MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2019

Rikors Maħluf Numru 1158/2015 LM

Francesco sive Franco Xuereb (K.I. 246161M) u
martu Tracy Christine Xuereb (K.I. 7242A);
Hughie Greengrass (K.I. 918748M)

vs.

Adriana Borg (K.I. 144958M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-7 ta' Diċembru, 2015 mill-atturi **Francesco sive Franco** u **Tracy Christine konjugi Xuereb** (K.I. 246161M u 7242A rispettivament) u minn **Hughie Greengrass** (K.I. 918748M), (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Franco Xuereb u minn Hughie Greengrass stess, li jgħid kif ġej:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' garaxxijiet bin-numri rispettivi ta' tmienja u tletin (38) u sebgħa u tletin (37) liema garaxxijiet jifformaw parti minn korp ta'

garaxxijiet fejn l-aċċess għalihom hu minn Triq San Alwiġi, Msida, liema garaxxijiet ġew akkwistati, fil-każ tal-konjugi Xuereb, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Charles Mangion fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu, 1995 filwaqt li fil-każ ta' Hughie Greengrass permezz ta' kuntratt pubbliku tas-sbatax (17) ta' Ġunju 2004, fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge, Dok. A u B;

Illi fis-sbatax (17) ta' Jannar 2014, l-esponent Francesco Xuereb kien mar il-garaxx tiegħu hawn fuq indikat numru tmienja u tletin (38) biex jieħu affarijiet li kienu storjati fl-imsemmi garaxx li kien u għadu jużah bħala 'store' stante li hu negozjant. Illi l-esponent sab fil-ħajt ta' wara tal-garaxx tiegħu fis-saqaf u fl-art tal-istess garaxx, ilma li ppenetra ġewwa l-istess garaxx, bil-konsegwenza li l-esponenti Xuereb sofrew ħsara konsiderevoli sija fil-bini per se kif ukoll fil-merkanzija ta' ħwejjeġ li kien hemm storjata;

Illi jirriżulta wkoll li biswit il-garaxx tal-esponenti Xuereb, fil-garaxx bin-numru sebgħa u tletin (37) tar-rikorrent l-ieħor Hughie Greengrass, hu wkoll sofra ħsarat fil-bini tal-garaxx proprjetà tiegħu. Illi r-rikorrenti ndunaw li l-ilma ppenetra mill-proprjetà tal-intimati Borg li għandu l-indirizz 'Emerald Court', Flat 2, Triq Giovanni Schranz, l-Imsida liema proprjetà hi sovrapposta fuq il-garaxx tal-mittenti;

Illi fuq l-insistenza tar-rikorrenti atturi, sija l-atturi flimkien kif ukoll il-konvenuta qabbdu perit biex jirrappreżentaw l-interessi tagħhom kif ukoll sabiex jiġi stabbilit il-mamma tal-problema bil-konsegwenza li wara li kien sar aċċess fit-30 ta' Lulju 2014, bil-periti rispettivi, irriżulta li fil-fatt l-ilma kien ġej mill-proprjetà tal-intimata;

Illi għalkemm interpellata kemm-il darba sija bonarjament kif ukoll uffiċjalment biex tersaq għall-ħlas u likwidazzjoni tad-danni sofferti l-intimata baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti qed tiġi mitluba bir-rispett:

a. *Tiddikjara li l-konvenuta hi unikament responsabbli għall-ħsara li ġrat fil-proprjetà tal-esponenti atturi;*

b. *Tillikwida d-danni hekk sofferti kawża tal-ilma li ġie mill-proprjetà tal-konvenuta;*

c. *Tikkundanna lill-istess konvenuta biex tersaq għall-ħlas u likwidazzjoni tad-danni sofferti li għandha tiġi stabbilita kif ukoll l-imgħax legali ta' 8% fuq l-istess somma minn meta ġrat il-ħsara kawża tal-ilma li daħal mill-proprjetà tal-konvenuta sad-data tal-pagament effettiv;*

d. *Tordna li l-konvenuta tħallas is-somma hekk stabbilita.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuta li hi inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Adriana Borg** (K.I. 144958M), (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta"), li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Jannar, 2016, u maħlufa minnha stess, fejn eċċepiet:

1. *Illi l-intimata hija proprjetarja tal-fond fl-indirizz 'Emerald Court', Flat 2, Triq Giovanni Schranz, Imsida;*

