QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

Dr Rachel Montebello B.A. LL.D.

Rikors Numru: 356/15 RM

Paul u Moira konjugi Vella

vs

Maria Loretta Spiteri

Illum, 29 ta' Novembru 2018

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' l-atturi Paul u Moira konjugi Vella pprezentat fis-26 ta' Novembru, 2015 fejn talbu lil din il-Qorti:

Tiddikjara li s-sigra/palma sitwata numru sitta w ghoxrin (26), Triq il-Mitjar, Luqa, proprjeta` tal-intimata, kkagunat hsarat meta l-gheruq tal-istess kibru taht il-proprjeta` tar-rikorrenti li tinsab adjacenti ghall-proprjeta' tar-rikorrenti sitwata gewwa numru sebgha w ghoxrin (27), Triq il-Mitjar, Hal-Luqa;

Konsegwentement, tiddikjara li l-intimata hija responsabbli ghall-hsarat kagunati fil-proprjeta' tar-rikorrenti sitwata gewwa numru sebgha w ghoxrin

(27), Triq il-Mitjar, Hal-Luqa, hsara kkagunata mill-eghruq tal-palma li kienet imhawla fil-proprjeta' tal-intimati biswit l-appogg tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

Tillikwida d-danni subiti mir-rikorrenti, occorrendo bin-nomina ta' periti nominandi skont il-htiega;

Tordna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont kollu stabbilit bhala dovut minnha lilhom ghax-xoghlijiet riparatorji kollha necessarji sabiex jirrimedjaw il-hsarat fuq imsemmija, oltre spejjez u interessi sad-data tal-pagament effettiv skont il-ligi, bl-ispejjez tal-prezenti.

Rat ir-risposta pprezentata minn Maria Loretta Spiteri, fil-11 ta' Jannar 2016, fejn eccepiet is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-intimata ma kkawzat ebda hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti jigifieri gewwa l-fond sebgha u ghoxirn (27) Triq il-Mitjar Hal-Luqa u dan ghal diversi ragunijiet li jigu spjegati fil-mori tal-kawza;*
2. *Illi minghajr pregudizzju jekk hemm xi hsarat fil-propjeta tar-rikorrenti jrid jigi stabbilit jekk kienx minhabba s-sigra/palma jew minhabba xi ragunijiet ohra jew nuqqasijiet da parti ta' min kien jghix fil-proprjeta' tal-intimata qabel ma hija akkwistat dan il-fond u anke tar-rikorrenti stess jekk ikun il-kaz;*
3. *Illi dejjem minghajr pregudizzju l-intimata toggezzjona ghat-talba li ghandha thallas xi ammont ta' hsarat ghaliex jekk hemm dawn l-allegati hsarat dawn ma gewx kkagunati da parti ta' xi nuqqas jew traskuragni taghha;*
4. *Illi inoltre l-intimat toggezzjona ukoll li thallas ix-xoghlijiet riparatorji kollha necessarji u dan ghaliex irid jigi stabbilit ezatt xi hsarat gew kkawzati direttament minhabba s-sigra/palma jekk effettivament dawn saru u minn min.*

5. *Illi dejjem minghajr pregudizzju l-intimat ma taqbilx mas-somma pretiza bhala danni/hsarat.*
6. *Salv ragunijiet ohra ta' oppozizzjoni.*

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet moghti mis-STO Prim'Imhallef fis-16 ta' Lulju 2018;

Rat il-provi u rat ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda li xehdu quddiem din il-Qorti diversament preseduta kif ukoll quddiem il-Perit Tekniku AIC Mario Cassar;

Rat ir-Rapport ipprezentat mill-Perit Tekniku Mario Cassar;

Semghet ix-xhieda tal-istess Perit Tekniku;

