MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 560/2012

Alfred u Carmen konjugi Grech

Vs

Antonia u Mario Agius

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-31 ta' Mejju 2012 ir-rikorrenti ppremettew li:

1. Huma proprjetarji tal-garaxx numru 5, Triq l-Imdina, Hal Qormi fejn hemm pilastri tal-konkrit li fihom il-hadid.
2. Dan il-fond imiss mal-fond numru 11 li hu proprjeta tal-konvenuti.
3. L-atturi nnotaw li ricentement wiehed mill-pilastri kellu l-hsara peress li l-hadid beda jissaddad u jifqa' l-konkrit. Dan minhabba li l-pilastru qieghed jircievi l-ilma. L-uniku post minn fejn dan jista' qieghed jigri huwa mill-fond tal-konvenuti li jinsab f'livell iktar gholi minn dak tal-konvenuti.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qeghdin ibatu minn danni fil-garaxx numru 5, Triq l-Imdina, Hal Qormi.
2. Id-danni huma kkawzati mill-fond tal-konvenuti, numru 11 fl-istess triq.
3. Tillikwida d-danni li sofrew l-atturi permezz ta' perit.
4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni, tikkundannahom jirrimedjaw sabiex l-atturi ma jibqghux isofru danni u sabiex ihallsu d-danni.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 14):

1. L-atturi jridu jaghtu prova tat-titolu.
2. Il-hsarat ilmentati m'humiex responsabbilta' tal-konvenuti. F'dan ir-rigward il-konvenuti kienu baghatu ittra datata 21 ta' Mejju 2012 fejn infurmaw lill-atturi li l-kawza tal-hsara hi minn post iehor. Il-konvenuti nkarigaw lill-perit Ronald Zammit li kkonferma li l-hsara m'hijiex gejja mill-fond tal-konvenuti.

B'digriet tat-3 ta' Ottubru 2012 il-qorti nkarigat lill-perit Alan Saliba sabiex jirrelata dwar jekk l-atturi kellhom ragun fl-ilment.

B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, l-attur xehed li kien xtara l-garaxx b'kuntratt tal-4 ta' Lulju 1968 pubblikat min-nutar Joseph Agius (fol. 68). In vista tal-ewwel eccezzjoni kien ikun floku li kieku l-atturi pprezentaw kopja legali tal-att ta' akkwist. Madankollu d-dikjarazzjoni tal-attur ma gietx kontradetta.

Il-perit tekniku pprezenta r-rapport (fol. 26) u osserva:-

i. Il-konkrit fil-pilastru xpakka minhabba sadid fir-rinforz tal-pilastru;

ii. Is-sadid fil-pilastru hu minhabba umdita';
iii. L-umdita' tista' tkun gejja mill-hajt divizorju li jifred il-proprjeta tal-kontendenti, minn taht il-pedamenti jew mill-materjal mirdum madwar il-pilastru;
iv. Pilastru ghandu jkollu protezzjoni mil-livell tal-blat 'il fuq. Il-protezzjoni ssir permezz ta' qatran u/jew permezz ta' kimika mhallta bil-konkos; *"Ma jirrizultax jekk il-pilastru fil-kwistjoni ghandux din it-tip ta' protezzjoni. Anzi, il-probabilita' hija li ma fih l-ebda protezzjoni ghal kontra l-umdita' billi dan inbena fis-sittinijiet"*.
v. Fil-hitan interni tal-garaxx tal-atturi, hemm tfarfir kawzat minn umdita'; *"Dan jindika li l-qatran fil-garaxx tal-atturi huwa mirdum – jew taht l-iskirting jew sahansitra anke taht il-madum… L-esponent jeskludi li dan it-tfarfir fuq il-hitan interni huwa kkawzat minn tibjid hazin jew karozzi kif jallega l-attur, billi jidher li dan it-tfarfir sehh kawza ta' umdita fil-gebla tal-hajt"*.
vi. Hemm umdita' fil-hajt divizorju. Madankollu *"M'hemm xejn x'jindika li l-umdita fil-hajt divizorju hija kkawzata minn xi nuqqas fil-fond tal-konvenuti, imma ghall-kuntrarju, hemm indikazzjonijiet cari illi l-qatran tal-hitan kollha tal-garaxx tal-atturi, inklujz il-hajt divizorju bejn il-partijiet, ghandu* ***difett fil-qatran li jinsab mirdum jew ma jezistix*** *u li konsegwentement jikkawza hsara fil-pilastru in kwistjoni"*.
vii. Mill-hajt divizorju qeghda tippenetra umdita ghal gewwa l-pilastru li jmiss direttament mal-hajt divizorju.
viii. Ghalkemm fil-bitha tal-konvenuti l-hajt imqaxxar u hemm ukoll katusa, *"…. il-fatt li l-hajt tqaxxar ma jindikax li l-hsara fil-pilastru tal-atturi gejja mill-proprjeta tal-konvenuti billi dan il-hajt tqaxxar ukoll fil-livelli ta' fuq stante li huwa espost ghall-elementi (dok. ASR ritratt 07), mentri dwar il-katusa m'hemm l-ebda prova li din hija difettuza"*.
ix. Id-difetti li hemm fil-fond tal-atturi ma jwasslux lill-perit tekniku biex jesprimi l-fehma li 'l fatt li l-fond tal-atturi huwa f'livell iktar gholi minn dak tal-atturi, allura l-umdita' gejja mill-fond tal-konvenuti.

