QORTI CIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 636/12 MH

Illum, 7 ta’ Marzu, 2018

Anthony Caruana (I.D. 0330168M) u il-Perit Carmelo Vella (I.D. 0562150M)

vs

Lawrence Farrugia (ID 0258371M) u Claire (Mary Claire) Farrugia (ID 0008673M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi tal-21 ta’ Gunju, 2012** permezz ta’ liema premettew:

“1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta’ blokk ta’ appartamenti fi Triq il-Fieres, Zejtun;

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tad-dar numru 97, imsemmija “Zernieq”, fi Triq il-Fieres, Zejtun;

3. Illi fi zminijiet recenti l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru hsarat fil-hajt komuni tal-proprjeta' taghhom minhabba infiltrazzjoni ta' ilma provenjenti mid-dar di proprjeta' tal-konvenuti;

4. Illi skond site inspection report redatt fuq inkarigu tal-atturi mill-Perit Dr Pierre Farrugia, datat 20 ta' April 2012, (ara anness Dok 'A') jirrizulta li hemm sinjali cari ta' ingress ta' ilma fil-hajt komuni tal-proprjeta' tal-atturi u li l-istess ilma qieghed jidhol mid-dar tal-konvenuti;

5. Illi skond l-istess site inspection report sakemm jibqa' dan l-istat ta' fatt ser issir hsara ingenti u magguri fil-hajt ta' l-atturi;

6. Illi in oltre minhabba tali ingress ta' ilma l-atturi ma setghux u ghadhom ma jistghux jutilizzaw l-proprjeta' taghhom;

7. Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jezegwixxu x-xoghol rimedjali indikat fir-rapport peritali hawn fuq riferit kif ukoll sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni li l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Tghid ghalhekk ghaliex ghar-ragunijiet premessi m' ghandhiex din il-Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Tiddikjara okkorrendo b'opera ta' Periti nominandi, illi mid-dar di proprjeta' tal-konvenuti hemm infiltrazzjoni ta' ilma ghal gol-blokk ta' appartamenti ta' magenbha di proprjeta' tal-atturi, it-tnejn gara fi Triq il-Fieres, Zejtun;*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jezegwixxu x-xogholijiet mehtiega sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' ilma mid-dar di proprjeta' taghhom*

ghal gol-blokk ta' appartamenti ta' magenbha di proprjeta' tal-atturi, u dan isir taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas ta' ezekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti fit-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma stess l-imsemmija xogholijiet, a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi;

3. *Tiddikjara li b' rizultat ta' l-infiltrazzjoni ta' ilma mid-dar tal-konvenuti ghal go l-proprjeta' tal-atturi, kif premess, l-istess atturi soffrew danni fil-proprjeta' taghhom, ghal liema danni l-konvenuti ghandhom jigu dikjarati responsabbli;*

4. *Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kif premess, okkorrendo b' opera ta' periti nominandi;*

5. *Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati in forza tad-domanda precedenti.*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fil-konfront tal-konvenuti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti konjugi Farrugia tat-2 ta' Ottubru, 2012**[1] permezz ta' liema eccepew:

1. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dana peress illi ma hemm l-ebda nfiltrazzjoni ta' l-ilma provenjenti mid-dar ta' residenza taghha u kwalsiasi problema li ghandhom ir-rikorrenti fil-blokk taghhom huwa biss kawza ta' xoghol li ma giex ezegwit minnhom skond is-*

[1] Fol 12 et seq

sengha u l-arti u dana kif jirrizulta mir-Rapport preparat mill-Perit l-AIC Mario Cassar (Ara Dok. "LCF1" hawn unit);

2. *Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.*

IL-FATTI:-

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 97 "Zernieq" Triq il-Fieres, Zejtun, li ilu lest u abitabbli sa mis-sena 1997.

2. Illi fis-sena 2007 ir-rikorrenti bdew jizviluppaw is-sit adjacenti fi blokk ta' garaxxijiet u maisonettes/appartamenti sovrastanti. Qabel bdew ix-xoghlijiet ir-rikorrenti kienu bghatu lil Perit Joe Grech biex jaghmel "inspection report" dwar il-kundizzjonijiet tad-dar ta' residenza ta' l-esponenti. Dan il-Perit kien gie f'Novembru 2007 u rraporta li kien sab id-dar f'kundizzjoni generali tajba.

3. Illi r-rikorrenti ma bnewx il-blokk skond is-sengha u l-arti u fost affariijiet ohra huma qattghaw il-blat bla ma zammu z-zewg piedi u nofs distanza mill-hajt divizorju li jisseparahom mid-dar ta' l-esponenti. Inoltre, r-rikorrenti hallew il-blokk espost ghall-element ghal diversi xhur b'konsegwenza li dahal gol-blokk gelgul ta' ilmijiet (Ara Dok "LCF3" u "LCF4" hawn uniti). Kien biss f'dawn l-ahhar granet li r-rikorrenti ghamlu l-kontrabejt tal-blokk taghhom.