Rat l-atti kollha;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet pprezentati miz-zewg partijiet;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-partijiet huma sidien ta' fondi attigwi gewwa Hal Luqa, u illi l-hajt tal-kamrin li tinsab fil-garaxx tal-atturi jigi l-hajt tal-appogg tar-rampa fid-dahla ghall-garaxx tal-fond tal-konvenuta. Il-partijiet jaqblu li fil-fond tal-konvenuta kien hemm sigra tal-palma li kienet ilha mhawla madwar tletin sena, qabel ma l-konvenuta xtrat il-fond taghha fl-2009, u din kienet twila cirka zewg

sulari. Jaqblu wkoll li din il-palma kienet tinsab fuq in-naha tal-bieb tal-garaxx tal-konvenuta izda filwaqt li l-atturi jghidu li din kienet tmiss mal-hajt tal-appogg, il-konvenuta tinnega u ssostni li kienet vicin tal-istess hajt u mhux tmiss maghha.

Verzjonijiet tal-Kontendenti

L-atturi jghidu li l-hajt fuq in-naha tal-fond taghhom huwa mbewwaq u illi dan gara bhala rizultat tal-hsara kkagunata mill-gheruq tal-palma li kienet imhawla fil-fond tal-konvenuta biswit dan il-hajt divizorju. Jilmentaw li l-hajt tal-appogg in kwistjoni tbewwaq u nfetah biss fil-parti fejn fuq in-naha l-ohra kien hemm l-gheruq tas-sigra, tant li bejn il-fili tal-hajt hargu bicciet tal-gheruq tal-istess sigra tal-palm. Skont l-atturi, il-hsarat fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-fond taghhom huma dovuti unikament ghall-fatt li l-palma in kwistjoni li kienet taghfas mal-hajt tal-appogg u l-gheruq kibru taht il-proprjeta` taghhom. Huma fethu din il-kawza biex ifittxu dikjarazzjoni li, galadarba konstatat li gew sofferti l-hsarat deskritti, il-konvenuta hija responsabbli ghall-hlas tad-danni minnhom sofferti, liema danni ghandhom jigu likwidati.

Il-konvenuta, da parti taghha, tinnega li s-sigra tal-palma kienet tmiss mal-hajt tal-appogg ghalkemm tghid li kienet vicin il-bieb tal-garaxx taghha. Ghalkemm taqbel li l-hajt fuq in-naha tal-fond tal-atturi kien imbewwaq, tichad ukoll li dan gara kawza tas-sigra tal-palma ghaliex l-istess hajt fuq in-naha tal-fond taghha kien ghadu intatt, fi stat tajjeb u minghajr ebda caqliq, u tghid illi l-hsarat li jilmentaw bihom l-atturi huma dovuti biss ghal nuqqas konsistenti ta' manutenzjoni tal-hajt da parti taghhom li evidentement inzamm fi stat ta' telqa. Hija wkoll it-tezi tal-konvenuta illi l-genru ta' palma in kwistjoni, cioe` *washingtonia,* li ghandu ftit gheruq maghqudin (tuba zghira[1]) li m'humiex

[111] Ara xhieda ta' Vincent Caruana, a fol. 76 sa 79.

daqshekk b'sahhithom, ma jaghmlux hsara u ma setghux ghalhekk kienu l-kagun tal-hsarat lamentati mill-atturi fil-hajt taghhom.

Ikkunsidrat;

Provi

Illi f'din il-kawza l-provi ngabru kollha quddiem il-Perit Tekniku Mario Cassar. Madanakollu, il-Qorti rat u hadet konjizzjoni tad-depozizzjonijiet tas-segwenti xhieda li xehdu quddiem il-Perit Tekniku:- l-attur Paul Vella, il-Perit Paul Micallef, il-konvenuta Maria Loreta Spiteri, Vincent Caruana u Grace Spiteri u Orazio Spiteri, kif ukoll tad-dokumenti esebiti quddiem il-Perit Tekniku fosthom ir-ritratti esebiti minn entrambi l-partijiet.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-vertenza f'din il-kawza tikkonsisti fid-determinazzjoni dwar (i) x'inhuma l-hsarat subiti fil-kamrin ta' taht it-tarag fil-front garden tal-atturi u (ii) jekk il-hsarat effettivament ikkonstatati humiex dovuti ghal xi nuqqas tal-konvenuta u kwindi jekk ghandhiex twiegeb ghalihom il-konvenuta bhala sid il-fond adjacenti, senjatament bhala rizultat tal-gheruq tas-sigra tal-palma li kienet imhawla fil-fond taghha, jew humiex attribwibbli lil fatturi ohrajn estraneji ghall-konvenuta. L-atturi jattribwixxu l-hsarat allegatament subiti fil-fond taghhom specifikatament lis-sigra tal-palma li kienet imhawla fil-fond adjacenti tal-konvenuta.

