QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 170/2015 RM

Peter Schembri

Vs

Carmelo Falzon

Illum, 29 ta' Mejju 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) ta' Gunju, 2015 fejn l-attur talab lil din il-Qorti:

Tillikwida u tordna lill-konvenut ihallas id-danni sofferti mill-attur sabiex ghamel xoghol ta' riparazzjoni fid-dar tieghu gewwa Nru. 14, Triq il-Grecja, Naxxar, kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' tal-konvenut.

Tordna lill-konvenut jaghmel ix-xoghol ta' tiswija fil-proprjeta' tieghu biex ma jkunx hemm aktar perkolazzjoni ta' ilma w fin-nuqqas li x-xoghlijiet isiru mill-attur a spejjez tal-konvenut, taht sorveljanza ta' perit.

Bl-ispejjez u bl-imghax u l-konvenut jibqa' ngunt in subizzjoni.

Ai fini ta' kompetenza, l-pretenzjonijiet ma jeccedux is-somma ta' hdax-il elf u sitt mitt Ewro (€11,600).

Rat ir-risposta ta' Carmelo Falzon prezentata fit-3 ta' Lulju, 2015 fejn eccepixxa:-

"Illi l-esponenti jichad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt;

Illi l-umdita' huwa rizultat tal-istat hazin li r-rikorrenti jzomm il-proprjet'a tieghu.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hu ingunt ghas-subizzjoni."

Rat illi din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet ta' assenjazzjoni mgoghti mis-S.T.O il-Prim'Imhallef b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat il-hatra tal-Perit Rueben Sciortino bhala Perit Tekniku biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u sabiex jirrelata dwar il-konkluzjonijiet tieghu;

Rat ir-Rapport ipprezentat mill-Perit Tekniku u debitament mahluf.

Rat ix-xhieda u l-provi kollha mressqin quddiem il-Perit Tekniku formanti parti mir-relazzjoni tieghu;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni ta' danni minhabba dhul ta' ilma minn fond vicin ghal dak tal-attur. L-attur jghid illi huwa garrab dannu fil-fond tieghu minhabba dhul ta' ilma mill-hajt li jifred il-fond tieghu minn dak tal-konvenut, u jitlob illi l-konvenut jigi ordnat jaghmel, taht is-sorveljanza ta' perit, xoghol ta' tiswija fil-fond tieghu biex ma jkunx hemm iktar perkolazzjoni ta' ilma, u dan a spejjez tal-istess konvenut u entro terminu stabbilit mill-Qorti. Jitlob ukoll il-hlas tad-danni kkagunati fil-proprjeta` tieghu stess gewwa 41, Triq il-Grecja, Naxxar.

Huwa evidenti illi t-talba tal-attur hija fondata fuq il-principju legali illi persuna ghandha twiegeb ghall-hsara li tigi bi htija taghha u l-attur jikkontendi illi d-dannu minnu soffert origina minn agir hazin jew irresponsabbli li ghalih ghandu jwiegeb il-konvenut.

Il-verzjoni tal-attur hija li l-umdita` fil-hajt in kwistjoni qieghda torigina mill-ilma tax-xita li jinzel mill-bejt tal-fond tal-konvenut u jcarcar mal-hajt tat-tromba tat-tarag fil-fond tieghu, liema hajt jifred il-binja tieghu minn mas-service shaft tal-fond tal-konvenut. Skont l-attur, il-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita xarrbet u kkagunat umdita` u hsara f'dan l-imsemmi hajt, kif ukoll fil-garaxx li jinsab fil-livell tal-basement level tal-fond tal-attur u jmiss mal-bitha tal-konvenut. Ix-xhud Simone Schembri, mart l-attur, fix-xhieda taghha fissret ulterjorment illi l-ilma tax-xita jinzel mill-bejt tal-konvenut minn gewwa katusa li tigi tmiss mal-imsemmi hajt tat-tromba tat-tarag fil-fond taghhom, u illi l-ilma jidhol minn go din il-katusa ghal-gol hajt tal-fond taghhom.

