QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Nru.: 288/16

Anthony sive Tony u Rita D'Anastasi

Vs

Bernard u Simone konjugi Sapiano

Illum, 5 ta' Gunju 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat minn Anthony sive Tony u Rita konjugi D'Anastasi fil-25 ta' Novembru, 2016 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lil Bernard u Simone konjugi Sapiano sabiex:

1. Jaghmlu fi zmien qasir u perentorju dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji fil-fond proprjeta' taghhom, cioe' d-dar bin-numru 30 fi Triq il-Battaljun,

Mosta, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominandi, sabiex ma tibqax diehla umdita' fil-fond proprjeta' tal-atturi, cioe' d-dar bin-numru 32, fi Triq il-Battaljun, Mosta, liema umdita' qed torigina mill-pedament tal-imsemmi fond proprjeta' tal-intimati u kostantement qed tirreka dannu fil-fond proprjeta' tal-atturi. Previa li tinghata kull dikjarazzjoni mehtiega. Fin-nuqqas il-Qorti giet mitluba tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-intimati taht id-direzzjoni tal-perit nominand.

2. Ihallsu d-danni sofferti mill-atturi minhabba fl-umdita' fuq imsemmija, liema danni jigu likwidati, jekk ikun hemm bzonn, permezz ta' perit nominand. Previa d-dikjarazzjoni li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi.

L-atturi jiddikjaraw li d-danni fuq imsemmija bdew jigu riskontrati minnhom minn meta l-konvenuti ghamlu xoghlijiet fil-fond proprjeta' taghhom, li l-atturi jikkontendu saru mhux skond is-sengha u l-arti u jiddikjaraw ukoll li l-valur tat-talbiet taghhom ma jeccedix l-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000). Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 22 ta' Dicembru 2014 u bl-interessi kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Bernard Sapiano (ID 364576M) u Simone Sapiano (ID 148976M) ipprezentata fil-5 ta' Jannar, 2017 fejn esponew:

"1. Illi preliminarjament, it-talba ghar-rizarciment tad-danni hija preskritta bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

2. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzu ghall-premess, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti bl-ebda mod ma jahtu ghall-umdita' allegata mill-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

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 illi permezz ta' digriet moghti fit-18 ta' Jannar 2017 gie mahtur bhala Perit Tekniku l-AIC Valerio Schembri, bl-inkarigu li jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti;

Rat ir-Rapport ipprezentat mill-Perit Tekniku fis-7 ta' Mejju 2018 u mahluf fit-23 ta' Ottubru 2018;

Semghet ix-xhieda in eskussjoni moghtija mill-istess Perit Tekniku fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2019;

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

Rat l-atti kollha;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-27 ta' Marzu 2019;

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

Ikkunsidrat;

Din hija kawza ghad-danni fejn l-atturi jridu li l-konvenuti jigu ordnati jezegwixxu xogholijiet fil-fond taghhom u a spejjez taghhom sabiex ma tibqax tigi kkagunata hsara fil-fond tal-atturi, u dan entro terminu stabbilit mill-Qorti. Jitolbu wkoll il-hlas tad-danni.

It-talba tal-atturi hija fondata fuq l-allegazzjoni illi l-fond taghhom qed igarrab il-hsarat kagun tal-umdita` li diehel mill-fond adjacenti di proprjeta` tal-konvenuti gewwa 32, Triq il-Battaljun, Mosta, liema umdita` skont l-atturi qieghda torigina mill-pedament tal-imsemmi fond. Skont l-atturi, il-konvenuti jahtu ghal dan it-tixrib fil-gebel tal-hajt tal-appogg ghaliex meta nbena l-fond taghhom ma kienux ittiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega minhabba l-fatt li taghhom huwa l-oghla fond. Jghidu wkoll illi d-danni fil-fond taghhom saru wara illi l-konvenuti wettqu xi xogholijiet fil-fond taghhom liema xogholijiet, allegatament, ma sarux skont is-sengha u l-arti.

Il-konvenuti jilqghu ghal din l-azzjoni billi jeccepixxu l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, filwaqt illi fil-mertu jghidu illi huma ma jahtu bl-ebda mod ghall-kagun tad-danni allegatament sofferti mill-atturi. Il-verzjoni taghhom hija illi l-hsara hija dovuta ghall-mod kif saret il-binja tal-atturi u mhux minhabba umdita` gejja mill-pedament tal-fond taghhom.

Illi bhala fatti relevanti li johorgu mill-atti, jirrizulta illi:-

Il-fond tal-atturi jinsab livell ta' cirka filata iktar baxx mill-fond tal-konvenuti u l-fond tal-konvenuti nbena qabel dak tal-atturi.

Meta nbena l-fond tal-konvenuti kienu saru zewg livelli tal-qatran u qatran taz-zebgha mal-genb tal-knaten tal-hajt[1].

Il-qatran fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-konvenuti jinsab ftit centimetri 'l fuq mill-madum tal-istess fond u ma hemm ebda sinjali ta' umdita` fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti, lanqas 'il fuq mill-qatran.

Meta l-atturi bnew il-fond taghhom, appoggjaw mal-hajt tal-konvenuti, liema hajt divizorju huwa wiehed singlu[2].

L-ilma kien beda diehel mill-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-fond tal-atturi, fil-bidu tas-snin disghin u dan min-naha ta' wara tad-dar. Dak iz-zmien ma kien jghix hadd fil-fond illum okkupat mill-konvenuti, izda l-atturi jghidu li kien intlahaq ftehim bejn l-atturi u l-proprjetarju tal-fond dak iz-zmien, biex tinqala' filata madum fuq il-parti ta' wara tal-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-fond illum tal-konvenuti, tithaffer trinka u jsir *vertical waterproofing membrane* f'din il-parti tal-hajt. Dawn ix-xogholijiet effettivament saru u dan a spejjez tal-atturi, hlief ghall-madum il-gdid li gie provdut mill-predecessur fit-titolu tal-konvenuti.

[1] Xhieda tal-Perit Joseph Borg fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tad-9 ta' Novembru 2017.