Il-pozizzjoni ewlenija tal-konvenuta kif imfissra fl-eccezzjonijiet minnha sollevati, hija fis-sens li l-konvenuta ma kkagunat ebda hsara fil-proprjeta` tal-atturi u jekk jirrizulta li jezistu l-hsarat allegati, dawn ma gewx ikkagunati b'xi nuqqas jew b'xi traskuragni taghha.

Ikkunsidrat;

Qabel xejn il-Qorti tosserva li l-atturi jghidu li l-palma inqalghet mill-konvenuta wara li giet intavolata din il-kawza izda din l-allegazzjoni hija michuda mill-konvenuta li ssostni li l-palma nqalghet, fi spirtu ta' buon vicinat, qabel nbdew dawn il-proceduri u specifikatament f'Jannar 2015. Il-Qorti tosserva li mir-rapport redatt mill-perit *ex parte* prodott mill-atturi, l-AIC Paul Micallef, fid-9 ta' Marzu 2015) jidher li l-palma kienet diga` maqlugha fiz-zmien meta l-istess xhud ghamel l-ispezzjoni msemmi fir-rapport tieghu[2]. Dan jirrizulta mis-segwenti brani tar-rapport tieghu:-

"Fil-genb tar-rampa tal-garaxx numru 26 <u>jidher li kien hemm palma mhawwla</u> sewwa sew biswit l-appogg tad-dar numru 27 … … … "issa li din il-palma inqalghet minn postha … … …".

Din il-kawza giet istitwita fis-26 ta' Novembru 2015. Huwa ghalhekk evidenti li l-palma kienet diga` nqalghet meta l-atturi fethu din il-kawza. L-espert tekniku nominat mill-Qorti ghalhekk la kellu l-opportunita` li jaghmel il-konstatazzjonijiet necessarji dwar id-distanza tas-sigra minn mal-hajt tal-appogg u lanqas li jara lis-sigra tinqala' biex jaghmel il-konstatazzjonijiet necessarji dwar it-tip ta' gheruq li kellha din is-sigra.

In vista tal-premess, il-Qorti sejra taghti piz lir-ritratti esebiti mill-konvenuta LS1 sa LS11 - li juru lis-sigra tinqala' kif ukoll l-gheruq tas-sigra wara li din giet maqlugha - u fuq kollox lit-testimonjanza tax-xhud Vincent Caruana prodott mill-konvenuta, senjatament safejn jiddeskrivi t-tip tas-sigra u l-gheruq taghha.

Ikkunsidrat;

[2] Dok. PMV1 a fol. 3

Illi l-qofol tal-hsarat li l-atturi jattribwixxu lis-sigra tal-palma huma dawk konsistenti fl-ghafsa fit-tond fil-hajt tal-kamrin in kwistjoni, li skont huma saret bl-gheruq jaghfsu fuq il-hajt. Huma jridu li tinbidel parti minn dan il-hajt kemm ghaliex dan sar mielah minhabba l-umdita`, kif ukoll ghaliex skont huma qieghed fit-tond minhabba l-ghafsa tal-gheruq li holoq dizlivell fic-cnagen. Jallegaw ulterjorment li l-madum ta' dan il-kamrin ukoll iccaqalaq minhabba l-istess gheruq u dan ghandu jinqala' u jerga' jitpogga livell. Huma jinsabu konfortati f'dawn l-allegazzjonijiet mill-konstatazzjonijiet tal-perit *ex parte* inkarigat minnhom, l-Arkitett Paul Micallef[3]. L-atturi jallegaw ukoll li l-hajt garrab hsarat anke minhabba l-umdita` gejja mill-gheruq tal-palma.