Da parti tieghu, il-konvenut jikkontendi illi kwalsiasi hsara li setghet saret fil-hitan tal-fond tal-attur hija dovuta biss ghal nuqqas ta' manutenzjoni u l-istat hazin tal-hajt di proprjeta` tal-attur.

Ikkunsidrat;

Wara li rat l-atti, li fil-fehma tal-Qorti huma skarsi hafna u neqsin minn hafna taghrif utili ghall-Qorti tasal ghall-konkluzjonijiet mehtiega ghad-determinazzjoni tal-mertu tal-azzjoni odjerna, il-Qorti hija tal-fehma illi l-parti mill-hajt li garrbet il-hsarat mertu ta' din il-kawza hija komuni bejn il-partijiet. Wara kollox, l-Artikolu 409 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:-

409. (1) *Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u,*

meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.

(2) *Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.*

Billi jirrizulta illi l-fond tal-attur huwa oghla minn dak tal-konvenut u ghalhekk il-parti tal-hajt li hija komun hija talanqas dik il-parti sal-livell ta' metru u tmenin centimetru 'il fuq mil-livell tal-fond tal-konvenut. Mill-provi jirrizulta wkoll illi ghalkemm il-fond tal-attur kien l-ewwel li nbena, il-konvenut, meta bena sussegwentement[1], serrah il-binja tieghu mal-hajt tal-fond tal-attur u b'hekk inholoq is-service shaft bejn iz-zewg proprjetajiet. Dan jirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti in atti, senjatament ir-ritratt Dok. SS1 u SS6 u r-ritratti formanti parti mir-rapport tal-Perit Joseph Attard. Ghalkemm il-konvenut jghid illi huwa hallas il-kumpens ghall-appogg ghal sular wiehed biss, fil-fehma tal-Qorti huwa immaterjali jekk il-kumpens ghall-appogg thallasx jew le lill-attur, ghaliex il-fatt tal-appogg jaghti lok ghal jedd ghall-hlas izda n-nuqqas ta' hlas ma jnaqqas xejn mill-fatt illi l-hajt ikun gie rez komuni bl-appogg li jkun sar mieghu.

Ikkunsidrat;

L-ilment tal-attur huwa fondat fuq il-hsara, konsistenti fi tbajja ta' umdita`, li qed issir fuq il-parti interna ta' dan il-hajt, u ghaldaqstant il-Qorti ghandha tistabbilixxi jekk din il-hsara hijiex dovuta ghal xi fatt illecitu li jahti ghalih il-konvenut, kif allegat mill-attur, jew ghal nuqqas ta' manutenzjoni tal-parti esterna ta' dan il-hajt komun, f'liema kaz iz-zewg komproprjetarji tal-hajt komun huma ugwalment

[1] Fol. 48 u 48 *tergo*: xhieda tal-konvenut.

responsabbli skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 411 tal-Kodici Civili ghat-tisiwjiet. Dan jipprovdi hekk:-

411. (1) *Għat-tiswijiet ... ta' ħajt komuni għandhom joħorġu sehem dawk kollha li għandhom jedd fuqu, kull wieħed bi proporzjon tal-jedd li jkollu.*

(2) *B'dan kollu, kull komproprjetarju ta' ħajt jista' jeħles mill-obbligu li joħroġ sehem għall-ispiża tat-tiswijiet jew tlugħ mill-ġdid ta' dak il-ħajt, billi jirrinunzja għall-jedd tal-komunjoni, basta li l-ħajt komuni ma jkunx iżomm bini tiegħu.*

Biex il-Qorti tasal biex tilqa' t-tezi tal-attur, irid jigi ppruvat sal-grad rikjest mil-ligi cioe` fuq bilanc ta' probabbilitajiet, illi l-hsara tal-umdita` fil-hajt li minnha jilmenta l-attur hija dovuta ghal nuqqas da parti tal-konvenut, liema nuqqas l-attur ifisser li jikkonsisti f'perkolazzjoni tal-ilma fix-shaft mal-hajt tal-fond tieghu.