[2] Xhieda tal-Perit Matthew Degiorgio.

Madanakollu, ghalkemm jidher illi l-problema tal-umdita` giet eliminata fil-parti ta' wara tal-hajt tal-appogg wara x-xoghol tal-qatran li, kif inghad, sar f'din il-parti tal-istess hajt, l-umdita` sussegwentement bdiet tfegg fil-hajt tal-appogg fil-parti ta' quddiem tal-fond tal-atturi, u dan mill-ewwel bieb ta' barra sa madwar zewg metri taht it-tarag.

Verzjoni tal-Atturi

L-atturi fix-xhieda taghhom jghidu li din il-problema tat-tixrib tal-hajt regghet tfaccat lejn l-ahhar tas-snin elfejn, madwar xahar wara illi l-konvenuti wettqu xi xogholijiet strutturali fil-faccata tal-fond taghhom konsistenti fit-twaqqigh tal-parapett maghluq li kien hemm mal-faccata, u l-bini minfloku ta' garaxx, drive-in u parapett izghar.

L-atturi jsostnu wkoll illi l-hsarat gew ikkagunati ghaliex il-qatran li kien sar bi ftehim mill-proprjetarju tal-fond tal-konvenut fis-snin disghin fuq il-parti ta' wara tal-hajt tal-appogg, ma tkompliex sal-parti ta' quddiem tal-appogg. Qalu wkoll illi ghalkemm huma offrew li jaghmlu fil-parti ta' quddiem tal-hajt tal-appogg, l-istess xogholijiet li kienu saru qabel fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti, u dan a spejjez taghhom, il-konvenuti ma qablux.

Verzjoni tal-Konvenuti

Illi l-konvenuti jikkontendu illi l-problema tal-umdita` fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-atturi hija dovuta ghall-fatt illi l-livell tal-paviment tal-fond tal-atturi jinsab pozizzjonat ferm iktar 'l isfel mil-livell tal-qatran fl-hajt tal-appogg li, f'dak il-livell, kellu originarjament iservi bhala l-pedament. Jghidu li l-umdita` li rriskontraw l-atturi ma hijiex minhabba xi nuqqasijiet da parti taghhom, izda hija dovuta lill-fatt illi l-hajt divizorju fil-parti li tigi livell mal-pjan terran tal-atturi kellu jservi bhala pedament ghaliex dak iz-zmien meta nbena l-fond taghhom, ma kienx hemm bini mserrah mieghu. Jghidu wkoll illi huma qatt ma kellhom problemi ta' dhul ta' ilma fil-fond taghhom u jattribwixxu l-hsara ghan-nuqqas tal-atturi milli jahsbu ghall-protezzjoni kontra l-umdita` fil-process tal-bini tal-fond taghhom. Il-konvenuti jichdu wkoll illi l-alterazzjonijiet strutturali li twettqu fil-fond taghhom kienu jmissu mal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi in kwistjoni.

Ikkunsidrat;

Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu li gie pprezentat fis-7 ta' Mejju 2018, ikkonkluda illi:-

"*… l-hsara mertu tal-vertenza odjerna gejja mill-fatt li ma hemmx protezzjoni adegwata ghal-parti tal-hajt divizorju li tinsab bejn il-qatran orizzontali tal-fond tal-intimati u l-qatran orizzontali tal-fond tar-rikorrenti. A kawza ta' dan qed tipperkola l-umdita` mir-radam ta' taht il-paviment tal-intimati ghal gol-istess parti tal-hajt divizorju u b'hekk qed jirrizultaw l-hsarat li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti.*"

Il-Perit Tekniku kkostata illi l-hsara fil-fond tal-atturi tikkonsisti f'marki tal-umdita` fuq il-faccata, kif ukoll fuq il-parti ta' quddiem tal-hajt tal-appogg bejn il-fondi tal-kontendenti, liema hsara tibqa' ghaddejja taht it-tarag principali tal-fond. Giet riskontrata wkoll hsara fuq il-granit tat-tarag.

<u>L-Eccezzjoni tal-Preskrizzjoni – Artikolu 2153 tal-Kodici Civili</u>

Illi qabel xejn il-Qorti tqis li ghandha tikkunsidra u tiddetermina din l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti. Kif rajna, din hija azzjoni ta' danni minhabba umdita` allegatament gejja mill-hajt li jifred il-fond tal-atturi minn dak tal-konvenuti, liema azzjoni hija fondata fuq il-principju legali li persuna ghandha twiegeb ghall-hsara li ssir bi htija taghha.

L-atturi jghidu li din l-umdita` ikkagunat dannu fil-fond taghhom u ghaldaqstant jitolbu li jsiru t-tiswijiet mehtiega biex il-hsara ma tibqax issir, kif ukoll li jithallsu tad-danni li huma garrbu minhabba n-nuqqas u bi htija tal-istess konvenuti.

Il-konvenuti invokaw il-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16. Dan jghid hekk:-

2153. *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

Illi kif gie ritenut diversi drabi mill-qrati, il-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni ghal danni li ma jkunux kagunati b'reat, liema preskrizzjoni hija dik invokata mill-konvenuti taht l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, hija applikabbli biss

fil-kaz ta' danni li ma jigux ikkagunati minhabba inadempjenza kuntrattwali. Fil-kaz tal-ahhar, il-preskrizzjoni hija wahda ta' hames snin.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Spiteri vs Consiglio Busuttil**[3] intqal hekk:-

"Il-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu bejn tliet forom ta' danni; dawk li jigu minn reat, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' l-azzjoni kriminali: dawk li jigu minn fatti li mhumiex reati u lanqas ma huma inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn: u fl-ahharnett dawk id-danni li jidderivaw minn inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' l-istess obbligazzjoni."

Fi kliem iehor, jinghad illi l-preskrizzjoni tal-azzjoni hija ta' sentejn meta d-danni ikunu gejjin mill-*culpa* akwiljana jew mill-kwazi delitt, izda l-preskrizzjoni hija ta' hames snin meta d-danni jidderivaw minn *culpa* kontrattwali, u l-Artikolu 2153 eccepit mill-konvenuti fl-azzjoni odjerna jirrigwarda proprju danni derivanti minn htija jew *culpa* extra-kontrattwali, cioe` l-hekk imsejha *culpa aquiliana*.