Il-konvenuta tichad li l-palma kkagunat hsarat fil-kamra in kwistjoni tal-atturi u tinnega kull responsabbilita` ghall-hsarat allegati mill-atturi.

Ikkunsidrat;

Il-hsarat fil-kamra tal-atturi, mertu ta' din il-kawza, gew konstatati mill-Perit Tekniku Mario Cassar waqt l-access mizmum minnu fuq il-post, bhala:-

- <u>konsenturi</u> li zviluppaw fil-hajt intern ta' taht it-tarag fil-front garden tal-atturi, li fil-fehma tal-istess Perit Tekniku jindikaw *settlement* tal-hajt minhabba pedamenti insufficjenti taht l-istess hajt; u
- <u>umdita</u>` fl-ewwel erba' filati tal-hajt in kwistjoni li skont l-istess Perit Tekniku hija attribwibbli lin-nuqqas ta' qatran fuq il-hajt in-naha tal-konvenuta kif ukoll lin-nuqqas tal-atturi li jaghmlu manutenzjoni tal-hajt in kwistjoni;
- <u>hsara fil-cover tal-konkos rinfurzat</u> minhabba sadid fir-rinforz tal-hadid;
- <u>qsim ta' madum</u> fil-pjan tat-tarag tal-*front garden* tal-atturi.

[3] Dok. PMV1

Il-Perit Tekniku ghamel ukoll is-segwenti konstatazzjonijiet:-

- illi l-hajt in kwistjoni ma giex mitfugh 'il gewwa fid-direzzjoni tal-fond tal-atturi b'rizultat tas-sigra tal-palm, u la l-hajt u lanqas il-madum tal-art tal-kamra in kwistjoni, ma zzaqqaq meta huwa habbat ir-riegla tal-aluminium maghhom; u
- illi ghalkemm xi gheruq kienu dahlu minn xi fili miftuha tal-gebel fil-hajt fid-direzzjoni tal-fond tal-atturi, l-gheruq tas-sigra tal-palm li kienet imhawla fil-fond tal-konvenuta kienu jikkonsistu f'tuba ta' daqs relattivament zghir.

<u>Hsarat ikkagunati direttament mis-Sigra tal-Palm</u>

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak li xehed Vincent Caruana prodott bhala xhud mill-konvenuta. Jirrizulta li dan ix-xhud mhux talli huwa gardinar b'esperjenza twila f'xogholu, talli kien gie inkarigat mill-konvenuta biex jiehu hsieb il-process ta' rimozzjoni tas-sigra tal-palm mill-proprjeta` tal-konvenuta. Mix-xhieda tieghu, jirrizulta li s-sigra tal-palm in kwistjoni giet maqlugha ghall-habta ta' Jannar 2015 u billi hija tat-tip *Washingtonia*, l-gheruq taghha m'humiex b'sahhithom u jinzammu maghqudin. Skont ix-xhud, l-gheruq tal-*Washingtonia* ma jaghmlux hsara tant illi dan it-tip ta' palma tithawwel ukoll fil-qsari u vicin is-swimming pools. Ix-xhud qal ukoll li kieku l-palma tal-konvenuta kellha l-gheruq fuq in-naha tal-hajt divizorju, kieku kienu jinqalghu l-knaten tal-istess hajt.

In vista tal-premess, il-Qorti tqis li ftit hija attendibbli t-tezi li l-gheruq tas-sigra - kif jidhru fir-ritratti LS6, LS10 u LS11 - setghu icaqalqu l-knaten tal-hajt u l-madum tal-art tal-kamra fis-sens li jippretendu l-atturi. Mir-ritratti formanti parti mill-atti, anke dawk esebiti mill-atturi, jidher li ftit hemm gheruq tal-palma diehel mill-fil bejn zewgt iknaten tal-hajt tal-appogg fin-naha tal-atturi u fin-naha t'isfel tal-hajt. Huwa wkoll evidenti li l-gheruq ta' din il-palma kienu kontenuti

