



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 443/2012

Carmel sive Charles Aquilina

vs

Alan u Karen-Lois konjugi Alden

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmel Aquilina, li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

L-attur rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond, ossia garage internament bin-numru 1, formanti parti minn kumpless ta' tliet (3) garages sottoposti ghal block ta' zewg terrani u zewg maisonettes, liema garage huwa accessibbli minn drive-way li jaghti ghal Triq Swieqi, Swieqi, kif ahjar deskritt fil-kuntratt ta' akkwist datat 14 ta' Dicembru 1992 in atti Nutar Dr. Mario Felice;

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan il-garage huwa sottopost ghall-proprjeta' ta' terzi, u aktar precizament ghall-fond proprjeta' tal-konvenuti intimati;

Irrizultat hsara fis-saqaf tal-fond, ossia garage, proprjeta' tal-attur rikorrenti u dan per konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti intimati, u dan kif gie stabbilit u debitament certifikat minn diversi Periti Arkitetti, li kopja tar-rapporti taghhom qed jigi hawn mehmuzza;

Oltre l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti intimati ghal gewwa s-saqaf ta' dan il-garage, qed tirrizulta wkoll problema ta' umdita' f'uhud mill-hitan ta' dan il-garage, liema hitan divizorji jikkonfinaw ma' parti differenti tal-fond proprjeta' tal-konvenuti intimati, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk, jehtieg illi jsiru xoghlijiet rimedjali kemm fis-saqaf ta' dan il-garage, kif ukoll f'uhud mill-hitan tal-istess garage, u dan wara illi jigu identifikati, rimedjati u eliminati s-sors u l-kawza ta' din il-hsara fil-fond proprjeta' tal-konvenuti intimati, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

Oltre li rrizultat hsara fis-saqaf ta' dan il-fond, l-attur rikorrenti soffra wkoll danni konsistenti fin-nuqqas ta' uzu ta' dan l-istess garage, oltre li nkorra diversi spejjez relatati ma' diversi spezzjonijiet li saru ta' dan il-fond minn persuni professjonali, inkluz Periti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalkemm il-konvenuti intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jirrizolvu l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' taghhom ghal gewwa l-fond proprjeta' tal-attur rikorrenti, kif ukoll sabiex jirrimedjaw il-hsara li rrizultat fil-fond proprjeta' tal-attur rikorrenti, huma baqghu inadempjenti.

Talab l-attur jghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghghobha:

Kopja Informali ta' Sentenza

Tiddikjara illi l-hsara li rrizultat fil-fond proprjeta' tal-attur rikorrenti, u cioe' fis-saqaf u l-hitan tal-garage li jinsab fi Triq is-Swieqi, Swieqi, hija konsegwenza ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma mill-fond proprjeta' tal-konvenuti intimati ghal gewwa dan l-istess garage.

Tordna illi ghandhom isiru x-xoghlijiet rimedjali mehtiega fil-fond tal-konvenuti intimati, sabiex tigi eliminata l-problema ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-attur, filwaqt illi tordna wkoll li ghandhom isiru x-xoghlijiet mehtiega sabiex tigi rimedjata l-hsara li rrizultat fil-hitan u s-saqaf tal-garage proprjeta' tal-attur rikorrenti, u dan fi zmien perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u dan ilkoll a spejjez tal-konvenuti intimati.

F'kaz li l-konvenuti intimati jonqsu milli jwettqu x-xoghlijiet mehtiega entro t-terminu moghti lilhom, allura tawtorizza lill-attur rikorrenti sabiex iwettaq hu tali xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti intimati, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Tiddikjara illi l-attur rikorrenti soffra danni, konsistenti f'telf ta' uzu ta' dan il-garage per konsegwenza tal-imsemmija perkolazzjoni ta' ilma, kif ukoll f'diversi spejjez ghal diversi servizzi professjonali relatati ma' spezzjonijiet li gew inwettqa f'dan il-fond.