Huwa minnu illi mir-ritratti li gew esebiti minn Simone Schembri, Dok. SS1 u Dok. SS3, jirrizulta illi l-katusa tal-ilma tax-xita tal-bejt tal-fond tal-konvenut, taghti ghal gox-shaft tal-konvenut u illi din il-katusa tinsab proprju fuq in-naha tal-hajt tal-fond tal-attur, liema hajt l-attur jilmenta li jixxarrab bl-ilma tax-xita mill-bejt tal-konvenut. Huwa minnu wkoll illi l-attur ikkonferma fix-xhieda tieghu illi l-uniku hsara ta' umdita` li rriskontra fil-fond tieghu hija fil-hajt tal-tromba tat-tarag li esternament huwa l-hajt tax-shaft in kwistjoni, u fil-basement. Izda dan m'huwiex bizzejjed biex il-Qorti tirravviza htija da parti tal-konvenut, partikolarment meta l-istess konvenut xehed illi l-hsara riskontrata mill-attur fil-hajt in kwistjoni hija dovut ghall-istat hazin ta' manutenzjoni tal-istess hajt.

Ikkunsidrat;

Il-Perit Godwin Abela li gie inkarigat mill-attur sabiex jikkonstata n-natura tal-hsarat subiti fil-proprjeta` tal-atturi u l-kagun ta' dawn il-hsarat, fix-xhieda tieghu kkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu[2], u fisser illi l-umdita` fil-hajt tat-tromba tat-tarag tal-fond tal-attur, hija dovuta ghat-tixrib tal-parti esterna tal-hajt gewwa x-shaft tal-fond tal-konvenut. Il-Qorti tosserva, izda, illi dan il-perit, inkarigat *ex parte* mill-attur, ma kkonstatax b'mod definittiv <u>il-provenjenza tat-tixrib</u> tal-parti esterna tal-hajt fix-shaft tal-konvenut u fil-fatt huwa kkonferma li ma kienx ispezzjona l-hajt in kwistjoni min-naha esterna u ma kienx acceda gewwa x-shaft tal-konvenut. Madanakollu, ikkonferma anke fix-xhieda tieghu, illi l-fehma tieghu huwa illi l-ilma diehel minn xquq u fili miftuhin f'dan il-hajt. Ma rriskontra ebda hsara ohra fil-fond tal-attur.

Il-Perit Joseph Attard fir-rapport tieghu[3] li jidher li gie esebit quddiem il-Perit Tekniku (fl-atti hemm biss kopja informali ta' dan ir-rapport), wasal ghall-konkluzjoni illi l-parti ta' fuq tal-hajt komun li tigi fuq in-naha tal-fond tal-attur, fiha fili miftuhin u sinjali evidenti ta' nuqqas ta' manutenzjoni[4].

L-attur xehed ukoll illi wara li fetah din il-kawza izda qabel ma nzamm l-access mill-Perit Tekniku[5], il-konvenut irranga l-hitan tax-shaft, u dan kif konfermat ukoll mix-xhieda ta' Simone Schembri li qalet li l-konvenut wettaq xi xogholijiet fil-hitan tax-shaft fit-3 ta' Settembru 2015 skont kif jidher mir-ritratti minnha esebiti bhala Dok. SS3, SS4 u SS5. L-attur u martu kkonfermaw ulterjorment fix-xhieda

[2] Dok. GGA1, fol. 57.

[3] Dok. CF1, fol. 52 *et seq*.

[4] Il-Perit Attard ma giex prodott bhala xhud biex jikkonferma u jixhed dwar ir-rapport Dok. CF1.