Effettivament, f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu d-danni, liema danni mill-mod kif giet imfassla l-azzjoni, huma allegatament dovuti ghal agir hazin ossia htija tal-konvenuti. L-azzjoni ghalhekk m'hijiex wahda marbuta ma' inadempjenza ta' obbligu naxxenti minn xi kuntratt bejn il-partijiet u konsegwentement, ghandha tapplika l-preskrizzjoni ta' sentejn u mhux ta' hames snin. F'kull kaz, ma jidhrix illi l-atturi jikkontestaw l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni invokata mill-konvenuti ghall-kaz odjern.

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fit-13 ta' Ottubru 1983.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna tirritjeni[4] illi minhabba li l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 hija wahda estintiva tal-azzjoni attrici, ghandu jsib applikazzjoni l-principju li z-zmien tal-preskrizzjoni jghaddi biss minn dakinhar li jkun gara l-fatt illecitu li minnu tidderiva l-hsara.

Jehtieg ghalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2153 jinqraw fid-dawl tal-Artikolu 2137 tal-istess Kodici Civili, li jipprovdi illi l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni tkun setghet issir:-

2137. *Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*

It-test ta' meta jibda jghaddi z-zmien ghall-preskrizzjoni f'kaz ta' danni derivanti minn culpa akwlijana, huwa wiehed oggettiv marbut mal-fatti li minnhom jiskaturixxi d-dritt tal-attur, u huwa generalment ritenut illi m'hijiex relevanti l-percezzjoni soggettiva ta' min igarrab id-danni. Il-korollarju ta' dan il-principju generali huwa illi z-zmien ghall-preskrizzjoni ghandu jitqies li jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, minghajr qies ta' meta l-persuna li allegatament garrbet il-hsara ssir taf jew hija komda li tinduna bil-hsara[5]. Kif gie ritenut in propositu:-

---

[4] **Ignatius Busuttil v Water Services Corporation**, deciza mill-Qorti tal-Appell [Inf.], fit-12 ta' Jannar 2005.

[5] Fis-sentenza **Xuereb v Agius**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: *"il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih."* Ara wkoll: **Raphel Micallef v. Anthony Agius**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 2000.

"*... ghar-rigward ta' kull terminu ta' preskrizzjoni, jinghad, in linea ta' principju, li z-zmien jibda jghaddi minn dak inhar tal-incident u mhux mid-data li fih il-persuna sar jaf li sofra danni; id-data li taghti bidu ghall-preskrizzjoni hi, allura, determinabbli oggettivament u tibda tiddekorri mill-fatt tal-hsara.*"[6] [sottolinejar ta' din il-Qorti]

Illi f'kull kaz, huwa kompitu tal-qorti li tistabbilixxi minn liema data tkun bdiet miexja l-preskrizzjoni, tant illi gie kostantament ritenut illi jekk mill-provi ma jirrizultax minn meta bdiet ghaddejja l-preskrizzjoni, l-eccezzjoni tal-preksrizzjoni ghandha tigi respinta.

Ikkunsidrat;

L-atturi jghidu[7] illi huma kienu ndunaw li kien diehel ilma mill-hajt tal-appogg fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom, ghall-habta tas-snin disghin, u permezz ta' ftehim li ntlahaq mas-sid ta' dak iz-zmien tal-fond tal-konvenuti, kien sar *waterproofing membrane* fil-hajt tal-appogg cirka zewg filati taht il-madum li jmiss ma' dan il-hajt, fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti. Fix-xhieda tieghu quddiem il-Perit Tekniku, il-Perit Ronald Muscat Azzopardi[8], imqabbad *ex parte* mill-atturi, ikkonferma illi kien huwa stess li kien ghamel is-suggeriment dwar din is-soluzzjoni izda jghid li ma kienx hu li ssorvelja x-xogholijiet li kienu saru dak iz-zmien. L-atturi jghidu illi wara li sar dan ix-xoghol, il-problema tal-umdita` f'dik il-parti mill-hajt tal-appogg, giet eliminata.

[6] **Dr. Louis Cassar Pullicino vs Angelo Xuereb** deciza fit-3 ta' Lulju 2003.

[7] Fl-Affidavits taghhom, Dok. X1 u Dok. X2 a fol. 58 *et seq.*

[8] Seduta tal-25 ta' April 2017.

L-atturi xehdu wkoll illi sussegwentement, "*lejn l-ahhar tas-snin elfejn*", il-konvenuti kienu ghamlu xogholijiet strutturali fil-faccata tad-dar taghhom, u xi xahar wara li tlestew dawn ix-xogholijiet, huma nnotaw li l-istess hajt tal-appogg beda jixxarrab izda din id-darba fil-parti ta' quddiem tal-fond taghhom. F'dan l-istadju huma regghu inkarigaw lill-Perit Ronald Muscat Azzopardi li kien tahom parir illi biex tissolva l-problema, kellha ssir l-istess procedura identika li kienet saret qabel fil-parti ta' wara tal-hajt tal-appogg, cioe` li tithaffer trinka fil-hajt tal-appogg 'l isfel mil-livell tal-madum li jmiss mal-istess hajt fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti, biex jitqieghed *waterproofing membrane* fl-istess hajt. Meta xehed[9], il-Perit Muscat Azzopardi fisser illi fil-fehma tieghu, l-umdita` diehla minn dan il-hajt tal-appogg hija dovuta ghall-fatt illi meta sar l-irdim tal-fond tal-konvenuti li huwa oghla minn dak tal-atturi, ma ttiehdux il-prekawzjonijiet mehtiega qabel tpogga l-madum.

