

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

Seduta ta' Nhar l-Erbgha 28 ta' Frar 2018

Rikors Numru : 60/2012 JPG

Kawza Numru : 16

**Anthony Grech, karta ta' l-identita'
39765(M) u martu Karin Grech, karta
ta' l-identita' numru 0268911L ghal
kull interess li jista' jkollha**

VS

**L-Avukat Dr Antoine Cachia, karta
ta' l-identita' numru 501626(M) u
martu Josephine Cachia karta ta' l-
identita' numru 628527(M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gurament ta' Anthony Grech et, datat fid-19 ta' Jannar 2012, a fol 1 et seqq.,
li jaqra hekk;

1.ILLI l-esponent Anthony Grech huwa l-proprietarju tal-fond il-Belt Valletta, numru sitta u sebghin (76), Triq San Gwann; l-intimat huwa proprietarju tal-fond tmienja u ghoxrin (28) fi Triq l-Ifran Valletta u liema fond huwa adjacent min-naha ta' wara ma' dak ta' l-esponenti; il-lanzanzi u premissi essenzjali f'dan ir-Rikors huma tnejn: l-ewwel illi minhabba n-nuqqas legalment attribwibbli lill-intimat li halla l-perkolazzjoni ta' ilma provenjenti mill-fond propjeta' ta' Dr Cachia; it-tieni hija illi hemm tieqa jew apertura miftuha u ezistenti minghajr bazi fil-Ligi mill-proprijeta' 28, Triq l-Ifran, Valletta, propjeta' tal-konvenut Dr Cachia, li taghti fuq u thares fuq il-fond 76, Triq San Gwann, Valletta, propjeta' ta' l-attur Anthony Grech;

2.ILLI l-esponenti qed jannetti ma' dan ir-Rikors Guramentat, Rapport tal-Professor Alex Torpiano ta' TBA Periti, rapport tal-Periti Mariello Spiteri u Dr Jevin Vella. Essenzjalment, il-problemi riskontrati mill-esponenti huma dawk deskritti fir-Rapporti li l-kontenut taghhom qed jitqies parti integrali, ghaliex tekniku, tal-Rikors Guramentat. Qed jezisti "staining and efflorescence" fil-courtyard centrali u fil-kmamar li jmissu ma' l-istess fond, Ir-rapport esebiti jistabbilixxu illi dan huwa kawzat u dovut minn perkolazzjoni ta' ilma provenjenti mill-kantina tal-fond ta' l-intimat Dr Cachia u fatturi ohrajn, provenjenti kawza ta' Dr Cachia li jinkludu tank li kien ifur, hamrija, planters li jmissu ma' hajt komuni minghajr ebda protezzjoni u isolation u dan bi vjolazzjoni ta' artikoli rilevanti tal-Kodici Civili;

3. ILLI meta inizjalment, l-esponenti kien beda x-xoghol tar-restawr tad-dar storika il-Belt, huwa kien avvicina lil girien, fosthom l-intimat Dr Cachia u attiralu l-attenzjoni li kien hemm bzonn ta' manutenzjoni tal-hajt komuni bejn il-propjeta, izda l-intimat laqghu billi qallu li ma kellu ebda interess li jaghmel manutenzjoni jew spejjez; f'dak iz-zmien, l-attur kien dahal huwa ghall-ispejjez in kwistjoni, izda dan ir-restawr f'din il-parti tad-dar ta' l-esponenti kien ghal kollox inutili u illum il-fond jinsab isofri u sofru danni

konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-hajt komuni fuq in-naha tal-proprieta' ta' Dr Cachia; inoltre hemm nuqqasijiet provenjenti mill-fond ta' l-intimat li qed ihallu u hallew perkolazzjoni ta' l-ilmijiet fuq bazi regolari u kostanti, li llum irrizultaw fid-deterjorament u kkawzaw danni fil-valur tal-proprieta':

4. ILLI inoltre, u indikata f'fig 10, fir-Rapport tal-Professor Torpiano esebit, tirrizulta miftuha tieqa fil-fond ta' l-intimat Dr Cachia u li taghti ghal fuq il-proprieta' ta' l-esponenti: din l-apertura jew tieqa tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-artikolu 425 u artikoli ohra rilevanti fil-Kodici civili in kwantu infethet tieqa li taghti fuq proprieta' ta' l-esponenti: din l-apertura jew tieqa tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' l-artikolu 425 u artikoli ohra rilevanti fil-Kodici Civili in kwantu infethet tieqa li taghti fuq proprieta' ta' l-esponenti minghar il-kunsens tieghu u minghajr il-kreazzjoni jew ezistenza ta' servitu'; din it-tieqa li tezisti illegalment hija ta' inkonvenjent ghall-atturi u l-familja tagghom, mhux anqas minhabba n-nuqqas u vjolazzjoni ta' privacy tagghom; inoltre l-effett vizwali ta' din it-tieqa ma ghandu xejn x'jaqsam ma' l-istruttura u t-tifsila arkitettonika tas-sit u aestetikament tisfrega d-dehra tal-hajt u tal-ambjenti tad-dar kollha; ir-rilevanza legali pero' hija illi huwa difficli u improbabbli li din it-tieqa kienet hemm originarjament jew ghal xi zmien; illi l-intimat Dr Cachia qatt ma ta spjegazzjoni fuq din it-tieqa u generalment evita l-kwistjoni;