u ferm differenti mit-tip ta' gheruq tal-palm li jidher f'Dok. PF1 u PF2[4] u barra minn hekk, il-Qorti tifhem li kieku l-gheruq tal-palma ghamlu decenni ta' snin jaghfsu mal-hajt lejn in-naha tal-proprjeta` tal-atturi tant illi l-knaten iccaqalqu, kien ikun hemm ferm iktar gheruq hergin mill-fili. Din l-osservazzjoni hija msahha ulterjorment mill-konstatazzjonijiet teknici li ghamel il-Perit Tekniku li, kif stabbilit, ikkonkluda li l-hajt fuq in-naha tal-atturi mhux talli ma kienx izzaqqaq b'rizultat tal-gheruq tal-palma, talli l-madum tal-art lanqas ma jinsab f'dizlivell. Ghalkemm huwa minnu illi l-perit *ex parte* ikkonkluda li l-madum intrefa' 'l fuq minhabba li hemm hafna gheruq tahtu, il-Qorti tosserva li din il-konkluzjoni mhijiex sostanzjata mir-ritratti tal-gheruq li gew esebiti mill-konvenuta, senjatament Dok. LS10 u 11 u lanqas mix-xhieda ta' Vincent Caruana.

Ikkunsidrat;

Illi wara li gie pprezentat ir-rapport Tekniku, l-atturi kkontestaw il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku li l-gebel tal-hajt tal-appogg m'huwiex mitfugh 'il gewwa lejn il-fond taghhom[5]. Jikkontendu illi l-Perit naqas milli jikkonstata l-hsara evidenti li saret fil-hajt fuq in-naha taghhom, ghaliex skont huma il-gebel fil-parti tal-hajt fejn kienet imhawla l-palma, huwa mqabbez 'il barra. L-atturi baqghu isostnu li din il-hsara grat bhala rizultat tat-thawwil tal-palma vicin il-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-konvenuta ghaliex il-palma kienet qed timbotta mal-hajt, u wara li gie pprezentat l-imsemmi Rapport Tekniku, huma esebew sett ta' ritratti li skont huma, juru kif il-hajt in kwistjoni, kuntrarjament ghal dak konstatat mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, m'huwiex invell.

Kif gia` stabbilit, din il-kontenzjoni mhux talli m'hijiex konfortata mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku, talli giet kontradetta ulterjorment mill-istess

[4] Fol. 89 u 90, esebiti mill-atturi.
[5] Ma jirrizultax li l-atturi kkontestaw il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-madum tal-art.

Perit Tekniku meta xehed in eskussjoni[6], anke wara li gie rinfaccjat bir-ritratti esebiti mill-atturi[7]. Il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti riprodotti mill-Perit Tekniku waqt ix-xhieda tieghu in eskussjoni[8], li kienu ttiehdu minnu waqt l-access mizmum minnu fuq il-post, kif ukoll ghax-xhieda tal-istess Perit Tekniku fejn zamm ferm il-konkluzjoni tieghu fir-rapport u fisser ulterjorment ghaliex wasal ghal din il-konkluzjoni.

Il-Qorti in vista ta' din ix-xhieda, ftit ghandha rizervi sabiex taghti affidabbilita` lill-konkluzjoni tal-Perit Tekniku illi m'huwiex mehtieg li tinbidel xi parti mill-hajt ghaliex dan ma jirrizultax li gie sfurmat kif allegat mill-atturi. Il-Qorti hadet konjizzjoni tax-xhieda kif ukoll ir-rapport redatt mill-Perit Paul Micallef, prodott *ex parte* mill-atturi, izda huwa evidenti li huwa mhux talli naqas milli jfisser kif jorbot l-ghafsa fit-tond li huwa kkonstata fil-hajt tal-atturi, mas-sigra tal-palma, talli lanqas jidher li din il-konstatazzjoni saret wara li saru testijiet opportuni fuq l-istess hajt.