[5] JIrrizulta mir-Rapport tekniku illi l-access inzamm fil-31 ta' Marzu 2016.

taghhom illi sussegwentement, huma wkoll irrangaw il-hsara fil-fond taghhom billi minn gewwa, bajdu l-hajt tat-tromba tat-tarag, u dan wara illi l-konvenut jidher li ghamel l-imsemmija tiswijiet fil-parti esterna ta' dan il-hajt. Qalu wkoll illi da parti taghhom, u kuntrarjament ghal dak li ghamel il-konvenut, huma stennew sakemm sar l-access mill-Peirt Tekniku qabel wettqu dan ix-xoghol ta' riparazzjoni.

Ikkunsidrat;

Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu, ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet:-

- il-hajt fiz-zona tat-tarag tal-fond tal-attur kellu tracci ta' ilma u moffa;
- il-konvenut ghamel ammont ta' xoghol li jinkludi zebgha u kisi fix-shaft skont ma jirrizulta mir-ritratti esebiti fl-atti;
- skont kif iccertifika l-Perit Joseph Attard[6], il-fond tal-konvenut kienet fi stat tajjeb ta' manuntenzjoni hlief ghall-parti tal-hajt li tigi 'l fuq mill-opramorta tal-fond tal-konvenut[7]; u
- skont ir-rapport tal-Perit Godwin Abela, tracci tal-ilma kienu kostatati fiz-zona tax-shaft.

Il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku huma, *inter alia*, is-segwenti:-

[6] Inkarigat mill-konvenut. Il-Qorti tosserva illi r-rapport tieghu huwa datat 11 ta' Settembru 2015, cioe` sussegwentement ghall-allegat twettiq tax-xoghol ta' kisi u zebgha li sar mill-konvenut fix-shaft in kwistjoni.

[7] Din il-parti tal-hajt, kif rajna, mhijiex komuni.

1. Il-konvenut ghamel ammont ta' xoghol fix-shaft li jinkludi kisi kif ukoll zebgha, u dan kif stabbilit waqt l-access u qabel ma gew sottomessi r-ritratti[8].

2. L-istat tal-appogg 'il fuq mill-opramorta[9] m'huwiex kawza tal-hsara fil-hajt tat-tromba tat-tarag tal-attur.

3. Il-kisi li sar mill-konvenut fil-hajt tal-appogg irid jinqala' u jerga' jsir, u wara, dan il-hajt irid jinzeba'.

Il-Qorti tqis illi l-kostatazzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku ma tantx huma ta' ghajnuna ghaliha biex tasal ghal konkluzjoni dwar il-kagun tat-tixrib tal-hajt in kwistjoni u ghad-determinazzjoni tal-htija ghad-danni li garrab l-attur fl-istess hajt. Ghalkemm dan in-nuqqas ta' sostanza fil-kostatazzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku jista' jkun dovut ghall-fatt illi, kif gie stabbilit anke waqt l-access minnu mizmum, il-konvenut ghamel fil-mori tal-kawza u qabel inzamm l-imsemmi access, ammont ta' xoghol li jinkludi zebgha u kisi fix-shaft, il-Qorti tqis illi hija hasra illi l-Perit Tekniku ma giex eskuss sabiex jikkjarifika l-konkluzjonijiet tieghu. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-Perit Tekniku naqas milli jaghti stampa cara u oggettiva dwar il-pozizzjoni taz-zewg fondi relattivament ghax-shaft in kwistjoni biex isservi ta' referenza ghall-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tieghul, li kien bla dubju tkun ta' ghajnuna biex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha.

Ikkunsidrat;

[8] Il-Perit Tekniku ma jghidx liema ritratti qed jaghmel referenza ghalihom.

[9] Il-parti tal-hajt li, kif rajna, mhijiex komuni.