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

- 1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprieta' ta' l-intimati ghal dak ta' l-esponenti, hija attribwibbli u responsabilita' legali ta' l-intimat-konvenut, in vjolazzjoni tad-doveri u responsabbtajiet naxxenti mil-ligi, li dan ma jigris u li l-intimat huwa responsabbli li jara li dan ma jigris;*

2. *tikkundanna lill-intimati fi zmien qasir u perentorju lill-intimati sabiex jiehdu l-muzuri kollha necessarji u effettivi sabiex tieqaf il-perkolazzjoni ta' l-ilma;*
3. *tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqas ta' l-intimati jesegwixxu huma ix-xogholijiet fil-fond ta' l-intimati a spejjez ta' l-istess konvenuti taht id-direzzjoni ta' Periti Nominandi;*
4. *tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati solidalment responsabbli ghad-danni kawzati minnhom bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' l-ilma;*
5. *tillikwida d-danni hekk kawzati;*
6. *tikkundanna lill-intimati ihallsu lill-atturi id-danni hekk kawzati;*
7. *tiddikjara u tiddeciedi illi t-tieqa apertura imsemmija fil-korp tar-Rikors Guramentat hija, ghar-ragunijiet fuq premissi, miftuha kontra d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili l-art 425 u d-dispozizzjonijiet l-ohra tal-Ligi rilevanti u fi stat ta' illegalita';*
8. *tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu it-tieqa apertura "de quo";*
9. *tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas ta' l-intimati jaghlqu it-tieqa apertura "de quo" a spejjez tal-intimati*

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi. L-intimati ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi,

Rat ir-risposta guramentata taz-zewg konvenuti l-Avukat Dr Antoine Cachia u martu Josephine Cachia, datata fit-2 ta' Lulju 2012, a fol 93 et seqq., li taqra hekk;

- 1. Illi l-intimati m'humix legalment responsabbli ghall-allegata perkolazzjoni ta ilma u l-ilmenti l-ohra kollha imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom.*

L-intimati qed jipprezentaw ma din ir-Risposta Guramentata, rapport tekniku redatt mill-Perit Mannie Galea (Dok AC1). Minn dan ir-rapport jirrizulta b'mod car li l-intimati m'humix responsabbli ghall-allegata perkolazzjoni ta ilma u l-ilmenti l-ohra kollha imsemmija mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti numru 1,2,3,4,5 u 6 huma infondati u ghandhom jigu michuda.

- 2. Illi l-intimati ilhom jabitaw flimkien fid-dar numru 28, Triq l-Ifran, Valletta mindu zzewgu fis-sena 1951. Qabel iz-zwieg taghhom l-intimata Josephine Cachia kienet ilha toqghod go l-istess dar ma missierha Sir George Borg mis-sena 1947. Ghalekk id-dar in kwistjoni ilha abitata mill-intimati ghal aktar min hamsa u sittin (65) sena. F'dan il-perjodu ta hamsa u sittin (65) sena, it-tieqa imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom dejjem kienet hemm bl-istess dimensjonijiet, karatteristici u stat li ghandha lllum u f'dan il-perjodu ta' hamsa u sittin (65) sena l-intimati qatt ma ghamlu xi tibdil jew alterazzjonijiet f'din it-tieqa. Ghalhekk it-talbiet kollha*

tar-rikorrenti in konnessjoni ma din it-tieqa huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti numru 7,8 u 9 huma ukoll infondati u ghandhom jigu michuda.

3. *Illi minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma bla bazi u huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak kollu premess, qed jigi dikjarat li l-intimati ghamlu diversi tentattivi sabiex tinstab soluzzjoni bonarja dwar l-allegazzjoni ta perkolazzjoni ta ilma li dwarha qed jilmentaw ir-rikorrenti u dana semplicement biex jinzammu relazzjonijiet tajbin bejn il-girien. Dan jirrizulta mill-kopja legali tal-Kontro Protest ipprezentata mill-intimati Cachia fl-10 ta' Marzu 2011 (Dok AC2) u mill-korrispondenza annessa mal-istess kontro Protest. Nonostante dan, ir-rikorrenti injoraw dawn it-tentattivi u pprezentaw din il-kawza.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-verbal taghha tad-29 ta' Ottubru 2012, a fol 123 et seqq., fejn gie nominat il-Perit Godwin Galea bhala Perit Arkitett sabiex wara jaghmel access fiz-zewg djar u jisma' x-xhieda flimkien mal-Perit Legali Dr Peter Caruana Galizia li l-Qorti nnominat biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet kollha ta' kawza odjerna;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur Anthony Grech et, datata fl-4 ta' Settembru 2015, a fol 137 et seqq.,

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Dr Antoine Cachia et, datata fil-15 ta' Dicembru 2015, a fol 147 et seqq.,