F'dak li hu l-aspett tekniku tal-kaz, l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha stess[9]. Izda huwa daqstant minnu li l-konstatazzjonijiet ta' perit mahtur minn qorti u l-fehmiet espressi f'rapport redatt minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment fejn il-hatra tkun dwar materji teknici. Il-Qorti tqis li dawn l-opinjonijiet u konstatazzjonijiet m'ghandhomx jigu mwarrba b'mod legger purche` ma jkunx hemm raguni valida biex dan il-gudizzju jitqies, fil-kumpless

[6] Seduta tal-24 ta' Mejju 2018: "Mhux minnu dak li qed jigi suggerit lili li effettivament fin-nofs huwa iktar 'il barra mill-gnub. Kien dritt kullimkien … Huwa dritt all along."

[7] Seduta 24 ta' Ottubru 2018.

[8] Dok. MC1 sa MC10, esebiti fl-24 ta' Ottubru 2018.

[9] Ara wkoll sentenza tal-Qorti ta' l-Appell: **Philip Grima vs Carmelo Mamo et** deciza fid-29 ta' Mejju 1998.

kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli jew nieqes minn fondament tajjeb ta' konvinciment[10].

Ghaldaqstant, in tema tar-responsabbilita` tal-konvenuta ghall-hsarat ikkagunati lill-proprjeta` tal-atturi kif fuq identifikati, il-Qorti tqis illi, kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, ma jirrizultax ippruvat illi l-hsarat fil-hajt u fil-madum tal-kamra in kwistjoni saru minhabba li l-gheruq tas-sigra tal-palma ghafsu mal-hajt, u lanqas hija tal-fehma li l-madum intrefa' ghaliex kien hemm hafna gheruq tahtu.

Hsarat Ohrajn

Fit-trattazzjoni tieghu, l-abbli difensur tal-atturi sostna illi l-hsarat kollha kkonstatati mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu huma konsegwenza logika u fattwali tal-prezenza ghal diversi snin, tas-sigra tal-palm. Izda l-Perit Tekniku esprima l-fehma fir-relazzjoni tieghu li ebda wiehed mill-aspetti tal-hsara fil-fond tal-atturi li gew riskonstrati minnu u elenkati fir-Rapport tieghu, ma gie kkagunat direttament mis-sigra tal-palma li kienet imhawla fil-proprjeta` tal-konvenuta hlief ghall-hsara fil-hajt ikkawzata mill-umdita` gejja mill-hamrija li kienet tmiss mal-istess hajt tal-appogg fiz-zmien meta kien hemm il-palma mhawla vicin il-hajt.

Il-Qorti tosserva illi l-Perit Paul Micallef, inkarigat *ex parte* mill-attur, ukoll irriskontra hsarat fil-hajt minhabba nuqqas ta' *waterproofing* fil-fond tal-konvenuta, meta kkonstata illi kull ma kien hemm kien ftit zebgha tal-qatran bil-konsegwenza illi l-hajt fuq in-naha tal-atturi beda jitmermer bl-umdita` u l-ilma li dahal fil-fond.

---

[10] App. Kumm. 23.6.1967 fil-kawza fl-ismijiet Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et (Kollez. Vol: LI.i.389).

Il-Perit Tekniku wkoll ikkonstata illi kien hemm nuqqas ta' *waterproofing* adegwat fuq in-naha tal-hajt tal-proprjeta` tal-konvenuta, liema nuqqas wassal biex ikun hemm ingress ta' ilma fil-hajt komuni li rrizulta f'hsara fl-istess hajt. Il-Perit Tekniku ma huwiex tal-fehma li jehtieg li tinbidel parti minn dan il-hajt biex tigi rettifikata l-hsara tal-umdita` u kuntrarjament ghal dak li rrakkomanda l-perit *ex parte*, ir-rimedju minnu rakkomandat huwa ferm inqas invaziv. Il-Qorti tifhem ukoll li l-Perit Tekniku ma qiesx li hemm bzonn li titwahhal qatran orizzontali[11] mal-hajt tal-appogg, billi l-palma llum ma ghadhiex hemm.