Wara li rat l-atti, il-Qorti tosserva illi fl-atti ma hemm ebda kostatazzjoni jew prova teknika illi tissostanzja t-tezi tal-attur illi l-problema tal-umdita` fil-hajt tieghu hija provenjenti minn xi hsara fil-katusa tal-ilma tax-xita niezla minn mal-hajt tax-shaft. Ghalkemm hemm ir-ritratti esebiti li jindikaw il-presenza tal-bokka ta' din il-katusa, l-istess ritratti juru wkoll illi l-bokka tax-shaft hija miftuha[10] u konsegwentement l-ilma tax-xita wkoll jinzel mal-erba' hitan tax-shaft. Il-Qorti sejra ghalhekk tiskarta din it-tezi dwar il-kagun tad-dhul tal-ilma u umdita` fil-hajt tal-attur.

Inoltre, il-Qorti ma ghandha quddiemha l-ebda prova jew kostatazzjoni teknika dwar it-twettiq ta' xi azzjoni illecita ohra da parti tal-konvenut li minhabba fiha l-Qorti tista' tasal sabiex issib htija fl-istess konvenut ghat-tixrib tal-hajt tax-shaft bil-konsegwenti hsara fil-fond tal-attur. Wara kollox, il-Qorti fehmet illi l-ilma tax-xita ma jinzilx biss mill-bejt tal-konvenut izda jinzel ukoll mill-bejt tal-attur innifsu, ghal gewwa x-shaft in kwistjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, l-unici fatti li mill-atti gew ippruvati sodisfacjentement huma s-segwenti:-

- il-hajt in kwistjoni fejn garrab il-hsara l-attur, huwa hajt komuni; il-konvenut stess qal illi meta bena l-fond tieghu, huwa bena mal-fond tal-attur. Il-fatt li l-konvenut seta' ma hallasx il-kumpens kollu li seta' kien dovut ghall-appogg[11] ma jfissirx illi l-hajt ma giex rez komun. Infatti kif rajna, il-principju generali enuncjat fl-Artikolu 409 tal-Kodici Civili jistabbilixxi illi l-hajt li qieghed biex jifred bini minn ma' bini iehor jitqies li

[10] Din il-kostatazzjoni saret ukoll mill-Perit Godwin Abela fir-rapport tieghu Dok. GAA1.

[11] Ara xhieda tal-konvenut

huwa komuni. Huwa wkoll evidenti mir-ritratti esebiti minn Simone Schembri kif ukoll mir-ritratti[12] formanti parti mir-rapport tal-Perit Joseph Attard, illi l-hajt in kwistjoni, li jigi fix-shaft tal-fond tal-konvenut, jaqsam l-istess fond tal-konvenut minn mal-fond tal-attur.

- Il-parti tal-hajt fix-shaft li jigi l-hajt tat-tromba tat-tarag tal-fond tal-attur, liema parti hija komun ai termini tal-imsemmi Artikolu 409, kienet qed tixxarrab bl-ilma tax-xita minhabba li dan il-hajt kien fih xquq u fili miftuhin. Din il-konkluzjoni l-Qorti waslet ghaliha wara li qieset ix-xhieda tal-konvenut, ix-xhieda u r-rapport tal-Perit Godwin Abela, izda senjatament wara illi rat illi l-Perit Tekniku kkostata li l-istat tal-hajt tal-appogg <u>'il fuq mill-opramorta</u> tal-fond tal-konvenut m'huwiex il-kawza tal-hsara sostnuta mill-attur fil-fond tieghu. Ma hemm assolutament xejn fl-atti li fil-fehma tal-Qorti tista' teskludi illi l-hsara mgarrba fil-hajt tal-attur saret ghaliex dan l-istess hajt, fil-parti <u>l-komuni</u> tieghu, ma kienx mizmum esternament fi stat tajjeb ta' tiswija; anzi, fic-cirkostanzi il-Qorti hija konvinta illi l-kagun tat-tixrib tal-hajt u l-umdita` rizultanti fil-fond tal-attur huwa proprju dan l-istat hazin ta' manutenzjoni tal-hajt in kwistjoni.