Rat ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji ta' AIC Godwin P.Abela – Perit Tekniku u Dott. Peter Caruana Galizia – Perit Legali, datat fil-11 ta' Awwissu 2016, a fol 165 et seqq u minnhom mahlufa fis-16 ta' Jannar 2017. (Vide fol 361 u 362)

Rat in-nota ta' Anthony Grech, ID 39765 (M) ET, datata 27 ta' Novembru, 2017, li permezz taghha, ghar-ragunijiet indikati, jirrinunzja ghal, u jirtira t-talba, ghal nomina ta' Periti Addizzjonali. (Vide fol 639)

Rat id-digriet taghha tas- 7 ta' Novembru 2017, a fol 621 tal-process et seqq.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Anthony Grech, ID 39765(M) ET, datata 28 ta' Dicembru 2017, a fol 631 et seqq.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Dr Antoine Cachia et, datata 25 ta' Jannar 2018, a fol 646, et seqq.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha ezebiti.

L-attur Anthony Grech xehed a fol 208 et seqq, illi l-istat tal-hajt in komuni ma' terzi (mhux parti f'din il-kawza) u mal-konvenuti kien wiehed prekarju, b'hafna problemi u li ghamel intervent sabiex dan il-hajt jigi restawrat. L-intervent sar fuq parir ta' esperti f'dan il-kamp u kien jinkludi wkoll tnehhija ta' parti mill-hajt u tqeghid ta' ucuh godda tal-franka kif ukoll mili tal-fili bil-*hydraulic lime* . Dawn l-interventi saru wara 2003.

Il-hajt in komuni mal-konvenuti kien in parti esterna fil-bitha u in parti interna. Il-parti interna wkoll giet restawrata.

Illi meta ttiehdu serje ta' ritratti fis-sena 2011 instabu sinjali ta'umdata` u tixrib sija fil-hajt estern fil-bitha in komuni mal-konvenuti kif ukoll dak intern hawn fuq imsemmi. Skond hu tali sinjali ta'umdata` u tixrib kienu rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti.

Illi skond l-attur, l-umdata` mihiex tiela mill-art ghaliex waqt ix-xogholijiet li saru meta nqalghet l-art tal-bitha, il-materjal sottostanti kien niexef u eventwalment ix-xogholijiet kienu jinkludu tqeghid ta' *membrane* taht il-bazi tal-art il-gdida, biex zgur tinqata l-umdata` tiela jekk kien il-kaz.

Illi l-konvenuti kellhom *planter* bil-hamrija imiss mal-hajt tat-terrazzin li wkoll jiffirma parti mill-hajt komuni u li kien hemm tixrib tal-hajt fejn kien hemm il-*planter*.

l-attur sostna illi kien far tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti, li xarrab il-hajt komuni u li ghaddiet gimgha qabel mal-konvenuti waqqfu din is-sitwazzjoni.

Illi skond l-attur t-tieqa li taghti mill-fond tal-konvenuti ghal fuq il-bitha tieghu mihiex wahda originali ghaliex il-koxox jidhru imkahhlin bis-*cement* kif ukoll li l-*frame* imdahhal minn gewwa ghal barra u li l-hadid maghmul b' metodu kontemporanju u mhux wiehed antik.

Illi kien tkellem mas-sidien ta' fond *f'Old Mint Street* li kellhom hitan in komuni mieghu w mal-konvenuti u li qalulu li l-hajt in komuni mal-konvenuti dejjem imxarrab.

Illi hu kien qed jesibixxi pjanti tal-fond tieghu (AG1 sa AG9 esibiti, vide 201 sa 218) u serje ta' ritratti (vide dok AG0 u AG11, u fol 31 sa 79) biex isostni dak kollu li xehed dawru u li juru d-difetti allegatament ikkagunati mill-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti.

Il-Professor Perit Alex Torpiano, prodott mill-attur, xehed illi bejn l-2009 u 2010 spezzjona l-fond tal-attur fuq talba tal-istess attur sabiex jara x'kienet il-problema tat-tbajja

fuq il-hajt tal-bitha interna u li wara l-ispezzjoni kien irrilaxxa rapport, (vide fol 5 sa 12) minnu kkonfermat.

Illi skontu, kien hemm zewg tipi ta' tbajja, dawk fil-parti gholja tal-hajt komuni kkawzati mill-ilma li far mit-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti u t-tbajja l-ohra fil-parti l-baxxa tal-hajt li mhumiex rizultat ta' *rising damp* ghaliex mhux uniformi imma frott ta' perkolazzjoni ta' ilma minn taht il-fond tal-konvenuti.

Illi skontu t-tieqa li taghti ghal fuq il-bitha mihiex wahda qadima.

Il-Perit Edgar Gatt, prodott mill-attur, a fol 341 xehed illi fiz-zmien li spezzjona l-fond tal-attur kien impjegat mal-Perit Mariello Spiteri u li wara l-ispezzjoni, hareg rapport (vide fol 27) datat 27 ta' Novembru 2006, liema rapport gie kkonfermat fl-intier tieghu.