Il-Qorti hawnhekk tirribadixxi li l-fehma tal-Perit Tekniku mahtur minnha tikkostitwixxi prova ta' fatt li ma tistax tigi skartata jekk mhux ghal ragunijiet fondati.[12]

Ghandu jinghad ukoll li l-partijiet, rinfaccjati b'dawn ir-rizultanzi peritali, ghazlu li ma jipprevalixxux ruhhom mill-fakolta` li ghandhom li jaghmlu talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. L-atturi kkritikaw il-konkluzjoniijiet peritali billi sejhu lill-espert tekniku in eskussjoni, haga li hija pjenament ammissibbli u permessibbli proceduralment, u fil-kaz *de quo*, il-Qorti tifhem ukoll li kienet l-iktar mezz fattibbli ta' kontestazzjoni. Madanakollu, fin-nuqqas ta' fehma ohra esperta indipendenti u oggettiva fil-qasam teknika, relattivament ghall-kagun tal-hsarat riskontrati fil-fond tal-atturi, il-kompitu tal-Qorti jsir aktar difficli in kwantu l-gudizzju tekniku espress mill-espert nominat minnha mhux facli li ma jigix meqjus.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuta tikkontesta r-responsabbilita` taghha ghal dawn il-hsarat billi tghid illi meta akkwistat il-fond taghha, il-palma kienet diga` ilha mhawla u ghalhekk tikkontendi li huwa s-sid precedenti tal-fond taghha u/jew l-atturi nfushom li

[11] Ara rapport Perit Paul Micallef – Dok. PMV1

[12] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta` Novembru 2001, fl-ismijiet **Calleja vs Mifsud**.

ghandhom jigu tenuti bhala responsabbli ghall-hsarat li evidentement, kienu ilhom isiru ghal diversi snin. Mill-provi jirrizulta illi l-fond tal-konvenuta giet akkwistata fis-sena 2009.

Jirrizulta ulterjorment li ghalkemm kienu ilhom diversi snin jghixu fil-fond u l-palma kienet diga` mhawla fil-fond adjacenti meta huma xtraw ir-residenza taghhom, l-atturi kienu gibdu ghall-ewwel darba l-attenzjoni tal-konvenuta li kien hemm hsarat fil-hajt tal-kamra ta' taht it-tarag fil-front garden taghhom, biss fil-bidu tas-sena 2015. Il-konvenuta hadet hsieb li taqla' s-sigra f'Jannar tal-istess sena, cioe` kwazi minnufih.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-attur Paul Vella xehed li l-hsarat instabu meta huwa mar jizbarazza l-kamrin ta' taht it-tarag. Fil-fehma taghha din hija indikazzjoni cara li din il-kamra kienet ilha mitluqa u ma tintuzax ghal zmien konsiderevoli – haga li hija evidenti anke mir-ritratti esebiti fl-atti.

Fic-cirkostanzi, huwa difficli li wiehed jikkonstata kemm kien ilu jipperkola l-ilma minn gewwa l-hajt divizorju, ghalkemm naturalment dan gara qabel il-palma giet maqlugha u tnehhiet il-hamrija li kkagunat l-umdita`. Izda l-Qorti tifhem li billi l-palma jirrizulta li kienet ilha mhawla xi tletin sena, huwa manifest illi anke qabel il-konvenuta xtrat il-fond taghha, ikun lahaq sar certu entita` ta' hsara lill-hajt. Wara kollox, il-gebel jidher li tmermer u l-fili kwazi telqu ghal kollox. Fl-istess waqt pero`, il-Qorti <u>lanqas tista' teskludi li din il-hsara saret jew kompliet tizdied wara s-sena 2009</u>. Konformament - ghalkemm tifhem ukoll illi l-atturi naqsu milli jidentifikaw fil-proprjeta` taghhom stess, hsara li setghet kienet ilha tifforma u tidher ghal diversi snin u b'hekk naqsu milli jwettqu l-obbligu taghhom li jimminimizzaw id-danni li setghu jsofru - il-Qorti ma tistax tehles lill-konvenuta mir-responsabbilita` ghall-istess danni sofferti mill-atturi.