Dan juri illi d-dhul tal-umdita` fil-hajt tal-appogg kien ilu li gie identifikat diversi snin qabel l-atturi effettivament intavolaw din il-kawza, tant illi kienu l-atturi stess illi indikaw fix-xhieda taghhom illi l-problema tal-umdita` fil-hajt tal-appogg regghet fegget, did-darba fil-parti ta' quddiem tal-istess hajt, lejn l-ahhar tas-snin elfejn. In kontro-ezami, l-attur Anthony D'Anastasi[10] ikkjarifika illi dan it-tixrib fil-hajt tfacca "*ghall-habta ta' bejn l-2008 u l-2010*." B'referenza ghaz-zmien meta fegget il-problema ta' umdita` fuq in-naha ta' quddiem tal-hajt tal-appogg, l-attur afferma ulterjorment illi ghalkemm ix-xoghol illi huwa ppropona illi jsir biex tissolva l-problema tal-umdita`, "*setgha [sic] sar dakinhar*", huwa baqa' ma ghamilx il-kawza ghaliex skont hu, il-konvenut kien qed jintratjeni u ghal zmien twil baqa' ma sar xejn.

---

[9] Seduta tal-25 ta' April 2017.

[10] Seduta quddiem il-Perit Tekniku, 27 ta' Marzu 2018.

Ikkunsidrat;

B'referenza ghas-sottomissjoni maghmula mill-konvenuti illi z-zmien ghall-preskrizzjoni ghandu jibda jiddekorri minn meta jkun sar ix-xoghol allegatament maghmul hazin – f'dan il-kaz allura minn meta nbena l-pedament tal-fond tal-konvenuti – il-Qorti tqis illi dan l-argument m'huwiex tajjeb. Dan ghaliex anke jekk wiehed jikkoncedi ghal mument illi l-hsara li jilmentaw biha l-atturi tista' tkun dovuta ghal xoghol hazin jew difettuz li sar waqt il-kostruzzjoni tal-fond tal-konvenuti, mill-provi jirrizulta illi l-hsara mertu ta' din il-kawza, cioe` fil-parti ta' quddiem tal-fond attrici, giet riskontrata mill-atturi biss lejn l-ahhar tas-snin elfejn u ma jirrizulta bl-ebda mod illi din il-hsara setghet bdiet timmanifesta ruhha qabel iz-zmien effettivament indikat mill-attur. Wara kollox, jirrizulta illi l-hsara tinsab wara l-bieb principali tal-fond tal-atturi u tibqa' sejra sat-tarag li jitla' ghar-residenza taghhom, u ghaldaqstant hija eskluza l-ipotesi li l-hsara baqghet ma gietx identifikata ghal diversi snin.

Kif gie ritenut in propositu:-

"*il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat tibda tghaddi minn dak in-nhar li jsiru l-hsarat, u mhux minn dak in-nhar li saru x-xoghlijiet. Ma tistax tiftah kawza biex titlob kumpens ghal hsarat li jkunu ghadhom ma sarux, u ma tibdiex tghaddi l-preskrizzjoni ta' azzjoni qabel ma dik l-azzjoni tista' tinbeda.*

…

Indubjament l-azzjoni ma setghetx f'dan il-kaz tigi ezercitata qabel ma jkun l-attur issubixxa id-dannu b'konsegwenza diretta tal-kostruzzjoni difettuza minnu lamentata."[11]

[11] **Carmelo Micallef vs. Direttur tax-Xogholijiet**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2001. F'dik is-sentenza, meta infethet il-kawza ma kienux lahqu ghaddew sentejn mid-data meta giet riskontrata l-hsara.

Mizmum ferm il-premess, il-Qorti tqis illi l-atturi ma setghux jippromowovu l-azzjoni odjerna f'dan il-kaz qabel effettivament garrbu d-dannu fil-hajt tal-appogg: setghu jagixxu ghar-rizarciment ta' dawn id-danni biss fil-mument u minn meta dawn avveraw ruhhom b'konsegwenza diretta tan-nuqqasijiet da parti tal-konvenuti, minnhom lamentati. Wara kollox, kif inghad:-

"*Il-ħarsien ta' din ir-regola hu wieħed fundamentali, tant li huwa mgħallem illi l-impossibilita` li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża barranija minnu u li huwa ma setax jeħles minnha. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li actione non natae non praescribitur. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...". Iżjed 'il quddiem iżidu jgħidu illi "La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*". [Enfasi ta' din il-Qorti][12]

Kwantu ghad-dekorriment taz-zmien ghall-preskrizzjoni, u b'applikazzjoni tal-insenjament fuq citat, il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-kaz, iz-zmien ghall-preskrizzjoni sabiex setghet tingieb l-azzjoni odjerna, ghalkemm b'mod generali seta' beda jghaddi ghall-habta tas-sena 2010 meta l-attur qal li osserva t-tixrib bl-umdita` fil-parti ta' quddiem tal-hajt tal-appogg, ma jirrizultax mill-provi il-gurnata ossia d-data preciza minn meta z-zmien tal-preksrizzjoni kellu jibda jiddekorri. Huwa element essenzjali tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni illi ghandu jigi stabbilit b'mod preciz id-data li minnha beda jiddekorri t-terminu preskrittiv[13], izda

[12] Ara **Emanuel Attard vs Victor Galea et** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru 2016.

[13] Ara in propositu: **Frans Micallef et vs Paul Agius et**, deciza mill-Qorti tal-Appell {inf.} fit-18 ta' Gunju 2014.

fil-kaz odjern huwa evidenti illi l-konvenuti naqsu milli jressqu provi sufficjenti dwar l-ececzzjoni sollevata minnhom. Tant hu hekk illi l-Qorti m'hijiex f'qaghda li tistabbilixxi din id-data b'mod definittiv minghajr ma taghmel assunzjonijiet u kongetturi li ovvjament, ma jistghux jitqiesu mill-qorti biex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha.

Relevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1987 fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Causon vs Abdelsala Sheibani nomine**[14]: -

"*Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le*".

Ghandu jinghad ukoll illi wara kollox, il-preskrizzjoni titqies bil-granet u mhux bix-xhur jew bis-snin u dan proprju sabiex ikun jista' determinat l-ahhar jum li fih taghlaq il-preskrizzjoni. Dan jemergi b'mod car minn qari tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 2138 u 2139 tal-Kodici Civili[15]. Inoltre, huwa principju ta' dritt illi n-natura odjuza tal-istitut tal-preskrizzjoni tesigi wkoll li tinghata interpretazzjoni u tifsira restrittiva ta' din l-eccezzjoni, b'mod illi kull dubju dwar id-determinazzjoni

[14] Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782.