Illi kien ikkonstata likwidu car u nadif jipperkola minn zewg hitan fil-*ground floor* kif ukoll dorga hierga minn taht il-hajt divizorju li tinghaqad u tferra f' dorga akbar kartabun maghha u li ra likwidu bil-hamrija jiskorri fid-dorga. Xehed illi d-dorog inkixxfu meta inqalghet l-art u li skond hu kienu parti originali mill-binja imqeghda sabiex ikun hemm forma ta' *water drainage* ta' dak l-ilma li jigri taht il-fondi adjacenti.

Illi skond hu it-tixrib fil-hitan tal-fond tal-attur ma kienux rizultat ta' ilma gieri minn taht ghaliex l-effett kapillari tal-ilma ma jasalx f' gholi ta' aktar minn zewg metri meta fil-fatt kienu xxarrbu t-travi tal-injam.

Il-Perit Jevon Vella, prodott mill-attur, xehed illi kien acceda fil-fond tal-attur darbtejn, fis-sajf u fix-xitwa biex jara l-effett tat-tixrib u hareg rapport datat 29 ta' Frar 2007. Dokument li jinsab a fol 25 u 26 tal-process.

Illi f' kamra partikolari fil-*ground floor* li kellha hajt in komuni mal-fond adjacenti ra tixrib f' livell gholja mill-art u kkonkluda li tali tixrib kien gej minn wara l-hajt u mhux frott ta' *rising damp*.

Illi ir-rapport tieghu kien wiehed personali u mhux f' isem '*Heritage Malta*' kif muri fuq id-dokument.

Il-Perit Mariello Spiteri, prodott mill-attur, xehed illi hareg rapport datat 12 ta' Frar 2009, (vide 13 sa 24 tal-process) u kkonferma l-kontenut tieghu.

Illi kien il-perit inkarigat mill-attur bl-izvilupp tal-fond in kwistjoni nkluz ir-restawr; kien ilu jmur fil-fond minn 2004. Xehed li dahal ukoll fil-fond tal-konvenuti.

Xehed li l-hajt in komun mal-konvenuti w ma terzi, gie ttrattat u miksi bil-*hydraulic lime* minn fuq sa isfel; wara li sar ix-xoghol innota dbabar ta' tixrib b'xi salts hiergin fuq in-naha ta' isfel tal-hajt.

Skontu, t-tixrib kien gej minn go bokka fil-bitha centrali tal-fond tal-konvenuti li hu kien ikkonstata waqt access li ghamel fejn innota wkoll li din il-bokka kienet qed tilqa' l-ilmijiet tal-istess bitha. Xehed ukoll li l-bitha tal-attur tinsab f' livell aktar baxx mill-bitha tal-konvenut. Ix-xhud irrefera ghal tezi tal-Perit Edward Said dwar is-sistemi ta' drenagg u ilma fil-Belt minn zmien il-kavallieri sa' z-zmien kolonjali Ingliz.

Dwar il-*planter* fit-terrazzin tal-konvenuti nnota li ma kienx hemm *waterproofing membrane* u allura l-iskula tal-ilma kien qed itebba l-hajt divizorju.

Dwar it-tieqa fil-bitha kien tal-opinjoni li peress li t-tikhil tal-madwar kien bir-ramel u *cement* allura t-tieqa ma kienetx wahda originali maghmula mal-bini originali kif ukoll li l-hadid kien ta' epoka aktar recenti.

Il-konvenut Dott. Antoine Cachia xehed illi l-*basement* tieghu hu appartament shih u l-bitha centrali hija mdawwra b' passaggi wisghin mgħottija w cirkondata b'hitan li ma jmissux mal-fond tal-attur. Spejga illi d-*drain* tal-ilma fil-bitha jmur go *catchment* imbagħad permezz ta' katusi johrog għal għand propjeta` ta' terzi imma mhux tal-attur.

Illi qabel ma' dak li qal il-Prof Torpiano rigward id-dizlivell bejn il-propjetajiet tieghu u tal-attur u l-fatt li l-*party wall* dejjem kien xott. Hu dejjem ghamel xogholijiet ta' manutensjoni fil-fond tant hu hekk li kien citat bi premju għar-restawr.

Illi dahal fil-fond tieghu meta zzewweg f'1951 u qabel kienet toqghod hemm il-mara tieghu u familtha u dan minn 1947 meta l-fond inkera minghand Scicluna Estates u t-tieqa in kwistjoni dejjem kienet hemm.

Barra minn hekk it-tieqa qeghda fil-gholi u allura ma hemmx possibilita` li wiehed jittawwal ghal fuq il-bitha tal-attur. Xehed ukoll illi t-tieqa kienet *feature* tal-arkitett Francesco Bonamici li kien bena d-dar u ghix fiha.

Illi t-trattment li ghamel l-attur fuq il-hajt divizorju permezz tal-kisja *bil-hydraulic lime* irrizulta li l-umdata` issa baqghet tiela l-fuq meta dan qatt ma kien gara.

Il-Perit Joseph Cachia, prodott mill-konvenuti, xehed: illi hu bin il-konvenuti u sa kemm izzewweg f' 1985, dejjem ghex gol-fond tal-genituri tieghu u anke illum baqa` jmur hemm regolarment biex jarahom.