- Din il-fehma hija rinforzata bil-fatt illi jirrizulta li l-konvenut wettaq xogholijiet ta' kisi u zebgha f'din il-parti tal-hajt <u>fil-mori tal-kawza</u>. Il-Qorti fehmet illi b'dan ix-xoghol ta' tiswija, li <u>gew kostatati wkoll mill-Perit Tekniku waqt l-access</u>, tghattew ix-xquq u fili miftuhin li kien hemm qabel u li xehed dwarhom il-konvenut innifsu. Infatti, it-tezi tal-konvenut huwa proprju illi filwaqt li hu kien jiehu hsieb jaghmel xoghol ta' manutenzjoni ta' tliet nahat biss tal-hajt izda mhux il-hajt divizorju, fi tnejn u ghoxrin sena l-attur qatt ma kahhal jew bajjad dan il-hajt tant illi dan kien abbandunat u l-fili kienu miftuhin. Madanakollu, il-konvenut xorta wahda dehrlu li kellu

[12] Fol. 53 *tergo*.

jaghmel dan ix-xoghol ta' tiswija fuq il-hajt divizorju bejn il-fond tal-attur u l-fond tieghu fil-mori tal-kawza.

Ghaldaqstant, il-Qorti tqis illi filwaqt l-attur ma sehhlux jipprova illi l-perkolazzjoni tal-ilma li kkagunat hsara lill-hajt in kwistjoni hija attribwibbli lill-htija tal-konvenut, il-konvenut ma sehhlux lanqas juri illi r-responsabbilita` ghat-tiswija tal-hajt hija esklussivament tal-attur.

Mizmum ferm dak kollu fuq premess, il-Qorti tqis illi l-hsara li garrab il-hajt tat-tromba tat-tarag tal-fond tal-attur, oltre li hija dovuta ghall-istat hazin ta' tiswija tal-parti esterna tal-istess hajt, huma responsabbli ghaliha z-zewg partijiet b'mod indaqs ghaliex kif rajna, kull min ghandu jedd fuq il-hajt komun huwa obbligat ghall-ispejjez ghat-tiswija bi proporzjon skont sehmu. F'dan il-kaz, jirrizulta illi z-zewg partijiet ghandhom jedd ugwali fuq il-hajt u kwindi wkoll obbligu korrispondenti li jzommu l-hajt fi stat tajjeb ta' tiswija. Il-hsara li l-attur seta' ghalhekk garrab minhabba n-nuqqas ta' tiswijiet f'dan il-hajt, m'huwiex responsabbli ghaliha il-konvenut wahdu.

Ikkunsidrat;

Huwa relevanti wkoll illi l-Perit Tekniku kkonkluda illi x-xoghol ta' tiswija li wettaq il-konvenut, konsistenti fil-kisi tal-hajt komun in kwistjoni, "*irid jinqala' u jerga' jsir*" u "*wara l-kisi, il-hajt irid jerga' jinzeba'.*" Il-Perit Tekniku ikkwantifika x-xoghol li jehtieg li jsir biex il-hajt komun jingieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan billi jitnehha l-kisi li sar mill-konvenut u jerga' jsir, kif ukoll billi l-hajt jinzeba', fis-somma ta' sitt mitt Euro (€600) pju` VAT, ossia €708.00.