2. *Illi fis-7 ta' Diċembru 2015, sena wara li ġiet ippreżentata ittra uffiċjali kontra l-intimata fuq l-istess mertu tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti ppreżentaw rikors ġuramentat fejn allegaw li huma sofrew xi danni kawża ta' ilma li ppenetra mill-proprjetà tal-intimata għal ġewwa l-garaxxijiet tagħhom li qegħdin sottostanti l-fond tal-intimata u għaldaqstant huma talbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li l-intimata hija unikament responsabbli għal dawn id-danni, tillikwida d-danni sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimata tħallas id-danni hekk likwidati;*

3. *Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan stante illi mhuwiex minnu li ppenetra xi ilma mill-proprjetà tal-intimata għal ġewwa l-garaxxijiet tal-atturi li kkawża xi danni u dan kif jista' jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

4. *Illi kien hemm sensiela ta' korrispondenza bejn l-atturi u l-intimata li min-naħa tagħha wriet li kienet lesta tikkoopera sabiex jiġi vverifikat jekk fil-fatt l-ilma kienx ġej mill-proprjetà tagħha;*

5. *Illi l-intimata kienet ipproponiet li kemm hi kif ukoll l-atturi jqabbdu l-Periti tagħhom sabiex jaċċedu fil-garaxxijiet fejn allegatament kien hemm ħsarat kawża ta' penetrazzjoni tal-ilma kif ukoll fil-fond tagħha sabiex isiru l-eżamijiet meħtieġa sabiex jiġi identifikat jekk l-ilma kienx fil-fatt dieħel mill-fond tal-intimata. Fil-fatt l-aċċess sar b'mod konġuntiv fit-30 ta' Lulju 2014;*

6. *Illi mhux minnu dak allegat mill-atturi li mill-aċċess konġunt bejn il-Periti tal-partijiet, meta sar 'flooding' tal-bitħa tal-esponenti, ġie stabbilit illi l-ilma fil-proprjetà tar-rikorrenti huwa dieħel mill-proprjetà tal-intimata;*

7. *Illi fil-fatt dak li ħareġ minn dan l-aċċess kien li f'wieħed mill-garaxxijiet u ċioe dak proprjetà tas-Sur Franco Xuereb ma daħal l-ebda ilma filwaqt li daħal xi ilma fil-garaxx l-ieħor proprjetà tas-Sur Greengrass iżda dan kien biss riżultat ta' 'ponding' li eċċeda l-membrane u għalhekk il-Perit kien irrakkomanda li l-membrane jibqa' tiela' ftit aktar u fil-fatt l-intimata ġabet persuna sabiex tirranġa dan il-membrane kif jidher mill-irċevuta hawn annessa bħala Dok.A;*

8. *Illi t-talbiet għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ukoll għandhom jiġu miċħuda stante illi l-esponenti ma kkawżat l-ebda danni fil-garaxxijiet in kwistjoni;*

9. *Rigward l-allegazzjoni tal-ħsarat għandu jingħad li fl-ewwel lok garaxx m'għandux jintuża bħala 'store' u għalhekk kien a riskju tiegħu li s-Sur Xuereb kien qiegħed iżomm merkanzija hemmhekk kif allega hu stess. Inoltre s-Sur Xuereb messu neħħa tali merkanzija mill-garaxx malli nduna li kien dieħel l-ilma u mhux ħalla kollox hemmhekk bl-iskuża li l-garaxx huwa 'store'.*

10. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Frar, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-avukati difensuri tal-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-atturi istitwew din il-kawża wara li fil-garaxxijiet proprjetà tagħhom kien hemm perkolazzjoni ta' ilma, li huma jallegaw li daħal mill-bitħa tal-proprjetà tal-konvenuta, li tinsab sovrapposta l-istess garaxxijiet. Kemm-il garaxxijiet proprjetà tal-atturi bin-numri sebgħa u tletin (37) u tmienja u tletin (38), kif ukoll l-appartament bin-numru 2, proprjetà tal-konvenuta, jiffurmaw parti minn korp ta' bini, bil-garaxxijiet tal-atturi b'aċċess minn Triq San Alwiġi, l-