4. Illi ghalhekk kwalsiasi perkolazzjoni ta' ilma li seta' sofra l-blokk tar-rikorrenti huwa dovut ghan-nuqqasijiet taghhom stess. Ma hemm l-ebda perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' ta' l-esponenti ghall-proprjeta' tar-rikorrenti. Barra minn hekk, l-esponenti ma ghandhom l-ebda servizzi ta' l-ilma jew ta' drenagg mal-hajt ta' l-appogg li b'xi mod jista' jxarrab jew ihalli perkolazzjoni ta' l-ilma fil-proprjeta' tar-rikorrenti u dana kif fost affarijiet ohra rrelata l-Perit Mario Cassar fir-Rapport tieghu tad-29 ta' Awissu 2012 (Ara Dok. "LCF1" hawn unit)."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha prezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat illi bi qbil bejn il-partijiet il-provi li ngabru fil-kawza ta' bejniethom quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta), Avv.Nru 124/12MF fl-ismijiet inversi **Lawrence Farrugia et vs Anthony Caruana et** gew inseriti fl-atti tal-kawza odjerna[2].

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela nkarigat minnha kif ukoll ir-rapporti tal-periti *ex parte*.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat:

L-atturi huma sidien ta' blokk appartamenti sitwat fi Triq il-Fieres, Zejtun filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien tad-dar numru 97, imsemmija "Zernieq" fl-istess triq. L-atturi jallegaw li sofrew u ghadhom qed isofru hsarat fil-hajt komuni tal-proprjeta' taghhom minhabba infiltrazzjoni ta' ilma provenjenti mid-dar proprjeta' tal-konvenuti.

It-talbiet tal-atturi huma li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghal tali hsarat u li jigu ordnati jaghmlu tajjeb ghall-istess, kemm bit-twettiq ta' xoghol rimedjali kif ukoll bi hlas ta' danni likwidati.

Il-konvenuti jirrespingu fermement dawn it-talbiet peress li fil-fehma taghhom kwalunkwe perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' tal-atturi m'hijiex provenjenti mid-dar taghhom izda b'rizultat ta' xoghol li ma sarx minnhom skont is-sengha u l-arti fil-kors tal-kostruzzjoni tal-blokka in kwistjoni.

[2] Fol 101 et seq. Minn verifiki li ghamlet il-Qorti jirrizulta li dik il-kawza hija differita ghas-sentenza ghall-21 ta' Frar 2018.

PROVI MRESSQA MILL-PARTIJIET

Il-maggor parti tal-provi mressqa huma xhieda mehuda mill-atti tal-kawza Nru 124/12 fl-ismijiet inversi. Ghalkemm partijiet minn dawn ix-xhieda huma koncentrati fuq l-allegati hsarat li l-konvenuti odjerni (*atturi f'dik il-kawza) sofrew fil-proprjeta' taghhom b'rizultat tal-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet li l-atturi odjeni ghamlu fis-sit proprjeta' taghhom, hemm diversi provi li huma wkoll relevanti ghall-fini tal-kawza odjerna u li bi qbil bejn il-partijet ghandhom jghoddu bhala prova fil-kaz tal-lum.

Sintezi tax-xhieda rilevanti ghall-fini tal-kawza odjerna tghid hekk -

1. **L-attur Anthony Caruana** xehed[3] li l-izvilupp in kwistjoni sar bejnu u bejn il-perit Karmenu Vella u li l-kostruzzjoni tal-bini fil-proprjeta' taghhom tlestiet circa fl-2008/2009. Mistoqsi jekk fl-iskavar tas-sit l-atturi zammewx id-distanza legali ta' 0.76 metri huwa qal li minn naha minnhom din inzammet izda ma ftakarx liema naha kienet. Minn ritratt muri lilu huwa xehed li kien jidher li fuq in-naha tal-konvenuti odjerni ma kienx imqatta' ezatt mal-hajt, izda kien hemm xi pied. Huwa kompla hekk –

"Qed jigi rilevat illi l-kisi estern tal-appoggi taghna f'gholi aktar mill-appogg originali minn mal-atturi ma sarx mill-ewwel u qed nigi mistoqsi ghaliex u nghid illi l-kisi ma sarx ghaliex l-atturi ma hallewnix niddendlu fl-arja taghhom u allura ma stajnix inqeghdu l-izgoxx tal-membrane bejn l-appoggi w precizament fejn dahal l-ilma.

Qed nigi muri Dok AGM 3 fejn jidher element tal-Enemalta u qed jigi suggerit lili li l-atturi ma hallewnix niksu l-appogg qabel ma jitnehha dan l-element tal-Enemalta u nghid illi ahna ma kellnix x'naqsmu ma' dan l-oggett u certament mhux kompitu taghna naqilghuh. Ahna bnejna madwar dan l-oggett. Ma nafx kif inqala' dan l-oggett avolja qed jigi suggerit lili li l-Enemalta dahlu fil-binja biex jaghmlu dan.

Qed nigi mistoqsi x'gijel lill-atturi jhalluni niksi l-appogg wara li fil-bidu oggezzjonaw u nghid li l-kisi estern tal-appogg sar hafna wara. Fil-fatt il-bajjad kien diga' lesta l-kisi ta' gewwa w rega gie apposta biex jaghmel il-kisi estern. Ma nafx kemm wara sar dan il-kisi, irrid nivverifika mill-file tieghi."