Maghdud dan, hemm l-ispejjez u prezz tal-mano d'opera ghat-tiswija tal-hajt in kwistjoni min-naha tal-fond tal-attur, liema spejjez gew kwantifikati mill-istess attur[13] fis-somma ta' erba' mitt Euro (€400), pju` l-valur tal-inkwatru li thassar minhabba l-umdita` fl-istess hajt, liema valur gie kwantifikat fis-somma ta' mitejn Euro (€200). Ghalkemm din il-kwantifikazzjoni ma gietx kontestata bl-ebda mod da parti tal-konvenut, il-Qorti tqis illi s-somma mitluba ghall-ispejjez tat-tibjid u tikhil tal-hajt, minghajr ma giet sorretta minn kostatazzjoni teknika, hija eccessiva anke ghaliex kif inghad, la l-perit imqabbad *ex parte* mill-attur u lanqas il-Perit Tekniku ma kkostataw li kien hemm hsara wkoll fil-hajt tal-basement fil-garaxx tal-attur u ghalhekk m'hemmx prova bizzejjed fl-atti dwar din il-hsara. Ghaldaqstant, il-Qorti sejra tikkwantifika s-somma rapprezentanti spejjez ta' tiwsija tal-hsara fil-fond tal-attur, u rizarciment ta' danni, fis-somma ta' erba' mija u hamsin Euro (€450). Dan l-ammont huwa dovut ghat-tiswija tal-hsara fil-hajt intern u ghall-ispejjez ta' inkwatru danneggjat. u ghalhekk huwa dovut oltre ghall-ispejjez ghat-tiswija tal-hajt estern.

Kif inghad izda, billi r-responsabbilita` ghat-tiswija tal-hajt komun hija sew tal-attur kif ukoll tal-konvenut, u dan bhala komproprjetarji tal-hajt komun f'ishma ndaqs, il-Qorti tqis illi l-konvenut jista' jigi tenut responsabbli biss kwantu ghal nofs id-danni kwantifikati in linea ta' spejjez ghat-tiswija tal-hajt komun kif ukoll dawk in linea ta' spejjez ghar-rizarciment tal-hsara subita bhala konsegwenza tal-ingress ta' ilma mill-istess hajt komun.

Ghaldaqstant, id-danni li ghandhom jigu sopportati mill-konvenut huma s-segwenti:-

---

[13] Ara Affidavit tal-attur Dok. MM1, fol. 55 *tergo*.

- kwantu ghat-tiswija tal-hajt tal-appogg fis-service shaft, dik il-parti mill-ammont globali ta' €708 li jirrapprezentaw l-ispejjez kollha marbutin mat-tnehhija tal-kisi ezistenti;

- filwaqt illi kwantu d-danni sofferti mill-attur biex tissewwa l-hsarat sofferti fil-hajt intern, nofs is-somma likwidata ta' €450, cioe` s-somma ta' €225.00.

Decide

Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi:-

1. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€225) kwantu rizarciment ta' danni subiti mill-attur bhala rizultat tal-perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tieghu mil-hajt komun tal-partijiet, hekk kif likwidati, bl-imghax mil-lum; u

2. tilqa' t-tieni talba tal-attur limitatament billi tordna lill-konvenut sabiex sa mhux iktar tard minn tliet (3) xhur mil-lum, jezegwixxi x-xoghol ta' tiswija fil-hajt komun fix-shaft tal-fond tieghu, liema xoghol huwa mehtieg sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma ghal gol-fond tal-attur, liema xoghol ghandu jsir kwantu ghax-xoghol ta' tnehhija tal-kisi ezistenti fil-hajt komun, a spejjez unikament tal-istess konvenut u kwantu ghax-xoghol ta' tiswija tal-istess hajt komun, ossia kisi mill-gdid u zebgha, a spejjez taz-zewg partijiet fi kwoti ndaqs bejniethom. Dan ix-xoghol ghandu jsir taht is-sorveljanza tal-Perit Rueben Sciortino li qed jigi nominat mill-Qorti ghal dan il-ghan. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur li jezegwixxi huwa stess dan ix-xoghol kollu ta' tiswija, f'liema kaz l-ispejjez tar-riparazzjoni tal-hajt tal-appogg fil-

proprjeta` tal-konvenut jigu sopportati mill-partijiet fil-limitu tal-ammont likwidat ossia ta' seba' mija u tmien Euro (€708.00) u fl-istess kwoti appena msemmija, hekk kif jistabbilixxi l-Perit Tekniku mahtur ukoll ghal dan l-iskop.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet.

DR. RACHEL MONTEBELLO

MAGISTRAT