[15] ***2138.*** *(1) Il-preskrizzjoni titqies bi ġranet sħaħ, u mhux bis-sigħat.*
(2) Il-ġranet huma kontinwi: ix-xhur jitqiesu skont il-kalendarju.

2139. *(1) Il-preskrizzjoni tagħlaq minnufih li jgħaddi l-aħħar jum taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.*
(2) Iżda, jekk l-aħħar jum ikun is-Sibt jew btala pubblika, il-preskrizzjoni tagħlaq malli jgħaddi l-ewwel jum ta' wara, li ma jkunx Sibt jew btala pubblika

tal-mument storiku li fih beda jghaddi z-zmien ghall-preskrizzjoni, ghandu jmur kontra l-eccipjenti tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat;

Izda minghajr qies ghall-konsiderazzjonijiet kollha diga` maghmula, hemm konsiderazzjoni ulterjuri l-ghaliex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti, ma tistax tirnexxi f'dan il-kaz.

Kif sewwa sottomettiet l-abbli difensur tal-atturi waqt it-trattazzjoni, gie ritenut konsistentement mill-qrati taghna illi minkejja illi skont il-principju pacifikatament rikonoxxut u applikat, iz-zmien ghall-preskrizzjoni jibda jghaddi minn meta ssir il-hsara, madanakollu f'kaz ta' hsara gejja minn dhul ta' ilma jew umdita`, fejn il-hsarat ikomplu jimmanifestaw ruhhom fuq perijodu ta' zmien u f'kazijiet ohrajn fejn il-hsara tkun qed issir kontinwament, iz-zmien preskrittiv "*ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir*"[16].

Fis-sentenza recenti fl-ismijiet **Il-Bajja Limited vs Inna Korelova**[17], il-Qorti tal-Appell irribadiet dan il-principju u qalet hekk:-

"Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li

[16] Ara: **Portelli v. Attard** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 1997, citata wkoll fis-sentenza **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju 2009.

[17] Deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu 2014.

fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Francis Cassar*** *deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju contra non valentem non currit prescriptio."*

Il-Qorti hadet konjizzjoni ta' diversi sentenzi[18] li jittrattaw it-tema ta' preskrizzjoni tal-azzjoni ghad-danni derivanti minn tnixxija ta' ilma jew umdita` jew minn hsara li qed issir kontinwament, u huwa evidenti illi ghall-finijiet tal-principju enuncjat mill-Artikolu 2137, fejn il-hsara tkun qieghda kontinwament issir, il-qrati taghna jiffavorixxu interpretazzjoni fis-sens illi l-azzjoni titqies li tista' tigi ezercitata biss minn dakinhar li effettivament ma tibqax tigi kkagunata l-hsara. Dan l-insenjament huwa fondat fuq il-principju illi jekk l-azzjoni tista' tigi ezercitata mill-mument li l-perkolazzjoni tal-ilma provenjenti mill-fond adjacenti tibda tikkaguna danni lill-attur, allura meta din il-perkolazzjoni tissokta u d-dannu qieghed kull ma jmur jigi arrekat, l-azzjoni tista' tinbeda f'kull mument li jibqa' jigi kkagunat dannu.

Ghalkemm jidher illi dan il-principju m'huwiex wiehed assolut u mhux dejjem gie kkunsidrat[19] u applikat[20] fid-determinazzjoni ta' eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht Artikolu 2153 tal-Kap. 16 f'materja ta' hsarat gejjin minn umdita` jew perkolazzjoni tal-ilma, il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern l-azzjoni ghadha ma tistax tigi ezercitata. Dan ghaliex mill-provi jirrizulta illi l-hsara lamentata hija dovuta ghal tnixxija ta' ilma li ripetutament qed tikkaguna hsara u konsegwentement il-hsarat

---

[18] [18] Fosthom **Helen Schembri vs Anthony George Zahra**, Appell Civili deciza 28 ta' Settembru 2012.

[19] **Carmelo Micallef vs Direttur tax-Xogholijiet**, *op. cit.*

[20] Vide **Emanuel Attard vs Victor Galea**, *op. cit*.

subiti mill-atturi jikkostitwixxu stat ta' fatt li jipperdura appuntu ghaliex l-umdita` ghadha diehla fil-hajt tal-appogg. Effettivament, gie ppruvat illi l-problema tal-umdita` fil-fond tal-atturi baqghet tezisti minkejja li ghaddew diversi snin minn meta l-hsara giet identifikata u ghaldaqstant, ghall-Qorti huwa evidenti illi l-umdita` tibqa' tippenetra fil-hajt b'mod kontinwu u b'mod li l-hsara mhux talli ma tistax titqies li hija kristalizzata, talli qieghda dejjem taggrava. Il-Qorti fehmet illi kieku twaqqaf l-ingress tal-ilma ghal gol-fond tal-atturi, il-hsara arrekata ma kienetx tilhaq l-entita` li evidentement lahqet f'temp ta' sitt snin, tant illi gie kostatat mill-Perit Tekniku illi l-granit tat-tarag jehtieg li jinbidel u l-gebel tal-hajt seta' tmermer tant li wkoll jista' jehtieg li jinbidel.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti tqis illi l-atturi ghandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-insenjament guridiku ormai assodat in materja tal-preskrizzjoni tal-azzjoni ghar-rizarciment tad-danni gejjin minn ingress ta' ilma u umdita`, u konsegwentement tiddetermina illi z-zmien ghall-preskrizzjoni ta' din l-azzjoni odjerna qieghed jiggedded kontinwament u sejjer ikompli jiggedded sakemm ma jitwaqqafx effettivament l-ingress tal-umdita` fil-hajt divizorju.