Illi l-kamra li fiha hemm it-tieqa meritu tal-kawza illum hija kcina pero sakemm kellu sitta u ghoxrin sena kienet il-kamra tas-sodda tieghu u t-tieqa dejjem kienet hemm u qatt ma intmisset, il-hadid antik minghajr *welding* u hemm blata u mhux kunjardi.

Illi b'referenza ghas-*set* pjanti li gew esibiti kkonferma li dawn kienu pjanti maghmulin minnu fejn hemm indikat ir-relazzjoni bejn il-fond ta' l-attur u l-fond tal-konvenuti nkluz id-dizlivelli.

Xehed illi skontu, meta nbnew id-djar in kwistjoni, ma kienx hemm materjal biex jipprevjenu l-umdata`, ghaldaqstant dik-il-parti tal-hajt bejn iz-zewg livelli hija vulnerabbli ghall-umdata`. Kien biss meta l-attur kesa l-hajt li l-umdata` bdiet tiela l-fuq.

Ivan Borg, prodott mill-konvenuti, permezz ta' Affidavit li gie pprezentat fis - seduta tad - 19 ta' Mejju 2014 xehed, illi twieled fis-sena 1931 u sa 1957 baqa` jghix fil-fond li illum hu propjeta` tal-konvenuti liema konvenuta Josephine Cachia kienet ohtu.

Illi fil-kamra fejn illum hemm kcina, dejjem kien hemm tieqa fil-gholi taghti ghal fuq bitha ta' terzi u kellha l-hadid fuq barra; xehed ukoll illi din il-kamra kienet il-kamra tas-sodda tieghu.

John Cachia, prodott mill-konvenuti, xehed: Illi hu kien iben il-konvenuti u dejjem ghix fil-fond in kwistjoni w jorqod fil-kamra fejn kien hemm tieqa fil-gholi; din it-tieqa qatt ma ntmisset.

Anton Cachia, prodott mill-konvenuti, xehed: Illi hu kien iben il-konvenuti u sakemm kellu sitta w ghoxrin sena dejjem ghix fil-fond in kwistjoni u l-kamra fejn kien hemm tieqa fil-gholi kienet il-kamra tas-sodda ta' huh John; din it-tieqa qatt ma ntmisset.

Maria Rosaria sive Marina Cachia, prodotta mill-konvenuti, xehdet: Illi hi kienet bint il-konvenuti u sakemm kellha tnejn u ghoxrin sena dejjem ghexet fil-fond in kwistjoni u l-kamra fejn kien hemm tieqa fil-gholi dejjem kienet hemm u qatt ma ntmisset.

Rita Galea, prodotta mill-konvenuti, xehdet: Illi hi kienet bint il-konvenuti u sakemm kellha sitta u ghoxrin sena dejjem ghixet fil-fond in kwistjoni u l-kamra fejn kien hemm tieqa fil-gholi kienet il-kamra ta' huha John u t-tieqa dejjem kienet hemm u qatt ma ntmisset.

Il-konvenuta Josephine sive Joyce Cachia, permezz ta' Affidavit ipprezentat fis - seduta tas-17 ta' Gunju 2014 xehdet, illi ilha toqghod fil-fond in kwistjoni mis-snin 1947 sal-llum u cioe` minn meta dan il-fond inkera lill-genituri taghha minn Scicluna Estates sakemm inxtara minnha u minn zewgha l-Avukat Antoine Cachia.

Illi l-kamra li illum tintuza bhala kcina dejjem kellha tieqa fil-gholi bil-hadid fuq barra u *weephole* taht ghall-ilma tax-xita. Qatt ma sar xi tibdil strutturali jew mod iehor fit-tieqa.

Il-Perit Mannie Galea, prodott mill-konvenuti, xehed: Illi kien qed jikkonferma rapport datat 7 ta' Marzu 2011 bil-kontenut tieghu kollu. (Vide fol 107-111).

Illi dwar it-tieqa kien evidenti li din saret meta nbena l-fond u mhux li nfethet wara; ghamel referenza ghall-isterjotomija dwar kif sar l-injam u l- poggaman.

Dwar il-perkolazzjoni ta' ilma, kien tal-opinjoni li dan kien ilma jigri taht il-livell tal-fond tal-konvenuti li kien f' livell għola minn dak tal-attur; l-ilma jiskula mill-livelli għoljin għal dawk aktar fil-baxx.

Vincent Curmi, prodott in kontroezami mill-atturi, xehed illi d-dokument AC310 anness mar-risposta guramentata kien vera kopja tad-deskrizzjoni u pjanti tal-fond tal-konvenuti li kien jappartjeni lil Scicluna's Estates.

Il-Perit Torpiano fir-rapport tieghu datat 6 ta' Settembru, 2010 jirriferi għal problemi ta' *discolouriation and efflorescence* li nnota fil-fond tal-attur fuq il-hajt tal-bitha w anke intern li huwa in komuni mal-fond tal-konvenuti kif ukoll għall-parti tal-hajt immedjament taht it-tank tal-ilma fuq il-bejt.