Imsida u l-appartament tal-konvenuta b'aċċess minn Triq Giovanni Schranz, l-Imsida. L-attur Francesco sive Franco Xuereb juża l-fond tiegħu bħala maħżen minħabba li hu bejjiegħ tal-ħwejjeġ bl-ingrossa. Fir-rikors promutur qal li wara li kien ilu xi żmien ma jmurx fil-garaxx tiegħu minħabba problemi li kellu dak iż-żmien, fis-17 ta' Jannar, 2014, mar il-garaxx tiegħu u sab li kien daħal xi ilma mis-saqaf u mill-ġnub tal-proprjetà tiegħu bir-riżultat li diversi kaxxi bil-ħwejjeġ li kienu maħżuna fil-garaxx ixxarrbu u ġratilhom ħafna ħsara. Qal li kien għalhekk li huwa avviċina lill-ġar tiegħu, l-attur l-ieħor Hughie Greengrass, u dan ukoll kien sab li fil-garaxx tiegħu kien hemm ingress ta' ilma. Kien għalhekk li l-atturi ddeċidew li jippruvaw jidentifikaw s-sors tal-problema, u jirriżulta li l-ewwel persuna li avviċinaw kienet il-konvenuta. L-atturi jgħidu li min-naħa tagħhom huma kienu qabbdu perit sabiex jidentifika s-sors tal-problema, u wara li saru għadd ta' aċċessi fuq is-sit, kif ukoll saru *flood tests,* irriżulta li l-ingress tal-ilma kien ġej mill-proprjetà tal-konvenuta. Kien għalhekk li l-atturi interpellaw lill-konvenuta u talbuha tħallas id-danni sofferti minnhom, u kien meta din baqgħet inadempjenti li huma pproċedew bil-kawża odjerna.

Min-naħa tagħha l-konvenuta ċaħdet li hija responsabbli għall-ingress tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi, u eċċepiet li t-talbiet tagħhom huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Hija qalet li min-naħa tagħha hija dejjem ikkoperat mal-atturi u meta saru l-*flood tests* fil-proprjetà tagħha kien irriżulta li ma kien hemm l-ebda ingress ta' ilma fil-proprjetà tal-atturi konjuġi Xuereb, għalkemm kien daħal xi ilma fil-garaxx tal-attur Hughie Greengrass. Il-konvenuta qalet li hija kienet għamlet ix-xogħlijiet rimedjali neċessarji fil-proprjetà tagħha sabiex il-problema tal-ingress tal-ilma fil-proprjetà ta' Greengrass ġiet indirizzata.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-Rikors Maħluf, l-atturi ppreżentaw kopja ta' kuntratt tat-23 ta' Marzu, 1995, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion[1], li permezz tiegħu l-atturi Franco u Tracy Xuereb kienu akkwistaw il-garaxx bla numru u bla isem uffiċjali, internament u mhux uffiċjalment magħruf bin-numru tmienja u tletin (38), fil-livell '*groundfloor*' b'aċċess għalih minn *drive-in* li tiżbokka fi Triq Saint Louis fl-Imsida, mingħajr l-arja tiegħu. Dan il-garaxx jifforma parti minn korp ta' bini li jikkonsisti f'garaxxijiet fil-livell tal-*basement* u *groundfloor* u appartamenti mibnija fis-sulari ta' fuq, fi blokk magħruf bħala 'Earl's Court'. Ġiet esebita wkoll kopja ta' kuntratt tas-17 ta' Ġunju, 2004, fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge[2], li permezz tiegħu l-attur Hughie Greengrass kien akkwista l-garaxx bla numru uffiċjali, internament u mhux uffiċjalment magħruf bin-numru sebgħa u tletin (37), fil-livell ta' *groundfloor* b'aċċess minn *drive-in* bla isem li tiżbokka fuq Triq Saint Louis, fil-limiti tal-Imsida, mingħajr l-arja tiegħu.

Ġew esebiti wkoll għadd ta' ittri li l-partijiet bagħtu lil xulxin[3], u rapport tekniku tal-**Perit Lino Bianco**[4], li kien ġie mqabbad mill-atturi sabiex jeżamina l-problema tal-ingress tal-ilma fil-garaxxijiet tagħhom. Il-Perit Bianco kien aċċeda fuq is-sit fl-20 ta' Frar, 2014 u fis-27 ta' Frar, 2014, u waqt dawn l-aċċessi kien ikkonstata li d-dħul tal-ilma kien ġej mill-fond sovrappost dak tal-atturi, u n-natura tal-ħsarat kienet tindika li l-ilma kien dieħel b'mod kostanti u kontinwu.[5]