Wara kollox, kif rajna, l-istitut tal-preskrizzjoni jesigi interpretazzjoni restrittiva b'mod illi kull dubju fl-interpretazzjoni u applikazzjoni taz-zmien preskrittiv, ghandu jiffavorixxi l-parti kontra min giet eccepita l-preskrizzjoni.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imfissrin, il-Qorti ma taqbilx illi f'dan il-kaz jista' jinghad illi ghadda z-zmien ghall-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. L-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni, hija ghalhekk infondata u qed tigi respinta.

Il-Mertu – Responsabbilita` tal-Konvenuti

L-atturi jsostnu illi l-hsara tal-umdita` fil-hajt divizorju hija dovuta ghal nuqqasijiet fil-bini ta' dan il-hajt kwantu dan inbena minghajr ma saret protezzjoni adegwata kontra l-ingress tal-umdita` fl-istess hajt provenjenti mill-irdim tal-paviment tal-fond tal-konvenuti.

Da parti taghhom il-konvenuti jikkontendu illi l-umdita` fil-hajt divizorju hija dovuta ghan-nuqqas tal-atturi nfushom li, meta gew biex jibnu u jserrhu l-binja taghhom mal-istess hajt, naqsu milli jahsbu ghal protezzjoni adegwata biex jipprevjenu l-ingress ta' umdita` mill-pedament tal-fond tal-istess konvenuti. Il-konvenuti jsostnu illi galadarba huma bnew l-ewwel, fi zmien meta s-sit adjacenti kien ghadu mhux mibni, ma kellhom ebda obbligu li fil-kostruzzjoni tal-fond taghhom, jahsbu u jipprovdu ghall-protezzjoni tal-proprjeta` eventwali ta' terzi kontra l-ingress tal-umdita`, jekk u meta xi darba dan is-sit jigi zviluppat.

Il-konvenuti isostnu wkoll illi l-atturi kellhom kull opportunita` kif ukoll l-obbligu ta' missier tajjeb tal-familja illi jistharrgu l-fattizzi tal-hajt li mieghu kienu bi hsiebhom iserrhu l-binja taghhom, u dan biex jilqghu ghall-possibbli ingress ta' umdita`, specjalment meta minhabba d-dizlivell bejn iz-zewg fondi, huwa effettivament il-pedament tal-hajt li jifred il-fondi li qieghed iservi bhala l-hajt tal-appogg tal-fond tal-atturi. Jghidu konsegwentement illi anke kieku kellu jigi deciz illi x-xoghol ta' riparazzjoni mehtiega biex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma fil-hajt divizorju ghandu jitwettaq min-naha tal-fond taghhom stess, l-ispejjez ghal dawn it-tiswijiet ma ghandhomx jigu sopporati minnhom ghaliex ma kisru ebda obbligu legali inkombenti fuqhom fil-kosrtuzzjoni tal-fond taghhom.

Huwa evidenti minn dan kollu illi l-qofol tal-kwistjoni ddur mal-kostatazzjoni tar-responsabbilita` da parti tal-konvenuti ghal culpa akwiljana. Dan ghaliex kif rajna, din hija azzjoni ta' danni fondata fuq il-principju legali li persuna ghandha twiegeb ghall-hsara li ssir bi htija taghha. Ghaldaqstant, il-Qorti ghanda tiddetermina jekk il-konvenuti jahtux ghal xi fatt illecitu li minhabba fih l-atturi qed igarrbu l-hsara.

Kif diga` stabbilit, il-fond tal-atturi jinsab livell ta' cirka filata iktar baxx mill-fond tal-konvenuti u l-fond tal-konvenuti nbena qabel dak tal-atturi. Jirrizulta illi meta nbena l-fond tal-konvenuti kienu saru zewg livelli tal-qatran u qatran taz-zebgha mal-genb tal-knaten tal-hajt[21]. Huwa wkoll stabbilit illi l-qatran fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-konvenuti jinsab ftit centimetri 'l fuq mill-madum tal-istess fond u ma hemm ebda sinjali ta' umdita` fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti, lanqas 'il fuq mill-qatran. Il-hajt tal-appogg jirrizulta wkoll li huwa singlu[22].

Ikkunsidrat;

Dan huwa kaz ta' natura evidentement teknika. Ghalhekk il-Qorti necessarjament trid tirreferi ghal opinjonijiet teknici moghtija minn esperti fil-qasam, u ssejjes id-decizjoni taghha fuq dawn il-fehmiet.

Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu kien car u esplicitu meta kkonkluda li l-hsara subita mill-atturi fil-hajt taghhom hija provenjenti minn u dovuta lin-nuqqas ta' protezzjoni adegwata ghall-parti tal-hajt divizorju li tinsab bejn il-qatran orizzontali tal-fond tal-konvenuti u l-qatran orizzontali tal-fond tal-atturi, li jinsab f'livell iktar baxx. Il-konsegwenza ta' dan in-nuqqas, li fl-opinjoni tieghu jista'

[21] Xhieda tal-Perit Joseph Borg fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tad-9 ta' Novembru 2017.

[22] Xhieda tal-Perit Matthew Degiorgio.

jigi indirizzat u rimedjat biss min-naha tal-fond tal-konvenuti, hija illi l-umdita` qed tipperkola mir-radam ta' taht il-paviment tal-fond tal-konvenuti ghal gol-istess parti tal-hajt divizorju li jigi invell mal-hajt tal-fond tal-atturi, proprju fejn qed tigi riskontrata l-hsara tal-umdita` fil-hajt divizorju, cioe` fil-livell tal-art fil-pjan terran.

Din hija proprju l-istess fehma li esprima l-perit Ronald Muscat Azzopardi inkarigat mill-atturi, li huwa l-istess perit li kien ippropona s-soluzzjoni ghall-problema identika ta' umdita` li kienet giet riskontrata diversi snin qabel fil-fond tal-atturi fil-parti ta' wara tal-istess hajt divizorju. Jirrizulta illi bix-xogholijiet rimedjali li kienu saru min-naha tal-fond tal-konvenuti dak iz-zmien, kien effettivament twaqqaf l-ingress tal-umdita` f'dik il-parti tal-fond taghhom izda dan ix-xoghol ma kienx tkompla sal-parti ta' quddiem tal-appogg.