Rigward it-tbajja fuq il-hajt tal-bitha u tal-kamra li kienu f'għoli ta'zewg metri fuq il-livell tal-art tal-bitha sa għoli ta' hames metri, kien tal-opinjoni li mhuwiex rizultat ta' *rising damp* imma attribwibbli għal ilma li kien qed jiskula mill-art tal - *basement* tal-fond tal-konvenuti li kien f' livell aktar għoli. Il-perit eskluda wkoll li t-tali tbajja kienu xi effett tal-kisja li saret fuq l-istess hajt.

Dwar it-tieqa meritu tal-kawza, kien tal-opinjoni li ma kienitx originali għaliex il-fondi kienu distini w separati u ma kienx qed jara raguni plawzibbli li giet ikkrejata servitu` meta ma kienx hemm għalfejn. Il-perit irrifera wkoll għal fatt li l-hogor u l-blata tat-tieqa kienu recenti anke għaliex kienu tal-konkos u li l-*weephole* itaqbet minn gewwa għal barra.

Fir-rapport tieghu datat 12 ta' Frar 2009, l-Perit Mariello Spiteri kien tal-opinjoni illi l-iskular tal-ilma u tbajja fuq il-hajt tal-bitha tal-fond tal-attur kien qed jigi kkawzat mill-*catchment system tal-basement* tal-fond tal-attur li kien f'nofs il-bitha, tenut kont tal-fatt illi l-livell tal-art tal-bitha tal-konvenuti kien aktar għoli mill-livell tal-art tal-bitha tal-fond tal-attur kif ukoll ta l-ewwel sular ta' dan il-fond.

Fir-rapport tieghu datat 29th January 2007, l-Perit Jevon Vella illi, bhala perit li jispeccjalizza fil-*conservation* , kien gie inkarigat mill-attur biex jispezzjona l-fond li kien

qed jigi restawrat mill-istess attur, u partikolarment ikkumenta dwar il-materjal li kienu qed jintuzaw ghal *finishes* .

Il-perit innota t-tbajja fuq il-hajt tal-bitha u l-kamra in komuni mal-konvenuti u attribwixxa dawn it-tbajja ghall-iskular ta' ilma minn wara l-hajt u mhux effett ta' *rising damp* u dan ghaliex it-tbajja kienu f'posizzjoni maghtuha mill-art u mhux fil-parti l-baxxa li kienet niexfa.

Il-perit ikkummenta wkoll dwar it-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti li kien far u t-tebba l-hajt komuni.

Fir-rapport tieghu datat 28 ta' Novembru 2006, il-Perit Edgar Gatt, xehed illi kien prezenti meta beda jiskula likwidu trasparenti fuq zewg hitan tal-kamra tal-*ground floor* tal-fond tal-attur li tmiss mal-bitha tal-istess fond, liema kamra kellha zewg hitan in komuni ma' propjeta` ta' terzi.

Il-perit ra wkoll li meta tnehhiet ic-cangatura tal-art tal-kamra, instabet dorga tal-gebel metru l-bogħod mill-hajt. Ra wkoll li dorga ohra hierga minn taht il-hajt komuni kartabun mad-dorga diga msemmija u konnessa magħha. Ra wkoll likwidu jigri f'din id-dorga.

Il-Perit Mannie Galea fir-rapport tieghu datat 7 ta' Marzu 2011, spjega illi l-fond tal-konvenuti kien mibni madwar erba' mitt sena ilu u li fl-opinjoni tieghu l-ilma taht il-pedamenti tal-fond kien ilu jigri mill-bidu nett u li t-tbajja u *efflorescence* li dehru fuq il-hajt komuni huwa process naturali li ilu jigri kemm ilu mibni l-bini f'dawk l-inhawi.

Dwar is-sistema ta' drenagg tal-ilma mill-*basement* tal-konvenuti, ra li kienet l-istess wahda originali li qatt ma saru alterazzjonijiet fiha.

Dwar it-tank ta' l-ilma fuq il-bejt, dan kien qed jiffunzjona normalment meta rah, pero` ma eskludix li seta' xxarrab il-hajt meta t-tank far.

Dwar il-*planter* fit-terrazzin kien qed jiccertifika li l-konvenut ha passi sabiex il-*planters* ma jmissux mal-hajt komuni.

Dwar it-tieqa li taghti ghal fuq il-bitha, kien tal-opinjoni li din dejjem kienet hemm mill-aspetti varji u fatturi li jindikaw li mihiex tieqa recenti. Il-fatt li saru xogholijiet ta' manutenzjoni ma jfissirx li t-tieqa saret recentement.

Il-hajt komuni bejn il-partijiet hu ta' cirka tmien metri (8.00m) fuq il-konfini tal-Majjistral u fuq il-Grigal ta' cirka erba' metri (4.00m). Il-parti l-kbira tal-hajt komuni fuq il-Majjistral imiss ma terzi mhux parti f' din il-kawza pero jirrizulta mill-atti li hu l-fond numru 79 Triq San Gwann.