Ghalhekk il-Qorti qieghda tabbraccja l-konkluzjonijiet tar-Rapport Tekniku fir-rigward tal-hsarat riskontrati fil-hajt minhabba l-umdita` gejja mill-fond tal-

konvenuta, u tqis illi l-konvenuta bhala sid il-fond, hija responsabbli ghall-hsarat ikkagunati fil-hajt tal-kamra tal-atturi minhabba nuqqas ta' *waterproofing* idoneu biex iwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma mill-hamrija fejn kienet imhawla s-sigra, ghal gol-hajt divizorju.

Ikkunsidrat ulterjorment;

In propositu tal-hsarat li gew ikkonstatati mill-Perit Tekniku u li ma humiex attribwibbli b'xi mod lill-ezistenza tas-sigra tal-palma li kienet imhawla fil-fond tal-konvenuta, l-istess konvenuta permezz tal-avukat taghha issottomettiet[13], illi fi kwalsiasi kaz anke kieku kellu jirrizulta l-atturi verament soffrew hsarat fil-proprjeta` taghhom, billi d-danni mitluba mill-atturi fit-talba taghhom fir-rikors promotur huma biss dawk naxxenti minn hsarat ikkagunati mis-sigra tal-palma li kienet inhawla fil-fond tal-konvenuta, il-Qorti hija prekluza milli taggudika dwar danni atttribwibbli lil fatturi ohrajn, fosthom nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tal-istess konvenuta.

Izda l-Qorti ma taqbilx. Huwa evidenti li bis-sahha tal-Artikolu 213 tal-Kapitolu 12, din il-Qorti bhala Qorti tal-Magistrati (Malta) hija munita bis-setgha li tiddeciedi fuq jedd iehor li jigi ppruvat anke jekk ma tigix ippruvata t-talba kif imfissra fir-rikors, u anke jekk dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba oriġinali, il-Qorti tista' tiddeciedi fuq dan il-jedd l-iehor kif ikun gie hekk ippruvat. *Multo magis*, ghalhekk, f'dan il-kaz fejn it-talba tal-atturi hija ghall-hlas tad-danni kkagunati fil-proprjeta` taghhom u d-danni li gew riskontrati, ghad li mhux direttament minhabba l-gheruq tas-sigra, huma attribwibbli lill-umdita` gejja mill-hamrija li fiha kienet imhawla s-sigra in kwistjoni. Konformament, una volta li jirrizulta li l-atturi soffrew id-danni fil-proprjeta` taghhom bhala rizultat ta' nuqqas da parti tal-konvenuta li tipprotegi adegwatament il-hajt fejn kienet imhawla s-sigra biex ma jipperkolax ilma fil-hajt komun, il-Qorti ma

[13] Vide trattazzjoni finali fl-udjenza tal-24 ta' Ottubru 2018.

ghandha ebda diffikolta` biex taggudika dwarhom u tikkundanna lill-konvenuta li taghmel tajjeb ghalihom.

Ikkunsidrat;

Illi dawn id-danni kkagunati fil-hajt komun gew kwantifikati mill-Perit Tekniku fis-somma ta' tliet mija u erbgha u hamsin Ewro (€354) inkluz materjal u VAT, li huwa l-prezz ghax-xoghlijiet rimedjali mehtiega biex tigi msewwija l-hsara riskontrata fil-hajt minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenuta. Jigi osservat li din is-somma ma gietx effettivament kontestata mill-konvenuta u lanqas mill-atturi u fic-cirkostanzi, il-Qorti ma ssib ebda raguni valida ghaliex ghandha tiddipartixxi mill-konkluzjoni tal-espert minnha nominat anke f'dan ir-rigward.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi li tilqa' t-talbiet attrici limitatament billi filwaqt li tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli biss ghad-danni sofferti mill-atturi fil-hajt komuni bhala rizultat tal-umdita` gejja mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-hamrija li kien hemm fil-fond tal-istess konvenuta, tillikwida l-istess danni fis-somma ta' tliet mija u erbgha u hamsin Ewro (€354) u tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lill-atturi l-imsemmija somma ta' €354 bl-imghax mil-lum u bl-ispejjez jigu sopportati nofs b'nofs bejn il-partijiet.

Dr. Rachel Montebello
Magistrat

Graziella Attard
Deputat Registratur