[3] Fol 123 u 137

In <u>kontro-ezami</u> huwa kien qal hekk[4] –

"Mistoqsi nafx minn fejn gej l-ilma li xarrab il-crosswall tal-faccata nghid li s-sinjali huma minn fuq u jista' jkun xi ilma qed inixxi. Jista' jkun ukoll ilma tax-xaba' w anke jigi mill-istess appogg. Mir-ritratt fuq l-ahhar faccata jidher aktar possibbli li l-pressjoni tal-ilma inbniet bejn il-membrane li tidher u l-hajt stess."

Sussegwentment kompla jixhed li[5] skont il-kont esibit minnu[6], l-kontrabejt tal-binja sar f'Awissu 2010. Id-data *"Awissu 2010"* u l-kliem *"kontrabejt.Bejt"* huma miktuba minnu stess. Qal ukoll li fl-istess zmien ma kellux xi zvilupp iehor gewwa z-Zejtun. Huwa nsista li l-kontrabejt fuq iz-zewg blokki kien inghata fl-istess zmien. Mistoqsi kemm dam sejjer l-izvilupp in kwistjoni, huwa qal li bejn wiehed u iehor dan dam ghaddek xi sitt xhur. Zied jghid li l-kisi estern fuq il-faccata sar mill-ewwel fl-2010 filwaqt li l-appogg in komuni mal-konvenuti odjerni dam aktar peress li l-istess konvenuti ma hallewx lill-atturi jipprocedu.

2. Xehed **il-perit Pierre Farrugia inkarigat mill-atturi**[7] sabiex jispezzjona l-fond tal-atturi. Ghalkemm kien impjegat tieghu l-perit Karl Borg li spezzjona l-fond ta' l-atturi, huwa xehed li personalment kien spezzjona l-imsemmi fond zmien wara. Huwa xehed li mir-rapport tal-perit Borg, kien hemm ammont sostanzjali ta' ilma li dahal tul l-appogg mal-konvenuti odjerni f'diversi livelli. Skont dan il-perit, *"l-ilma gej minn bejn l-appoggi[8]."* In kontro-ezami huwa rrikonoxxa li l-hajt li ceda mhuwhiex hajt tal-appogg izda hu *crosswall* mal-faccata u li fil-fehma tieghu it-tixrib tal-ilma li jidher fir-ritratti jinsab kemm fuq l-appogg kif ukoll fuq il-*crosswall* mal-faccata. Stqarr li ma giex mitlub jispezzjona l-appogg l-iehor u allura ma setax jikkonferma kienx imxarrab jew le. Mistoqsi x'kien is-sors ta' l-ilma li ngema' wara l-hajt li ceda qal li *"ma nistax nghid jekk dan l-ilma gejn minn wara l-membrane."*

3. Dan l-istess perit prezenta rapport dwar il-konstatazzjonijiet li saru fil-proprjeta' tal-atturi wara spezzjoni li saret mill-perit Borg nhar is-16 ta' Marzu 2012. Din l-ispezzjoni ntalbet wara li l-atturi lmentaw li kien hemm perkolazzjoni sostanzjali ta' ilma fil-proprjeta' taghhom waqt li kienu qed isiru

---

[4] Fol 124
[5] Fol 156 et seq
[6] Fol 159
[7] Fol 127
[8] Fol 127

x-xoghlijiet, u l-ghan tar-rapport kien sabiex jigi stabbilit in-natura tal-hsarat u possibilment jigu identifikati l-kawzi tal-istess ingress.

Dan ir-rapport peritali kkonkluda hekk –

"1. It is judged that the presence of the extensive areas of dampness, and the magnitude of the patches, confirms that the 3rd party line was a main source of water ingress.

2. The dampness on underside of slabs appears to be significantly excessive for the construction type, exposure and age of the structure. There is a high likelihood that this may have arisen from the accumulation/ponding of water which would have percolated from the 3rd party entry points.

3. See (1)

4. The presence of a defined water ingress path centred directly over the arching indicates that the collapsed masonry beneath was subjected to a degree of incoming water. The presence of torch welded membrane on the rock face outside the wall could have been a potential cause for the un-noted build-up of entrapped water between rock face and wall, which in turn acted as a horizontal load on a wall not designed as a retaining wall.

In light of the above observations, the client is subjected to approximately €12,000 worth in expenses related to remedial works."

4. Minn naha tieghu **l-perit Karl Borg imressaq mill-atturi** xehed dwar l-ispezzjoni li kien ghamel fil-proprjeta' tal-atturi[9]-

*"Niftakar illi kien hemm hafna tixrib fis-soqfa w hitan fil-proprjeta' tal-konvenuti (*atturi fil-kawza odjerna). Naf illi t-tixrib kien ivarja. Niftakar fil-xxx l-aktar haga gravi kien il-fatt li ceda parti mill-hajt, illi meta studjajna x'seta' kkawza dan ic-cediment, dehrilna li jekk ingema ammont ta' ilma wara l-hajt allura seta' jikkawza c-cediment. Il-hajt kien jidher imxarrab. Nghid illi meta mort jien l-appoggi kienu imxarrbin.*

Il-kwantifikazzjoni ta' €12,000 bhala hsarat saret mill-perit Farrugia."