Jirrizulta mil-pjanta, (vide dokument SM3) esibita fis- seduta tas-16 ta' April 2013 mill-konvenuti, li l-livell tal-art fil-*basement* tal-konvenuti hu 2.34 metri l-fuq mill-livell tal-art fil-bitha tal-attur. Il-Perit Torpiano xehed illi t-tixrib fuq il-hajt komuni kien bejn zewg metri u hames metri l-fuq mill-livell tal-art tal-bitha tal-attur u dan iffisser illi t-tixrib kien ftit taht il-livell tal-art tal-*basement* tal-konvenuti u l-fuq sew minn dan il-livell; waqt l-access fil-fond tal-konvenuti gie kkonstatat illi dan il-hajt, fil-livell tal-*basement* ma werix sinjali ta' tixrib jew tbajja ta' umdita` konsiderevoli.

Jirrizulta li hadd ma jaf jew ipprova jindaga x'kienet il-hxuna tal-hajt komuni u wisq anqas kif kien mibni dan il-hajt. Ghalhekk wiehed irid iqis il-possibilita` li dan il-hajt, li kien mibni madwar erba' mitt sena ilu, kien jikkonsisti f'zewgt jew aktar qoxriet mimlijin bit-tajn jew materjal iehor kif kienet l-uzanza f'dawk iz-zminijiet.

Irid jitqies ukoll illi fiz-zewg metri dizlivell bejn l-art ta' *basement* tal-fond tal-konvenuti u l-art tal-bitha tal-attur, kien hemm materjal li fih jghaddi l-ilma tax-xaba taht il-Belt Valletta li jinzel mill-partijiet gholja tal-belt ghal partijiet aktar fil-baxx u dan hu il-kors naturali li ftit li xejn gie disturbat maghtul iz-zminijiet.

Saret referenza ghad-dorog li nstabu taht l-art tal-fond tal-attur u l-fatt li dawn gew meqjusin bhala elementi originali; dan jindika li anke erba' mitt sena ilu minn bena kien konxju tal-fatt li l-ilma tax-xaba kellu jigi migbur u inkanalat minn saff ghal iehor b'mod ikkontrollat.

Jirrizulta wkoll illi fil-*basement* tal-konvenuti hemm parti mikxufa ghall-elementi waqt li l-gnub huma passagg mghotti li ma jixxarrabx, kif jidher fir-ritratt Dok AC1 esibiti fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2014, mill-istess konvenut.

Rigward l-ilma tax-xita li taqa' u tingabar fil-*basement* tal-fond tal-konvenuti, jidher illi dan l-ilma jghaddi **minn go sistema ta' drains li filfatt tghaddi minn go propjeta` ta' terzi pero mhux minn go propjeta` tal-attur**. Ma gietx imressqa xhieda tat-terzi imsemmija. Lanqas ma gie riskontrat xi difett vizibbli fis-sistema tal-gbir tal-ilma. Irid jinghad ukoll ill l-art tal-*basement* tal-konvenuti ma nqalghetx u allura ma setghax jigi accertat l-istat tas-sottoswol.

L-attur ilmenta ukoll illi bit-tisqija tal-*planters* fit-terrazzin tal-fond tal-konvenuti, kien qed jixxarrab u jittebba l-hajt divizorju f'dak il-livell. Dan gie attribwit ghal fatt illi l-*planters* kienu tal-gebel u jmissu mal-istess hajt kif ukoll ghal fatt li dawn ma kellhomx *waterproofing membrane* biex ma jiskulax ilma minn go fihom.

Jirrizulta mix-xhieda li l-konvenut ha passi biex titnehha l-hamrija tal-*planters* minn mal-hajt komuni u jidher illi dan l-ilment gie indirizzat.

Fir-rigward l-ilment dwar t-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti, jirrizulta mill-provi li l-ilment tal-attur li kien far it-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti u xarrab il-hajt komuni, kien fil-fatt gara.

Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut li meta sar jaf li t-tank kien qed ifur ha passi biex jissewwa t-tank u l-ilma ma baqax jiskula mal-hajt.

Irid jinghad ukoll illi meta taghmel ix-xita il-hajt estern jixxarrab dejjem.

Dwar it-tieqa li taghti ghal fuq il-bitha tal-attur, il-Periti Torpiano, Spiteri u Vella, prodotti mill-attur, kienu tal-opinjoni li din t-tieqa, kienet wahda recenti u mhux antika jew originali. Wahda mir-ragunijiet kienet li t-tikhil tas-*cement* mal-hogor tat-tieqa kien b'materjal mhux qadim.

L-attur kien tal-fehma li l-hadid tat-tieqa kien b' sistema ta' fabrikazzjoni aktar recenti kif ukoll irrifera ghat-tikhil bis-*cement*.

Il-Periti Mannie Galea u Joseph Cachia, prodotti mill-konvenuti, minn naha l-oħra, kienu tal-opinjoni li t-tieqa kienet wahda originali anke minhabba s-sistema ta' kostruzzjoni tagħha inkluz il-blata u s-soll.

Il-konvenut Dott. Antoine Cachia xehed ukoll illi l-arkitett li kien bena d-dar kien għamel tieqa simili f'binja oħra li bena w li saret fil-gholi biex ma tippermettix introspezzjoni viziva fuq bitha ta' terzi.