Filwaqt illi tillikwida d-danni sofferti mill-attur rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, tghaddi sabiex tordna lill-konvenuti intimati jhallsu lill-attur rikorrenti dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti *in linea* ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 2 ta' Settembru 2010, kontra l-konvenuti intimati ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alan u Karen-Lois konjugi Alden, li in forza taghha eccepew illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Preliminarjament, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-intimati mhuma bl-ebda mod responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fis-saqaf tal-garaxx tar-rikorrenti;

Circa tlettax-il sena ilu kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' tal-intimati ghal dak tar-rikorrenti. Iema perkolazzjoni giet illokalizzata immedjatament u li kienet gejjja mill-kamra tal-banju tal-intimati u gie rrimedjat mill-ewwel min-naha tal-intimati li ghamlu x-xoghlijiet kollha mehtiega;

Minn dak iz-zmien 'l hawn ma kien hemm l-ebda perkolazzjoni ta' ilma li kien gej mill-fond appartenenti lill-intimati u jidher illi l-problema li ghandu r-rikorrenti jirrizulta mill-fatt illi huwa m'ghamel l-ebda xoghol ta' manutenzjoni fil-garaxx *de quo* u dejjem zamm maghluq u minghajr ventelazzjoni adegwata u di piu' jidher ukoll illi s-saqaf ma giex mibni skont is-sengha u l-arti, haga li certament ma jistghux jahtu ghalha l-intimati;

Bejn is-sena elfejn u ghaxra (2010) u s-sena elfejn u hdax (2011) numru ta' periti u persuni, inkluzi dawk ingaggjati mill-attur stess, ezaminaw il-fond tal-intimati u sahansitra qalghu xi madum mill-istess fond biex jivverifikaw jekk kienx hemm xi perkolazzjoni ta' ilma izda rrizulta illi ma kien hemm ebda ilma li kien qed jipperkola mill-fond taghhom ghall-garaxx tal-atturi;

Ghalhekk, l-intimati ma jistghux jigu kkundannati jaghmlu xoghlijiet rrimedjali li qed jitolbu r-rikorrenti jew iktar minn hekk li jhallsu l-ispejjez ghall-istess;

Dwar it-talba tar-rikorrenti dwar id-danni allegatament sofferti minnu konsistenti f'telf ta' uzu ta' dan il-garaxx din ghandha tigi michuda;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ir-rikorrenti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ebda ammont.

Salv risposti ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, cioe' dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti f'din il-kawza qed jitlob lill-intimati jaghmlu tajjeb ghall-hsarat li hu jghid gew kawzati fil-fond proprjeta' minhabba perkolazzjoni ta' ilma u umdita' mill-fond sovrastanti proprjeta' tal-intimati. Huma jsostnu li t-talbiet tal-attur huma preskritti.

Ikkunsidrat illi l-Artikolu 2153 ta-Kodici Civili jipprovdi illi:

“L-azzjoni ghall-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn.”

Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi min jecepixxi l-preskrizzjoni ghandu, sabiex jirnexxi, jipprova li z-zmien stabbilit mil-ligi tassew ghadda.

“Illi hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-ecczezjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmieri li ghadda z-zmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti attrici ghaddhjelha z-zmien utli biex

Kopja Informali ta' Sentenza

tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il-kawża setgħet titressaq (“Stencil Pve (Malta)m Limited vs Dr. Maria Deguara et”, deciza fit-30 ta' Ottubru 2003).

Huwa stabbilit ukoll illi t-terminu tal-preskrizzjoni f'dawn ix-xorta ta' kawzi jibda ghaddej mill-mument li tidher il-hsara.

Kif gie ritenut fil-kawza “Busuttil vs Water Services Corporation” (Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 2005):

“Huwa principju maghur f' materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghur.”

Fil-kaz in ezami, xehed l-intimat:

“Ahna dhalna noqogħdu hemmhekk fin-92. Ftit wara li dhalna hemmhekk kien hemm problema ta' perkolarita` ta' l-ilma minn pipe fil-hajt tal-post tieghi u konna gibna plumber, l-istess plumber li kien hadmilna originarjament biex isewwi. Dan kien xi sena wara li dhalna. F'dan l-istess hajt kien hareg leak iehor xi sena wara jew sentejn, u ma kontx nista' insib minn fejn gej l-ilma. Ma kienx jidher li hemm volumi kbar ta' ilma. F'dan iz-zmien is-Sur Aquilina, attur f'din il-kawza ma kienx joqghod hemmhekk, kien gej u sejjer. Hu kien talabni biex ninzel mieghu fil-garaxx u rajna l-umdit` fil-garaxx, fis-saqaf tieghu. Jien kont ikkuntattajt lill-insurance tieghi biex jibagħtu surveyor. Flimkien mas-surveyor konna identifikajna fejn huma dawn it-tbajja fil-garaxx u kull ma sibna kien illi s-silicon li kien qieghed izomm id-drain pipe tas-sink mal-hajt kien ittiemel u kien hemm leak minn hemmhekk. Kien sar reducer u l-problema giet solvuta. Dan kien l-aktar tard late nineties, early 2000.”