In kontro-ezami[10] dan il-perit stqarr fost ohrajn li huwa ma kienx tela' fuq il-bejt ta' l-atturi odjerni u ghalhekk ma kienx f'qaghda li jikkonstata jekk kienx hemm kontra-bejt jew le. Lanqas ma ftakar jekk kienx ra katusi jew le. Huwa ma kienx cert jekk spezzjonax is-sulari kollha pero' qal li ra hafna minnhom. Ma rax tixrib fuq il-hitan kollha izda tul l-appogg kien hemm kwantita' kbira ta' tixrib.

[9] Fol 133
[10] Fol 133

Dan il-perit ukoll ma giex mitlub jispezzjona l-appogg l-iehor u allura ma setax jikkonferma kienx imxarrab jew le. Mistoqsi ma' fejn imiss il-hajt li ceda huwa spjega dan kien ma' l-appogg li ceda. U l-hajt li ceda jigri mal-faccata. Mitlub jghid x'kien is-sors ta' l-ilma li ngema' wara l-hajt li ceda, dan il-perit ma kienx f'pozizzjoni li jghid jekk l-ilma kienx gej minn wara l-*membrane*.

B'referenza ghall-hajt li ceda, mistoqsi jekk hux minnu li t-tixrib jibda filata 'l isfel mis-saqaf u taht il-pajp li jidher niezel minn fuq, ix-xhud ikonferma li r-ritratti esibiti in atti hekk juru. Pero' dan il-pajp ma jafx minn fejn kien gej.[11]

5. **Il-perit Joe Grech kien inkarigat mill-progett tal-atturi**[12] mill-istadju tal-applikazzjoni ghall-permess sa s-sorveljanza tal-kostruzzjoni. Huwa kien ukoll ghamel il-*condition reports* tal-binjiet adjaceni mas-sit tal-atturi. Huwa kkonferma li qabel ma hareg ir-rapport dwar il-proprjeta' tal-konvenuti[13] huwa spezzjona dan il-fond u ra l-istat tieghu kif kien. Meta saret l-ispezzjoni kienu ghadhom kemm bdew ix-xoghlijiet ta' skavar fis-sit ta' l-atturi. Huwa qal li l-hsarat ikkonstatati kienu dawk li ra dakinhar ta' l-ispezzjoni u li huma msemmijin fir-rapport. Huwa qal li l-aktar attenzjoni li tinghata hija lejn in-naha tal-hajt tal-appogg in komuni mas-sit ta' kostruzzjoni.

6. **Il-konvenut Lawrence Farrugia** xehed illi[14] l-fond proprjeta' tieghu u ta' martu l-konvenuta bl-isem "Zerniq", Triq il-Fieres, Zejtun ilha mibnija u lesta minn kull tip ta' xoghol sa mill-1997. Fis-sena 2007 l-atturi, bhala sidien ta' proprjeta' adjacenti, riedu jizviluppawha fi blokk ta' appartamenti. Qabel bdew dawn ix-xoghlijiet l-atturi bghatulhom lill-perit Joe Grech biex jaghmel Inspection Report u dan iccertifika r-residenza tal-konvenuti bhala wahda f'kundizzjoni generali tajba.

Fis-17 t'Ottubru 2007 il-perit tal-konvenuti baghat ittra lil Anthony Caruana fejn talbu jiffirma dikjarazzjoni biex jaghmel tajjeb ghall-hsarat li jistghu jigu kawzati fir-residenza tal-konvenuti fil-kors tax-xoghlijiet. Peress li Caruana baqa' ma ffirmax din id-dikjarazzjoni, l-konvenuta marret taghtielu personalment.

Meta l-atturi bdew l-iskavar tal-blat dawn ma zammewx iz-zewg piedi u nofs distanza mill-plot tal-konvenuti kif stipulat mill-ligi. Il-konvenut irrefera ghal

[11] Sottolinear tal-Qorti.
[12] Xhieda a fol 153 et seq
[13] Rapport esibit a fol 107 et seq
[14] Affidavit a fol 104 et seq

diversi hsarat li allegatament bdew isiru fil-proprjeta' tal-istess konvenuti waqt li x-xoghlijiet fil-proprjeta' tal-atturi kienu ghaddejjin fosthom konsenturi, caqliq fil-madum tal-kamra tal-banju u anke perkolazzjoni ta' ilma fil-*basement*.

Il-konvenut kompla jghid hekk[15] –

*"11. Fit-28 ta' Novembru 2011 Caruana cempel biex jghidli li kien qed jidhollu xi ilma fl-appartament tieghu ta' isfel. Jien spjegajtlu li ma kelli l-ebda pajpijiet jew katusi imissu ma' dak il-hajt u li l-pajpijiet kienu jmissu mal-proprjeta' tan-naha opposta. Gbidtlu l-attenzjoni li l-binja taghhom kienet u ghadha miftuha u minghajr l-ebda kisi ta' xejn. L-ghada gie l-kahhal ta' Caruana u flimkien rajna u kkonfermajna li l-ilma li kien qed jilmenta minnu Caruana kien l-ilma tax-xita li kien diehel minn kull parti tal-binja taghhom peress li din kienet ghadha gebel u saqaf u minghajr l-ebda tip ta' kisi, kontrabejt, aperturi ecc. Il-kahhal tana ragun li dak li kien qed jilmenta minnu Caruana kien kollu kagun tan-nuqqas ta' l-intimati (*atturi fil-kawza odjerna) stess. Minn naha taghna ahna qatt ma kellna problem ta' xi sinjali ta' hrug ta' ilma jew drenagg.*