Meta xehed quddiem il-Perit Tekniku, il-Perit Muscat Azzopardi rrakkomanda li biex titwaqqaf l-umdita` anke fil-parti ta' quddiem tal-hajt divizorju, jigi applikat l-istess rimedju u jsiru l-istess xogholijiet li kienu saru qabel[23]. Esprima wkoll il-fehma illi l-umdita` fil-hajt tal-atturi hija konsegwenza tan-nuqqas ta' tehid ta' prekawzjonijiet meta sar l-irdim tal-oghla fond, li huwa dak tal-konvenuti, liema prekawzjonijiet kellhom isiru qabel tpogga l-madum fil-fond tal-konvenuti. L-istess perit, li kkonferma illi huwa kien spezzjona l-fondi taz-zewg partijiet, fisser illi ma hemmx protezzjoni bizzejjed fil-parti tal-hajt bejn il-qatranijiet.

Huwa minnu li l-perit *ex parte* inkarigat mill-konvenuti[24] fir-rapport tieghu[25] ikkunsidra zewg ipotesijiet biex ifisser x'jista' jkun il-kagun tal-presenza tal-

---

[23] Liema xogholijiet gew imfissra fir-rapport tieghu Dok. RMA250401, a fol. 52.

[24] Perit Matthew Degiorgio – xhieda 3 ta' Ottubru 2017.

[25] Dok. BS031003 a fol. 68.

umdita` fil-hajt divizorju: illi l-pjan terran tal-fond tal-atturi jinsab f'livell iktar baxx mil-livell tal-qatran ezistenti fil-hajt tal-appogg; u l-*exposure* ta' dik il-parti tal-hajt li kienet intiza bhala pediment u li tigi taht il-livell tal-qatran. Ghalkemm dan il-perit eskluda illi l-qatran originali li gie mqieghed fil-hajt tal-appogg jistax ikun difettuz u dan, skont hu, ghaliex m'hemmx problemi ta' umdita` fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tal-fond tal-konvenuti, jirrizulta illi huwa wasal ghal din il-konkluzjoni minghajr lanqas ispezzjona jew acceda ghal gol-fond tal-atturi. Konsegwentement, il-Qorti tqis li ma tistax taghti piz probatorju lill-konkluzjonijiet tal-perit imqabbad mill-konvenuti, anke ghaliex in kontro-ezami, filwaqt illi stqarr li ma kienx ra x'hemm taht il-madum tal-paviment tal-fond tal-konvenuti, ikkonferma ulterjorment illi l-qatran orizzontali fin-naha tal-hajt tal-fond tal-konvenut "*mhux iwaqqaf umdita` mir-radam ta' l-istess*."[26]

Huwa sinjifikanti wkoll illi L-Inginier Matthew Cauchi, ukoll imqabbad *ex parte* mill-konvenuti, meta gie kkonfrontat bil-fatt tal-umdita` fil-parapett tal-fond iktar baxx, qal li ma jistax jeskludi li hemm umdita` diehla mir-radam tal-fond tal-konvenuti anke minhabba d-dizlivell bejn iz-zewg fondi[27].

Ikkunsidrat;

In eskussjoni, il-Perit Tekniku, meta gie mistoqsi jekk setghux hadu prekawzjonijiet l-atturi stess waqt il-kostruzzjoni tal-fond taghhom biex tigi evitata umdita` gejja mir-radam tal-fond tal-konvenuti, fisser illi setghet issir protezzjoni min-naha tal-fond taghhom biss mill-qatran 'l isfel, izda mhux mill-qatran 'il fuq ghaliex naturalment, il-qatran ma jsirx fuq barra tal-hajt[28]. Il-Perit Tekniku kompla

[26] Xhieda 12 ta' Dicembru 2017.

[27] Xhieda 12 ta' Dicembru 2017.

[28] Din jidher li kienet wahda mis-soluzzjonijiet proposti mill-perit tal-konvenuti – rapport Dok. BS031003.

jafferma illi sabiex il-hajt jigi miksi vertikalment 'il fuq mil-qatran, jehtieg li dan ix-xoghol isir min-naha tal-fond tal-konvenuti u dan billi:-

"*irid jaqla' l-art tal-konvenut u jaghmilha hemm wara.*"[29]

Il-Qorti fehmet illi meta l-Perit Tekniku stabbilixxa illi l-metodu applikat mill-perit inkarigat mill-bini tal-fond tal-konvenuti biex ma tghaddix umdita` bejn il-qatranijiet orizzontali fil-hajt divizorju[30] ma kienx wiehed adegwat, dan ifisser illi kien l-obbligu ta' min bena l-ewwel - f'dan il-kaz il-konvenuti - biex iqis illi titqieghed tempestivament, protezzjoni adegwata kontra l-umdita` gejja mir-radam fil-pedamenti tal-fond tieghu. Kienetx jew le il-prattika taz-zmien li li jsiru biss zewg livelli tal-qatran orizzontali u ebda qatran vertikali mal-hajt tal-appogg[31], huwa immaterjali galadarba f'dan il-kaz huwa stabbilit illi t-triq hija talut u l-fond vicin eventwali kien sejjer ikun, inevitabbilment, f'livell iktar baxx mill-fond tal-konvenuti, bil-konsegwenza illi l-pedament tal-hajt taghhom kellu eventwalment jinkixef biex iservi bhala l-appogg tal-fond vicin.

Il-Qorti hija konvinta illi effettivament, l-obbligu ta' min bena fond pozizzjonat f'livell oghla mis-sit adjacenti li wkoll huwa intiz ghall-izvilupp[32] (kif del resto jidher li kien il-kaz odjern[33]), jinkludi fih l-obbligu ta' missier tajjeb tal-familja li jiehu hsieb li bl-agir tieghu, ossia bil-kostruzzjoni minnu mwettqa f'dan il-kaz, ma jikkagunax hsara li haddiehor. Wara kollox, l-Artikolu 1032 *et seq.* tal-Kap. 16

[29] Xhieda in eskussjoni 23 ta' Jannar

[30] Liema hajt wara kollox kien, fil-livell in kwistjoni, iservi bhala l-pedament tal-istess fond.