---

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 28 tal-proċess.
[5] Fi kliem il-Perit Bianco: "*From the said site inspections, it is self evident that the ingress of water is from the overlying tenement. The photographic survey undertaken is a witness to this. From stains on affected walls of our clients, it is also evident that this ingress of water was not a one off instance. They are indicative of intermittent periods of continuous*

Il-Perit Lino Bianco ntalab iħejji rapport ieħor f'Lulju tal-istess sena, l-2014[6], liema rapport sar wara li nżamm aċċess konġunt bejn il-Perit Bianco u l-Perit Nicholas Mallia li kien ġie mqabbad mill-konvenuta. F'dan ir-rapport ġie kkonstatat li fil-bitħa tal-konvenuta qiegħed joqgħod l-ilma u dan kien qiegħed iwassal għall-ingress tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi. Fi kliem il-Perit Bianco:

> *"An indicative survey was undertaken by the undersigned on 5th August 2014 and is hereby attached as drawing 2_14_1. From same, it is evident, and confirmed by ourselves and your client, that the significant running of paint along rear of walls of Garage No. 37 is due to the ponding of the backyard. On noting this, on site, your client agreed to resolve the issue of the ingress water from his backyard into the underlying garage(s) of our clients."*

Min-naħa tagħha l-konvenuta esebiet kopja ta' rċevuta maħruġa minn ċerta Rose Rogers għal xogħol ta' *membrane* li sar fuq inkarigu tal-konvenuta[7]; kopji tal-ittri li ntbagħtu lill-avukat tal-atturi bi tweġiba għall-korrispondenza mibgħuta minnu f'isem il-klijenti tiegħu[8]; kif ukoll kopja tar-risposta għall-ittra uffiċjali tal-atturi tad-29 ta' Jannar, 2015.[9]

L-attur **Francesco sive Franco Xuereb** fl-*affidavit* tiegħu qal[10] li huwa s-sid tal-garaxx bin-numru tmienja u tletin (38) f'kumpless ta' garaxxijiet li jiżbokka fi Triq San Alwiġi, l-Imsida, u li biswit il-garaxx tiegħu hemm il-garaxx numru sebgħa u tletin (37) proprjetà ta' Hughie Greengrass. Qal li l-ewwel darba li daħal fil-garaxx tiegħu u sab li kien hemm ingress ta' ilma kien fis-17 ta' Jannar, 2004 (sic), meta sab ilma nieżel mal-ħajt ta' wara tal-garaxx, ilma mal-art u sab ukoll li parti mis-saqaf ta' wara kien imxarrab. L-attur Franco Xuereb

---

running of water. They are not indicative of continuous uninterrupted wetting of the franka stone, a typical manifestation of dampness, but significant running of water on the paint."

[6] Esebit in atti a fol. 35 tal-proċess.

[7] *A fol.* 50 tal-proċess.

[8] *A fol.* 51 *et seq.* tal-proċess.

[9] *A fol.* 62 tal-proċess.

[10] *A fol.* 65 tal-proċess.