12. Fid-29 ta' Novembru 2011 gie missier il-persuna li kienet xtrat l-appartament ta' isfel li jmiss mieghi u talabni permess jitla' mill-post taghna halli l-haddiema jaghmlu folja qatran fuq il-bejt taghhom biex forsi jigi evitat li jinzlilhom aktar ilma fl-appartament taghhom. Ahna accettajna biex ma ssirilhomx aktar hsara pero' matul ix-xitwa kienu diversi l-okkazjonijiet meta dawn in-nies gew jghiduli li kien qed jidhlilhom ilma minn kullimkien, sa anki l-ilma kien jghaddi mis-ceiling roses ghal fuq is-sodda taghhom. Dawn in-nies kienu jitilghu fuq il-bejt u jikinsu l-ilmiet li kien ikun diehel u kienu jghidulna li Caruana u Vella kienu ghadhom m'ghamlux il-kontrabejt u lanqas kienu ghadhom wahhlu l-katusi. Xi zmien wara ghalkemm Caruana qabbad lil xi hadd biex jiksi l-appogg li jmiss mal-bejt taghna l-problema tad-dhul ta' l-ilma ma ssolvietx ghax il-gar baqa' jghidilna li kien jidhlilhom l-ilma kull meta taghmel ix-xita."

7. **Il-konvenuta Mary Claire Farrugia** sostanzjalment ikkonfermat ix-xhieda ta' zewgha fl-affidavit taghha[16];

8. **Il-perit Mario Cassar inkarigat mill-konvenuti** hejja rapport[17]wara li spezzjona l-fondi mertu ta' dawn il-proceduri fit-28 ta' Gunju 2012 u dan meta

[15] Fol 106
[16] Fol 111 et seq
[17] Fol 15 et seq. Konfermat bil-gurament minn dan il-perit a fol 151

l-bini proprjeta' ta' l-atturi kien ghadu fi stadju gebel u saqaf. L-osservazzjonijiet li ghamel dan il-perit kienu s-segwenti:

i. Ir-residenza tal-konvenuti tikkonsisti f'dar mibnija fuq zewg sulari b'garaxx fil-livell tas-*semi basement*;

ii. Il-binja adjacenti ta' appartamenti proprjeta' ta' l-atturi tikkonsisti f'livell ta' garaxxijiet fil-livell tal-*basement*, *maisonettes* fil-livell tas-*semi basements*, u tlett livelli ta' appartamenti sovrastanti;

iii. Quddiem l-izvilupp il-gdid, sar *service culvert* kif mitlub mill-Enemalta, biex minnu jghaddu xi *cables* futuri;

iv. Il-*front garden* u l-*maisonette* tal-istess zvilupp adjacenti jinsab taht il-livell tat-triq;

v. Id-dranagg tal-ilma tax-xita ta' dan l-istess *front garden* jitfa' go *drainage grill* ta' madwar ghaxar centimetri b'ghaxar centimetri, liema *PVC pipe* jitfa' direttament ghal gol-garaxx sottostanti;

vi. L-istess *pipe* li qieghed jiddrenja l-ilma tal-parapett qieghed ezattament fuq ir-roqgha ta' hajt li waqghet fil-livell tal-garaxxijiet. Fil-fatt il-hajt ghadu jidher imxarrab bl-ilma li hareg mill-*pipe*;[18]

vii. Il-*boundary wall* ta' mat-triq tal-binja adjacenti gdida jikkonsisti f'qoxra wahda tal-kantun, bil-*waterproofing membrane* 'imwahhal' mieghu, u hajt iehor li jservi bhala hajt tal-garaxx, u dan jigi taht il-livell tal-*front garden* tal-*maisonette/culvert* ta' gol-bankina;

viii. Waqt l-access tat-28 ta' Gunju 2012, il-perit imsemmi spezzjona l-appogg tar-residenza tal-konvenuti, f'kull livell, jigifieri, dak tal-garaxx, tal-pjan terran, tal-ewwel sular u fil-livell tal-bejt u kkonstata illi mill-ebda livell ma jista' jkun hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' taghhom ghal gol-proprjeta' adjacenti;

ix. L-izviluppatur tal-blokk ta' appartamenti adjacenti bena hajt ta' appogg separat minn dak ezistenti tal-konjugi Farrugia;

x. Meta skava l-blat li jinsab mal-appogg tal-konjugi Farrugia l-istess zviluppatur ma jidhirx li halla d-distanza ta' 76 centimetru kif titlob il-Kodici Civili ta' Malta;

[18] Sottolinear tal-Qorti.

xi. Mal-hajt tal-appogg tal-konvenuti odjerni ma' hemm l-ebda servizz tal-ilma, jew servizz ta' dranagg illi jista' b'xi mod ixarrab jew ihalli perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' adjacenti;[19]

xii. Gie nnutat li fil-binja adjacenti ghad m'hemmx kontrabejt, bir-rizultat illi ma kull xita ikun hemm ingress ta' ilma fl-appartamenti tal-istess blokka. L-istess appartamenti ghadhom fi stat ta' gebel u saqaf u ghadhom miftuha ghall-elementi.[20]