Ikompili jghid f'okkazzjoni ohra in-kontro-ezami:

“Il-problema min-naha tieghi kienet solvuta. Jien ma kont ergajt smajt xejn minghandu dwar il-hsara li kellu hu, meta

Kopja Informali ta' Sentenza

kont nkellimt lil Charles Aquilina qalli tinkwieta xejn, kollox sew."

Karen Alden, l-intimata tikkonferma:

"In the late 1990's, before Mr. Aquilina had moved to his flat and before he got married, asked my husband to inspect his garage ceiling as there was a leak. In fact this was confirmed. The leak was detected and was the result of a problem with the sink drain in the main bathroom overlying the area.

As our property was insured we had called in a surveyor who had assisted in detecting the leak and assessing the damage. The fault was fixed back then and I confirm that to my knowledge no claim was ever filed and no request for compensation for damaged from Mr. Aquilina was ever made."

Alfred Spiteri, li jaghmel xoghol ta' kisi u tibjid jghid ukoll:

"Bejn Frar u Marzu tas-sena 2001 kien rega' avvicinani biex niltaqa' mieghu u qalli illi fl-istess garaxx kellu t-trouble. Jiena kont innotajt illi fis-saqaf kien hemm hsara tal-ilma. Kien diga' hemm il-faqqaturi."

Ir-rikorrenti nnifsu jghid:

"Xi 3 xhur wara cioe' qisu Frar tas-sena 2001 ergajt gejт lura. Meta ftaht il-garaxx kont sibt frak mis-saqaf fuq is-saqaf ta' wahda mill-karozzi. Seta' kien fuq il-bonnet, jew fuq is-saqaf jew fuq il-bonnet. Jiena harist 'il fuq u rajт roqgha mtebba' fuq is-saqaf u anke f'partijiet ohra tas-saqaf. Kien hemm qisu tajjar madwar is-saqaf."

Ghaldaqstant, il-Qorti tqis li t-talba ghar-rizarciment tad-danni minhabba hsara fis-saqaf hija preskritta.

Mhux l-istess, pero', jista' jinghad ghall-hsara li allegatament qed tigi kawzata fil-hitan tal-garaxx tar-rikorrenti.

Il-Perit Reuben Borg xehed hekk:

“L-ilmenti kienu tnejn: hsarat fis-saqaf u difett f’wiehed mill-hitan tal-garaxx. L-ispeċjalita’ tiegħi professjonali hija fil-konkoss. Ikkonstatajt illi l-hsara fis-saqaf grat minhabba perkolazzjoni ta’ ilma fil-passat. Din il-perkolazzjoni ta’ ilma kienet giet konfirmata quddiem kemm mill-klijent tiegħi kif ukoll mill-persuni li ghandhom il-proprjeta’ ta’ fuqha. Kienu kkonfermaw li fil-passat kien hemm din il-perkolazzjoni ta’ ilma. Jiena accedejt fuq il-post fl-ahhar tal-2011. Il-hsara tal-ilma fil-konkoss iddum biex timmanifesta ruhha b’mod daqshekk spjegat kif inhi issa. It-tieni problema kienet dwar umdita’ f’wiehed mill-hitan tal-garaxx. F’Jannar ta’ din is-sena ergajt gejt mitlub ninspezzjona il-proprjeta’ mill-gdid. Kont ikkostatajt meta harist għal fuq il-bitha mill-proprjeta’ fis-sulari ta’ fuq, ikkostatajt illi fil-bitha hemm hofra illi tista’ tikkontribwixxi għall-problema tal-umdita’.”

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni fejn tolqot il-hsara tas-saqaf pero’ tichadha fejn tolqot il-hsara fil-hitan.

L-ispejjez jibqghu rizervati għall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----