[31] Xhieda Perit Joseph Attard, xhieda 9 ta' Novembru 2017.

[32] F'dan il-kaz, il-Perit Joseph Attard, li kien inkariga bil-binja tal-konvenuti, xehed illi t-triq in kwistjoni kienet intiza ghall-home ownership – xhieda 9 ta' Novembru 2017.

[33] Ara xhieda tal-Perit Joseph Attard – 9 ta' Novembru 2017.

jiddisponu kjarament illi jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-famiija, bil-konsegwenza illi jkun obbligat ghall-hsara li ssir fin-nuqqas.

Il-Qorti fehmet ukoll illi llum, is-soluzzjoni ghall-problema tal-umdita` riskonstrata fil-hajt tal-appogg fil-fond tal-atturi, tista' tigi implementata b'mod accettabbli u effikacji biss min-naha tal-fond tal-konvenuti.

Ghalhekk il-Qorti sejra taddotta l-opinjoni teknika tal-Perit Tekniku Valerio Schembri, anke tenut kont tal-fatt li billi z-zewg partijiet ressqu esperti teknici *ex parte* b'fehmiet kuntrastanti dwar il-kagun tad-dhul tal-umdita` fil-hajt divizorju, kif ukoll dwar is-soluzzjoni biex jitwaqqaf dan l-ingress tal-umdita`, huwa iktar ghaqli illi tistrieh fuq il-fehma teknika moghti mill-espert minnha mahtur, liema fehma ma gietx kuntrastata bil-hatra ta' periti addizzjonali u lanqas b'rizultat tal-eskussjoni li saritlu.

Ikkunsidrat;

B'applikazzjoni tal-principji legali fuq enuncjati, kif ukoll minhabba li ma jirrizultax xi htija da parti tal-atturi fil-mod kif gie kostruwit il-binja taghhom ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-protezzjoni tal-hajt tal-appogg, il-Qorti hija tal-fehma illi ghad-danni subiti mill-istess atturi, jahtu u jridu jwiegbu ghalihom unikament il-konvenuti bhala sidien tal-fond li qieghed jikkaguna dawn il-hsarat. Tqis ghalhekk ukoll illi l-eccezzjoni fil-mertu tal-konvenuti m'hijiex siewja u qed tichadha.

Rimedju u Danni

Il-Perit Tekniku fisser fil-paragrafi enumerati 7 sa 11 tar-Rapport tieghu, ix-xoghol li jrid isir fil-fond tal-konvenuti sabiex tigi rimedjata l-hsara kkagunata fil-hajt fil-fond tal-atturi, u l-Qorti tqis illi ghandha tinkariga lill-istess Perit Tekniku sabiex jissorvelja x-xoghol li jrid isir fir-rigward. L-ispejjez li gew kwantifikati minnu sabiex isiru x-xogholijiet mehtiega, jammontaw komplessivament ghas-somma ta' €1,320 liema somma ma gietx kuntrastata bi provi ohrajn. Izda, din is-somma teskludi l-ispejjez li jridu jintefqu ghall-madum tac-ceramika li jrid jinqala' fil-parti mill-paviment tal-fond tal-konvenuti, sabiex isir ix-xoghol rimedjali.

Dwar ix-xoghol mehtieg biex tigi riparata l-hsara fil-hajt u fit-tarag tal-fond tal-atturi, dan gie elenkat fil-paragrafi enumerati 12 sa 15 tar-Rapport tal-Perit Tekniku. Il-Perit Tekniku huwa tal-fehma illi l-prezzijiet tal-materjal u r-rati kwotati mill-attur Anthony D'Anastasi ghall-*mano d'opera* tieghu sabiex isir dan ix-xoghol ta' tiswija, huma ragjonevoli u ghaldaqstant, anke billi ma jidhrix illi l-*quantum* ta' dawn l-ispejjez gie kontestat mill-konvenuti, il-Qorti tqis illi ghandha tillikwida l-ispejjez ghar-riparazzjoni tal-hsara fil-fond tal-atturi fl-istess somma ta' €2,100 kif kwantifikata mill-Perit Tekniku.

DECIDE

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat arrekati fil-fond tal-atturi:-

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tikkundanna lill-istess konvenuti jaghmlu fil-fond taghhom, bi spejjez taghhom u taht is-supervizjoni u d-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri, ix-xoghol kollu elenkat fil-paragrafi bin-numru

sebgha (7) sa hdax (11) tar-Rapport tal-istess Perit[34], liema xoghol huwa mehtieg sabiex titwaqqaf l-umdita` diehla mill-fond taghhom fil-hajt li jifred iz-zewg fondi rispettivi tal-partijiet, u dan fi zmien sittin (60) jum mil-lum. L-istess Perit ghandu jipprezenta nota fl-atti ta' din il-kawza meta jkunu saru u tlestew ix-xogholijiet mehtiega.

Tawtorizza wkoll lill-atturi biex, f'kaz li l-konvenuti jonqsu li jezegwixxu l-imsemmija xogholijiet fiz-zmien lilhom moghti, iwettqu dan ix-xoghol huma stess bi spejjez tal-konvenuti u dejjem taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-imsemmi Perit Valerio Schembri. F'dan il-kaz ukoll, il-Perit ghandu iressaq nota fl-atti tal-kawza fi zmien xahar minn meta jintemmu x-xogholijiet, flimkien ma' dikjarazzjoni guramentata u dokumentazzjoni li turi l-ispiza tax-xogholijiet li jkunu saru mill-atturi;

2. Tilqa' it-tieni talba tal-atturi u filwaqt li tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fil-fond taghhom fis-somma ta' elfejn u mitt Euro (€2,100), tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi l-imsemmija somma ta' €2,100, bl-imghax mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez tal-kawza, inkuz id-dritt tal-Perit Tekniku mahtur bis-sahha ta' din id-decizjoni.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

[34] Rapport datat 7 ta' Mejju 2018, pagni 9 u 10.

Illum, 5 ta' Gunju 2019

Magistrat Dr. Rachel Montebello B.A. LL.D.