Il-konkluzjonijiet ta' dan il-perit fir-rapport tieghu kienu li:

i. Wara li ha konjizzjoni tar-rapport tekniku tal-perit Karl Borg, il-perit Cassar kien tal-fehma li dan l-istess rapport huwa inezatt u jaghti stampa zbaljata tal-istat tal-fatti;

ii. Il-kwantifikazzjoni tad-danni ma hix sostnuta minn dokumentazzjoni ta' kif wasal ghaliha dak l-istess perit;

iii. Minn dak li kkonstata l-perit Cassar waqt l-access, huwa eskluda kategorikament illi minn naha tal-proprjeta' tal-konjugi Farrugia seta' kien hemm xi tip ta' ngress ta' ilma ghal proprjeta' adjacenti;

iv. Is-sid tal-proprjeta' adjacenti ma beniex il-proprjeta' tieghu skont is-sengha u l-arti minhabba li –

a. Il-hajt fil-livell tal-garaxxijiet li jmiss mat-triq inbena minn qoxra wahda tal-gebel, bil-*waterproofing membrane* imwahhal mal-blat. Il-hajt bi probabilta' kbira waqa' minhabba illi dahlet kwantita' ta' ilma tax-xita, minn quddiem il-blokk (jew mill-pajp tad-dranagg tal-ilma tax-xita tal-*front garden* sovrastanti, jew mis-*service culvert* jew minn bejn il-blat u l-istess hajt), u ffurmat *pressure head* wara l-hajt, li kienet il-kagun tat-tigrif tal-hajt;

b. Jista' jaghti l-kaz ukoll illi ceda l-pedament ta' taht l-istess hajt meta dahlet kwantita' ta' ilma;

c. Id-*drain pipe* tal-*front garden* tal-*maisonette* tal-blokk adjacenti ghenet biex waqa l-istess hajt tal-garaxx ta' mat-triq;

d. mill-lat tekniku kull azzjoni kontra l-konjugi Farrugia hija vessatorja;

e. Kull ingress ta' ilma fl-appartamenti adjacenti kien ir-rizultat dirett ta' nuqqas ta' kontrabejt fuq l-istess blokka, u li l-istess blokka ghadha miftuha ghall-elementi.

---

[19] Ibid.
[20] Sottolinear tal-Qorti.

7. Diversi ritratti kienu annessi mar-rapporti peritali *ex parte*. Anke l-konvenuti esebew ukoll ritratti[21] li ddeskrivew bhala xeni tal-istat u l-kundizzjoni tal-blokk tal-atturi fl-14 ta' Marzu 2012[22].

KONSTATAZZJONIJIET TAL-PERIT TEKNIKU TAL-QORTI

Fuq talba kongunta tal-partijiet stess[23], il-Qorti hatret lill-perit Godwin Abela bhala espert tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domanda attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz[24].

Il-perit Abela zamm diversi seduti ghall-provi tal-partijiet u fit-3 t'April 2013 ghamel access kemm fil-fond tal-konvenuti kif ukoll blokka proprjeta' tal-atturi. Fir-rigward tal-mertu tal-kawza tal-lum, il-perit ikkonstata li meta acceda fil-blokka proprjeta' tal-atturi[25] –

"…nizel fis-semi basement garaxx u gie muri fejn dahal l-ilma li nizel minn ispazju ta' bejn il-hitan tal-appogg qabel ma' dan gie maghluq. Il-perit tela wkoll fit-tieni sular fejn gie muri parti mill-hajt tal-appogg originali li nkixef meta nghalqet parti mill-hajt gdid li bena l-konvenut" (*attur fil-kawza tal-lum).

Fl-access huwa ha konjizzjoni taz-zewg binjiet u anke kif imissu ma' xulxin[26].

Il-partijiet prezentaw in-Noti ta' Sottomissjonijiet taghhom quddiem l-istess perit tekniku fejn fihom ressqu argumenti biex isostnu l-konstatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet teknici tal-periti *ex parte* rispettivi taghhom u anke ressqu l-kritika taghhom ghar-rapport tekniku tal-parti opposta[27].

Wara li ha konjizzjoni ta' dan kollu, inkluz ir-rapporti peritali *ex parte*, il-perit Godwin Abela ffinalizza r-relazzjoni tieghu[28] li giet debitament mahlufa bil-gurament fl-20 ta' Marzu 2017[29].

[21] Fol 25 et seq
[22] Fol 14
[23] Rikors a fol 29
[24] Digriet tas-17 ta' Jannar 2013 a fol 31
[25] Fol 115
[26] Fol 117
[27] Fol 85 et seq
[28] Fol 71 et seq
[29] Fol 69