Fattwalment ma ngabix prova dokumentata li t-tieqa ma kienix wahda originali apparti mill-fatt illi x-xhieda tal-konvenuti kkonfermat **illi t-tieqa in kwistjoni dejjem kienet hemm minn mindu huma dahlu jghixu fil-fond fis-sena 1947 u cioe` disgha w sittin sena ilu.**

Irid jinghad illi l-fatt li saret manutenzjoni recenti b'materjali mhux originarjament fuq is-suq erba' mitt sena ilu ma jfissirx illi t-tieqa 'per se' ma kienix hemm erba' mitt sena ilu.

Rigward il-hadid tat-tieqa in kwistjoni, ma hemm ebda sinjal li jindika li dan il-hadid huwa ta' fabrikazzjoni recent. Il-Periti nominati sostnew illi, jekk wiehed idur dawra mal-Belt Valletta, jkun jista' jara mijiet ta' hadid simili, bl-istess pattern u sistema ta' infilza tal-hadid, u certament hadid li tqiegħed hemm meta nbnew il-palazzi u d-djar li għadhom hemm sal-llum.

Illi mill-provi kollha prodotti, il-Periti nominati ma kienux konvinti *on a balance of probabilities* illi l-attur irnexxielu jagħmel il-prova necessarja biex juri li l-konvenuti huma, esklussivament jew b' mod kontributorju, responsabbli, in kwantu sidien tal-fond numru 28 Triq l-Ifran Valletta, għal xi perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tagħhom għal dak tal-attur. L-allegazzjonijiet tal-attur f' dan ir-rigward fil-konfront tal-konvenuti ma gewx sostanzjati u għalhekk l-attur għandu a' tenur tal-Artiklu 1029 et seqq. tal-Kap 16 ibagħti d-danni huwa stess skond il-principju *res perit domini*:

1029.Kull hsara li tigri b'accident jew b'forza magguri, ibatiha, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-ligi li tghid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-bini tieghu tigri l-hsara.

1030.Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu.

1031.Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.

1032.(1) Jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjed tal-familja.

(2) Hadd ma jwiegeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-ligi, ghall-hsara li tigri minhabba nuqqas ta' prudenza, ta' diligenza jew ta' hsieb fi grad akbar.

1033.Kull min, bil-hsieb jew minghajr hsieb li jaghmel deni, ghax ikun irid jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga ii biha jikser xi dmir impost mil-ligi, hu obligat ghall-hlas tal-hsara li tigri minhabba f'hekk.

Illi fir-rigward tal-l-ewwel talba attrici il-periti kienu tal-opinjoni li l-allegazzjoni li t-tixrib, umdita` u tbajja fuq il-hajt komuni divizorju bejn il-partijiet huwa nuqqas tal-konvenuti mihiex wahda sostenibbli ghaliex fil-fehma taghhom dan it-tixrib huwa rizultat tal-iskular ta' l-ilma tax-xaba tal-Belt Valletta li jigri fis-sottoswol taht il-fond tal-konvenuti li jinsab f' livell aktar gholi mill-fond tal-attur.

Illi b'referenza ghall-istess talba, fir-rigward ta' l-ilma li far mit-tank ta' fuq il-bejt u l-ilma li skula mill-*planter* fit-terrazzin tal-fond tal-konvenuti, il-Periti nominati kienu tal-opinjoni li dawn iz-zewg ilmenti tal-attur gew indirizzati mill-konvenuti u ma humiex aktar kontestati.

Illi fir-rigward tat-tieni u t-tielet talbiet attrici, huma tal-opinjoni li, b'referenza ghall-ewwel konkluzjoni, dawn m'ghandhomx jintlaqghu ghaliex fl-opinjoni taghhom il-

konvenuti m' humiex responsabbli ghal fatt li l-ilma tax-xaba jghaddi minn taht l-art tal-fond taghhom u b'xi mod ixxarrab u kkawza umdita` u tbajja fuq il-hajt komuni mal-attur.

Illi fir-rigward tar-raba', l-hames u s-sitt talbiet attrici, il-periti nominati ikkonkludew li dawn m'ghandhomx jintlaqghu ghaliex ma hemmx bazi ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni lill-attur minn naha tal-konvenuti.

Illi fir-rigward tas-seba' talba attrici, il-periti nominati kienu tal-opinjoni, kif sorrett mill-provi, li t-tieqa in kwistjoni hija wahda originali u ilha hemm tul iz-zmien minn mindu inbena l-fond tal-konvenuti u cioe` madwar erba' mitt sena ilu, ghaldaqstant din it-talba m'ghandhiex tigi milqugha.

Illi fir-rigward tat-tmien u disa' talbiet huma tal-opinjoni li b'referenza ghall-konkluzjoni precedenti, dawn m'ghandhomx jigu milqughin.

Ikkonsidrat:

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

“kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi “dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” (“Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine”, Appell 29 ta' Mejju 1998). “Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat,

anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.” (“Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca.” Appell 6 t’Ottubru 1999; “John Saliba –vs-Joseph Farrugia”, Appell, 19 ta’ Novembru 2001);”

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet raggunti mill-perit legali u tal-perit tekniku, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjonijiet tal-intimati u tichad t-talbiet attrici.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallel Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

**Lorraine Dalli
Deputat Registratur**