Il-perit tekniku ghamel dawn il-konkluzjonijiet:

i. Fil-garaxx numru 5, Triq l-Imdina, Qormi hemm hsara fil-pilastru.
ii. Il-hsara hi kkawzata minn umdita'.
iii. Ma jirrizultax li l-hsara fil-pilastru originat mill-fond tal-konvenuti.
iv. M'hemmx danni x'jigu likwidati.
v. Sabiex ma tibqax issehh il-hsara hemm bzonn li jsiru xogholijiet fil-fond tal-atturi.

In eskussjoni qal li:

- Il-hsara m'hijiex gejja minn perkolazzjoni ta' ilma izda minn umdita'; *"Ghalhekk ma kellhomx ghalfejn isiru ezamijiet fuq id-drenagg tal-istess bitha billi l-problema gejja minn taht, minhabba nuqqas ta' protezzjoni ghal kontra umdita' fil-pilastru tal-atturi*[1]*"*. F'kull kaz il-perit Ronald Zammit, inkarigat mill-konvenuti, xehed: *"The terraced house was also visually inspected to check if there was any sign of water leakage which may have percolated in the garage in caption however, the foul drainage and water systems appeared to be in a good state of repair and no leakage was noticed"* (affidavit a fol. 56).
- *"Mill-access li ghamilt ma nistax nghid li l-kundizzjoni tal-hajt fil-bitha tal-konvenuti kkontribwixxa ghall-umdita' ghand l-atturi billi minn dak riskontrat, umdita simili tinsab ukoll f'hitan interni ohra tal-atturi li ma jmissux mal-istess hajt tal-bitha tal-konvenuti"*.
- Il-kundizzjoni tal-hajt fuq in-naha l-ohra tal-garaxx m'ghandix x'taqsam mal-hsara li hemm fil-pilastru. Madankollu *"dan jindika li l-qatran madwar il-garaxx kollu tal-atturi huwa mirdum bl-iskirting u/jew bl-iskirting u/jew bil-madum"*.
- Fis-seduta tal-24 ta' April 2014 il-perit tekniku ddikjara li fl-opinjoni tieghu *"… d-difetti li hemm fil-pilastru jirrizultaw minhabba li meta sar originarjament, ma saritx il-protezzjoni li titlob is-sengha u l-arti"*.

Dan hu kaz li hu ta' natura teknika. Ghalhekk il-qorti bilfors li trid tibbaza d-decizjoni fuq opinjoni teknika. Opinjoni li nghatat mill-perit tekniku. Hu veru li l-perit *ex parte* nkarigata mill-atturi ghamlet rapport fejn ikkonkludiet li l-hsara fil-garaxx *"are the result of water penetration from third party property"* (fol. 5), pero' ma ghamlet l-ebda accenn ghad-difetti li hemm fil-proprjeta tal-atturi. Inoltre, xehedet li ma kenitx spezzjonat il-fond tal-konvenuti u li fil-garaxx hemm hsara li m'hijiex gejja mill-proprjeta ta' terzi (fol. 64-65), haga li ma sar l-ebda accenn ghaliha fir-rapport. Qalet ukoll: *"Biex nara hux gej minn hemm l-ilma, irrid immur in-naha l-ohra*[2]*"*. F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma tistax taghti piz probatorju lill-opinjoni li esprimiet il-perit Camilleri, u ser taddotta l-opinjoni tal-perit Alan Saliba.

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

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti fil-meritu u tichad it-talbiet tal-atturi**.

Spejjez a karigu tal-atturi b'dan li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-5% tal-ispejjez taghhom peress li l-ewwel eccezzjoni giet michuda.

---

[1] Il-perit *ex parte* tal-konvenuti qal: *"…. the spalling of the concrete cover may be attributed to rising damp and the absence of an adequate damp proof protection at foundations level"* (affidavit a fol. 56).

[2] Qeghda tirreferi ghall-fond tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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