Huwa elenka s-segwenti konsiderazzjoniijiet u fatti naxxenti mix-xhieda -

i. Waqt l-access li nzamm fuq il-post, il-hsarat gew ikkonstatati mill-perit Abela kif jirrizzulta mill-verbal tal-istess access;

ii. Sa dakinhar tal-access il-binja tal-atturi kienet ghadha fi stat *shell* u cioe' minghajr *finishes* jew aperturi esterni pero' kien tpogga l-kontrabejt;

iii. Jirrizulta mix-xhieda li l-kostruzzjoni tal-binja tal-atturi giet kompletata f'2008/2009;

iv. Jirrizulta wkoll mix-xhieda li l-kontrabejt tpogga fuq il-binja tal-atturi wara Awissu 2012 u mhux kif allegat mill-atturi f'Awissu 2010.[30] Id-dokument esibit mill-atturi (a fol 159) juri biss konsenji varji ta' konkos ghall-uzu ta' kontrabejt pero' ma jindikx li dan il-konkos kien dirett specifikatament ghall-binja mertu ta' din il-kawza. Dan ifisser li l-binja ta' l-atturi kienet esposta ghall-elementi ghal aktar minn tlett snin;

v. Jirrizulta mix-xhieda tal-attur Anthony Caruana li allegatament il-konvenuti ma hallewhx ikahhal dik il-parti tal-hajt tal-appogg tal-binja l-gdida li kienet ghola mill-appogg originali u ghaldaqstant mikxufa u lanqas hallewh jaghmel l-izgoxx tal-membrane bejn iz-zewg hitan. Il-kisi tal-hajt estern fuq in-naha tal-konvenuti sar hafna wara meta ntlahaq ftehim mal-istess konvenuti;

vi. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti ma kellhom ebda kanen tal-ilma jew drenagg ghaddejjin minn mal-hajt tal-appogg in komuni mal-binja tal-atturi w allura dan jeskludi kwalsiasi ipotezi li l-ilma diehel ghand l-atturi kien gej minghand il-konvenuti;

vii. Il-binja tal-atturi damet zmien konsiderevoli minghajr protezzjoni mill-elementi inkluz it-tpoggija tal-kontrabejt li *"in accordance with good building practice"* ghandu jitqieghed immedjatament wara li tispicca l-kostruzzjoni w dana bhala protezzjoni ghall-istess kostruzzjoni. Dan japplika wkoll ghall-kisi tal-appogg estern mal-fond tal-atturi specjalment l-izgoxx tal-membrane fejn jiltaqghu iz-zewg hitan; jekk il-konvenuti ostakolaw dan il-process allura huma wkoll naqsu mill-prevenzjoni tal-ingress tal-ilma ghaliex minn bejn il-hitan l-ilma jibqa' niezel sa isfel nett;

viii. *Aerial photo* tal-akwati jindika car li l-qies tal-bejt tal-binja tal-atturi huwa konsiderevoli u ghalhekk tali bejt mhux protett jaghti lok ghall-infiltrazzjoni tal-ilma f'volum sostanzjali. L-infiltrazzjoni tal-ilma minn mal-appogg in komuni bejn il-partijiet huwa hafna aktar limitat meta wiehed iqis li t-tul tal-appogg in komuni huwa ta' madwar hmistax il-metru;

[30] Sottolinear tal-Qorti.

ix. Rigward dik il-parti tal-hajt fil-basement tal-atturi li cediet, l-espert tekniku qies ferm affidabbli r-raguni moghtija mill-perit Mario Cassar ghaliex dan ceda, kif ukoll ghall fatt li kien hajt singlu imqieghed mal-blat minghajr ebda *weep hole* biex f'kaz ta' xita jisfoga l-ilma minn go fiha. Huwa fatt li l-hajt ceda minhabba pressjoni ta'ilma li dahal bejn l-istess hajt u l-membrane impoggija fuq il-wicc tal-blat u fuq dan jaqbel sija mal-perit Pierre Farrugia kif ukoll mal-perit Mario Cassar;

x. L-istima tal-hsarat ta' €12,000 ikkawzata lill-atturi kif indikata mill-perit Pierre Farrugia fir-rapport tieghu ma tat ebda ndikazzjoni ghall-liema hsarat kienet qed tirreferi, inkluz il-kejl u r-rati applikabbli. Fil-fehma tal-perit Godwin Abela din l-istima saret minghajr bazi jew indikazzjonijiet specifici.

Fid-dawl ta' dawn il-konstatazzjonijiet, il-perit tekniku tal-Qorti wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet:

1. Fl-opinjoni tieghu u kif jirrizulta mix-xhieda ma kien hemm ebda dhul ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghal gol-binja tal-atturi w ghaldaqstant l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda;

2. In segwitu ghas-suespost, il-konvenuti m'ghandhom jaghmlu ebda xoghlijiet rimedjali fil-binja ta' l-atturi w wisq anqas tali xoghlijiet ghandhom isiru mill-atturi a spejjez tal-konvenuti. Ghalhekk it-tieni talba attrici ghandha tigi michuda;

3. Ir-raguni principali ghall-ingress ta' l-ilma gol-binja tal-atturi kien il-fatt li l-istess binja baqghet mikxufa ghall-elementi ghal zmien konsiderevoli w l-ilma dahal sija minn gol-bejt, mill-aperturi miftuhin u minn bejn l-appoggi li ma giex maghluq bl-izgoxx tal-membrane. Il-perit Abela wera l-fehma li f'dan il-kaz biss jista' jigi attribwit parti zghira mit-tort lill-konvenuti li ostakolaw lill-atturi milli jiksu l-hajt tal-appogg mikxuf w jitqieghed l-izgoxx tal-membrane bejn il-hitan;

4. L-infiltrazzjoni ta' ilma minn bejn l-appoggi setghet affetwat biss il-hajt tal-binja tal-atturi fl-ewwel tlett sulari w cioe' il-basement, il-pjan terran u l-ewwel sular ghaliex il-binja tal-konvenuti kienet gholja biss zewg sulari w dan ghall-fatt li xxarrab il-hajt tal-briks li sa dak iz-zmien ma kienx inkesa. Ghaldaqstant ma hemmx kaz ta' likwidazzjoni ta' danni f'dan is-sens u r-raba' u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu michudin.

KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

Is-soluzzjoni ghall-vertenza tal-lum hija kjarament bazata fuq materja teknika li necessarjament kienet tehtieg gwida professjonali ta' perit.

Wara li rat ir-rapporti tal-periti rispettivi tal-partijiet, kif ukoll ir-rapport tal-perit tekniku nominat minnha l-Qorti tiddeciedi li tadotta l-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit espert nominat minnha Godwin Abela. Din id-decizjoni hija bazata wkoll fuq il-principji gurisprudenzjali in materja fejn jinghad li ghalkemm m'hemmx obbligu fuq il-Qrati li jistriehu fuq il-konkluzjonijiet ta' rapport peritali, madankollu huma m'ghandhomx b'mod legger iwarrbu tali rizultanzi partikolarment in vista tal-fatt li dawn ikunu saru minn espert tekniku mqabbad apposta biex jezamina materja teknika u specjalizzata fis-suggett n diskussjoni, bhal ma hu l-kaz odjern.

Fost id-diversi kazijiet li jissottolinejaw dawn il-principji, hemm il-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016**[31] fejn inghad hekk -

*"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu

[31] Cit Nru 13/06 JZM

*privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)***.**

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Il-Qorti tinnota ulterjorment li ma sar ebda tentattiv ta' eskussjoni tal-perit espert Abela mill-partijiet. Lanqas intalbu periti addizzjonali. Anzi entrambi l-partijiet irrinunzjaw ghall-opportunita' moghtija lilhom mill-Qorti li jaghmlu sottomissjonijiet finali, kemm bil-miktub kif ukoll oralment, wara l-hrug ta' dan ir-rapport[32]. Dan mhux biss jindika li l-partijiet issokkombew ruhhom ghall-konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet peritali maghmula fir-rapport, imma wkoll li ma tressaq ebda argument jew prova ulterjuri li jista' b'xi mod idghajjef ir-rapport tekniku msemmi.

Kif inghad fil-kaz **Mifsud Michelina v Darmanin John deciz fis-16 ta' Gunju 2003[33] -**

"Il-Qorti ma tistax tkun tant pruzuntuza illi tmur kontra l-opinjoni teknika ta' l-espert taghha meta tali opinjoni ma gietx ragjonevolment skossata bi prova ohra konvincenti;"

Inghad ukoll fil-kaz **It-Tabib John Cassar et vs Salvu Attard et deciz fis-26 ta' Settembru 2007[34] -**

[32] Fol 163 u fol 164
[33] Nru 303/94
[34] Nru 27/05

5. Il-Qorti zzid li ghal dawk li huma kostatazzjonijiet teknici issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ***Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et*** *tat-23 ta' Gunju 1967 (Vol. LI.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, "b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" (insenjament li gie applikat b'mod konsistenti mill-Qrati taghna)."*

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ma ssib ebda raguni valida biex tiddiskredita jew tiddubita mil-konstatazzjonijiet tal-perit Godwin Abela nominat minnha u in kwantu tqis li l-konkluzjonijiet tieghu huma gusti, sejra tabbraccjahom u taghmilhom taghha.

Ferm il-premess, il-Qorti tinnota li fl-ewwel talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li proprju mid-dar proprjeta' tal-konvenuti hemm infiltrazzjoni ta' ilma ghal gol-blokk appartamenti ta' magenbha li jappartjenu lill-atturi. Talba li certament ma gietx pruvata, anzi kif ikkonstata l-perit tekniku Abela il-provi urew bil-kontra u cioe' li *"ma kien hemm ebda dhul ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghal gol-binja tal-konvenuti*". B'zieda ma dan il-Qorti ma tistax ma tinnutax ukoll illi l-istess periti mqabbda mill-attur ma kienux daqshekk precizi jew maghmula bir-reqaqa fl-accessi u l-ezami taghhom, f'dan ir-rigward ara il-kontro-ezami li sar lil Perit Borg.[35]

L-ewwel talba ghalhekk ma tistax tintlaqa'.

Peress li l-bqija tat-talbiet tal-atturi huma sussidjarji ghal u dipendenti fuq l-ewwel talba, dawn ukoll ser jigu michuda.

In fine, anke jekk, kif inghad mill-perit Godwin Abela, kien hemm perjodu fejn il-konvenuti rrezistew milli jhallu lill-atturi jiksu l-hajt tal-appogg mikxuf u jitqieghed l-izgoxx tal-*membrane* bejn il-hitan, dan in-nuqqas tal-konvenuti gie meqjus mill-istess espert bhala wiehed minimu u temporanju li lanqas biss huwa kwantifikabbli f'xi forma ta' danni li jaghti lok ghal kumpens a favur l-atturi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kaz billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

[35] Ibid.

L-ispejjez ghandhom jithallsu mill-istess atturi solidalment bejniethom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.