22 ta' Mejju, 2002, u bl-ingunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsab imħarrek.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament maħlufa minnu.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa illi:

1. illi huwa mhux edott dwar il-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant jirriserva li jagħmel l-eċċezzjonijiet tiegħu fi stadju ulterjuri wara li jingħata wkoll it-tagħrif u l-indirizz tal-istess Colin Edmundson;

2. salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tagħha ta' l-31 ta' Ottubru 2002 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit pprezentata fis-26 ta' Novembru 2004 u minnu maħlufa fit-8 ta' Lulju 2005.

Rat il-verbal tagħha tas-7 ta' Novembru 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Rat in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-attur.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut nomine jiġi dikjarat responsabbli għall-ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' tiegħu minħabba ilma li skula mill-fond sovrastanti ta' Colin Edmundson, kif rappreżentat f'dawn l-atti mill-konvenut nomine. Jitlob ukoll li l-istess konvenut jiġi mgiegħel isewwi din il-ħsara.

Ħadd ma xehed f'din il-kawża, imma mir-rapport peritali, li sar wara li l-istess perit ħa konjizzjoni ta' l-ilmenti ta' l-attur f'aċċessi li żamm fuq il-post,<sup>1</sup> jirriżulta illi:

"1. *Is-soqfa tal-konkrit taħt:*

(a) *il-gallerija ta' fuq wara li tħares fuq Triq il-Madonna ta' Lourdes;*

(b) *il-gallerija jew terrazzin fuq quddiem u*

(c) *it-tisqifa fuq l-entrata prinċipali;*

*ġew effettwati ħazin mill-ilma tax-xita li jipperkola minnhom li minħabba f'hekk ix-xibka tal-ħadid qed tissaddad u l-konkrit jinqasam u b'hekk minnu għad jibdew jaqgħu aktar ma jgħadi ż-żmien;*

---

<sup>1</sup> Ara rapport peritali a fol. 32 tal-process

2. *Tbajja fis-soqfa fil-flat li ġew ikkaġunati minn tixrib meta nqasmet xi kanna ta' l-ilma fix-shower room ta' Mr. Edmundson.*" <sup>2</sup>

Għalkemm ma ġiex speċifikat fir-rapport peritali, jidher illi dawn il-ħsarat ġew ikkaġunati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-proprjeta' tiegħu da parti tal-konvenut. Skond il-liġi ċivili tagħna "**kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi htija tiegħu.**" <sup>3</sup> u "**Jitqies fi htija kull min fl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diligenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.**" <sup>4</sup> Kif ġie spjegat: "*Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-lezzjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż.*" <sup>5</sup>

Jirriżulta għalhekk illi l-ilmenti ta' l-attur huma ġustifikati u għal dawn il-ħsarat irid jirrimedja l-konvenut. Il-perit tekniku fl-istess rapport jissuġġerixxi illi dan għandu jsir billi:

1. fir-rigward tas-soqfa tal-konkrit deskritti bħala items a, b, & c, jinqala' x-xaħx u l-madum ta' fuqhom u ssir tila tal-qatran (*waterproofing membrane*) li fuqha jerġa' jitqiegħed ix-xaħx u l-madum li minn fuqu l-ilma jaqleb għal barra. Minn taħt l-istess soqfa, il-konkrit għandu jiġi mbaqqan u miksi mill-ġdid b'siment speċjali li wieħed isib fis-suq proprju għal każijiet simili;

2. fir-rigward is-soqfa fuq ġewwa li fihom hemm il-tbajjiet kaġunati minn tixrib meta nqasmet il-kanna ta' l-ilma fix-shower room ta' Mr. Edmundson, il-

---

<sup>2</sup> Ara rapport peritali a fol. 31 - 32 tal-process

<sup>3</sup> Art. 1031 tal-kap.16

<sup>4</sup> art. 1032(1) tal-kap. 16

<sup>5</sup> Prim'Awla : Kevin Mifsud vs Sparikasse Bank Malta p.l.c. u Windsor Holdings Limited : 9.2.2005 (enfasi tal-Qorti).

Kopja Informali ta' Sentenza

ħitan u s-soqfa effettwati minn dan it-tixrib għandhom jiġu miżbugħa a spejjeż tiegħu. Barra minn hekk, l-istess konvenut għandu jiżgura li l-kanni ta' l-ilma fil-post tiegħu ma jillikjawx iżjed.<sup>6</sup>

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u :

1. tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli tal-ħsara li ġrat u li qed tiġri fis-saqaf tal-*flat* proprjeta' ta' l-attur, kif ukoll bnadi oħra ta' l-istess *flat*,

2. tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien tliet (3) xhur isewwi din il-ħsara u jirrimedja għaliha bil-mod rakkomandat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu; u

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel hu dawn ix-xogħlijiet rimedjali taħt is-superviżjoni ta' l-A.I.C. Joseph Mizzi li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini u a spejjeż tal-konvenut nomine.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu wkoll a karigu ta' l-istess konvenut nomine.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----

---

<sup>6</sup> Ara rapport peritali a fol. 32 tal-process