qal li huwa kien juża l-garaxx tiegħu bħala maħżen peress li huwa bejjiegħ tal-ħwejjeġ, u kellu xi ħwejjeġ li ġew irrovinati bil-perkolazzjoni tal-ilma. L-attur qal li kellu għadd ta' oġġetti fuq l-ixkafef mal-ħajt ta' wara u xi oġġetti maħżuna fuq ir-raff li ukoll ġew affettwati bl-ilma li daħal. Qal li minn kemm ilu li akkwista dan il-garaxx, qatt ma kienet ġratlu xi ħaġa bħal din, u fil-garaxx m'għandu l-ebda kommunikazzjoni ta' ilma jew katusi tad-*drain* li jagħtu għal ġol-garaxx tiegħu. Franco Xuereb spjega li dak il-ħin għamel għadd ta' twavel tal-injam taħt il-kaxxi bil-kartun li kellu maħżuna sabiex kemm jista' jkun inaqqas il-ħsara. L-attur qal li dakinhar stess hu beda jfittex min kien is-sid tal-proprjetà li tiġi fuq il-garaxx tiegħu, u sar jaf li din kienet tappartjeni lill-konvenuta Adriana Borg. Qal li huwa kien mar ikellem lill-konvenuta dakinhar stess, fejn sab lil binha u spjegalu x'kienet il-problema, filwaqt li tkellem ukoll mas-sid tal-garaxx bin-numru sebgħa u tletin (37) u staqsieh jekk kellux ukoll l-istess problema. L-attur qal li kien qabbad perit ta' fiduċja tiegħu l-Perit Claude Mallia sabiex jaċċedi fil-proprjetajiet tal-atturi u tal-konvenuta, u f'dan ir-rigward sar aċċess fit-30 ta' Jannar, 2014. L-attur Franco Xuereb qal li l-Perit Claude Mallia mill-ewwel ikkonstata li fil-bitħa tal-konvenuta ma kienx hemm *skirting* mal-erba' ħitan iżda ma' tnejn minnhom biss, li kien hemm partijiet bejn il-madum fejn il-*grouting* kien maqlugħ, u li kien hemm ħdura bejn il-madum. Waqt dan l-aċċess it-tifel tal-konvenuta ġibed l-attenzjoni tal-Perit Claude Mallia li kien hemm problema ta' moffa fil-ħajt diviżorju bejn il-ħajt tal-konvenuta u r-residenza ta' biswitha. Ix-xhud qal li sabiex jelimina kull dubju, huwa kien mar ikellem lis-sid tal-fond biswit dak tal-konvenuta, iżda f'din il-proprjetà ma kienx hemm problema ta' perkolazzjoni ta' ilma u għalhekk huwa kompla jikkonferma li l-ingress tal-ilma kien ġej mill-proprjetà tal-konvenuta. L-attur Franco Xuereb qal li minkejja li l-konvenuta kienet

infurmatu li kienet inkarigat lill-Perit Nicholas Mallia sabiex jassistiha f'din il-kwistjoni, sussegwentement irriżulta li ma kienx veru li din kienet tatu l-inkarigu sabiex tinstab soluzzjoni, u dan kien mar fuq is-sit biss wara li kien kellmu l-Perit Lino Bianco. L-attur Franco Xuereb kompla jgħid li fit-30 ta' Lulju, 2014 kien sar aċċess bejn il-partijiet ikkonċernati u l-periti rispettivi tagħhom, fejn il-periti qablu li kellu jsir test xjentifiku bl-għeluq tal-katusi u d-*drains* fil-bitħa tal-konvenuta. Qal li minn dan l-eżerċizzju rriżulta li fil-bitħa tal-konvenuta kien qiegħed iżomm l-ilma, għalkemm l-attur seta' jara b'għajnejh, u ġibed l-attenzjoni tal-Perit Claude Mallia dwar dan, li fil-bitħa tal-konvenuta kien sar xi xogħlijiet rimedjali, fosthom billi tnaddaf il-*grouting,* kienet tneħħiet il-ħdura, kien tneħħa l-*grouting* miftuħ, sar *grouting* ġdid u l-parti fejn sar ix-xogħol rimedjali kienet tidher bajdanija, b'differenza mill-kumplament tal-bitħa li ma ntmessitx. Qal li mit-testijiet kollha li saru, irriżulta kif ġie kkonfermat anki mill-Perit Claude Mallia, li l-ingress tal-ilma kien ġej min-naħa tal-proprjetà tal-konvenuta. Kien hawnhekk, kompla l-attur, li ntlaħaq qbil li l-Perit Bianco kellu jlesti rapport u jgħaddi kopja tiegħu lill-Perit Nicholas Mallia, iżda minkejja li fir-rapport tiegħu l-Perit Bianco kien talab lill-Perit Nicholas Mallia jindikalu meta kienu ser isiru x-xogħlijiet rimedjali opportuni, dan baqa' ma ta l-ebda tweġiba. Kien għalhekk, qal l-attur Franco Xuereb, li meta deher li ma kien ser jintlaħaq l-ebda ftehim mal-konvenuta, l-atturi ddeċidew li jiftħu dawn il-proċeduri.

Fl-*affidavit* tiegħu l-attur **Hughie Greengrass**[11] qal li f'Jannar tal-2014, kien mar ikellmu Franco Xuereb u staqsieh jekk fil-garaxx tiegħu, dak bin-numru 37, kienx qiegħed jipperkola xi ilma. Qal li meta mar jivverifika kien sab l-ilma fin-

11 *A fol.* 75 tal-proċess.

naħa ta' wara tas-saqaf tal-garaxx, kien hemm l-ilma jċarċar mal-ħajt ta' wara tal-garaxx u l-ilma mal-art. Qal li fil-garaxx tiegħu hu kellu kwantità ta' għodda u karozzi antiki, u fis-snin kollha kemm kien ilu li xtara l-garaxx inkwistjoni, qatt ma kellu problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma. L-attur Greengrass kompla jgħid li meta hu u l-attur l-ieħor marru biex ikellmu lill-konvenuta, is-sid tal-proprjetà li tiġi fuq il-garaxxijiet tagħhom, kienu kellmu lit-tifel tagħha Nick Borg, u kienu ssuġġerew li kellu jitqabbad il-Perit Claude Mallia sabiex jispezzjona l-fond tal-konvenuta bit-tama li tinstab soluzzjoni. Hugh Greengrass kompla jgħid li l-ewwel laqgħa fuq is-sit kienet saret fit-22 ta' Jannar, 2014, fil-preżenza tal-partijiet u tat-tifel tal-konvenuta, u minkejja li kull min kien preżenti seta' jara li l-garaxxijiet tal-atturi kienu t-tnejn li huma mxarrbin, it-tifel tal-konvenuta baqa' jinnega li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja min-naħa tagħhom. Qal li minkejja li bejn il-partijiet għaddiet ħafna korrispondenza, baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim, u kien għalhekk li l-atturi ddeċidew li jkellmu lill-Perit Lino Bianco, li għamel spezzjoni tal-garaxx tagħhom u ħejja rapport, fejn ikkonstata li l-ingress tal-ilma kien ġej mill-proprjetà tal-konvenuta. Greengrass żied jgħid li fl-4 ta' Awwissu, 2014, kienu saru testijiet xjentifiċi mill-periti li ġew inkarigati mill-partijiet, u b'dawn it-testijiet ġie stabbilit li l-ilma fil-garaxxijiet tal-atturi kien dieħel mill-proprjetà tal-konvenuta. Ix-xhud kompla jgħid li permezz ta' ittra tas-6 ta' Awwissu, 2014, il-perit tal-konvenuta Nicholas Mallia intalab jgħid meta kienu ser isiru x-xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tal-konvenuta, iżda l-atturi baqgħu ma ħadu l-ebda risposta f'dan ir-rigward. Ix-xhud qal li l-atturi inkorrew diversi spejjeż minħabba l-ħsarat li seħħew fil-proprjetajiet tagħhom u kien għalhekk li fetħu dawn il-proċeduri peress li l-konvenuta qiegħda tirrifjuta li tħallashom għad-danni sofferti minnhom.

Fl-*affidavit* tiegħu x-xhud **Paul Camilleri**[12], li huwa sid ta' garaxx ieħor fl-istess kumpless fejn għandhom il-garaxxijiet tagħhom l-atturi, qal li fil-garaxx tiegħu, dak bin-numru 39, ma kien hemm l-ebda perkolazzjoni ta' ilma.

L-**Avukat Mark M. Busuttil** fl-*affidavit* tiegħu qal[13] li huwa kien ġie inkarigat mill-atturi sabiex jassistihom fil-problema li kellhom bil-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetajiet tagħhom. Qal li huwa kien mar fil-proprjetà tal-atturi sabiex jara b'għajnejh il-problema li bdew iħabbtu wiċċhom magħha, u hekk kif Franco Xuereb fetaħ l-garaxx, mill-ewwel seta' jinnota l-ilma nieżel mal-ħajt ta' wara tal-garaxx u l-ilma mal-art fejn kien hemm il-merkanzija.

Il-**Perit Claude Mallia** fl-*affidavit* tiegħu qal[14] li huwa kien ġie inkarigat mill-atturi sabiex jispezzjona l-garaxxijiet bin-numri sebgħa u tletin (37) u tmienja u tletin (38), u wara din l-ispezzjoni huwa kien ħejja *condition report*[15], fejn kien ikkonkluda illi:

> *"The concerns raised by my client are justified since it is evident water has penetrated through the wall structure and is causing damage and inconvenience. This is evidenced by the fact that the walls and the contents within the garages show staining marks. Due to my clients' observations that water penetrated into their respective garages when rain storms had occurred suggest that there is a fault within the waterproofing system or within the drainage system located right above their respective properties and as a result water penetrated within the underlying floor and eventually found itself along the party walls and ceilings of the garages. This is a nuisance and is causing short and long term damage to the client's property."*

[12] *A fol.* 81 tal-proċess.
[13] *A fol.* 82 tal-proċess.
[14] *A fol.* 89 tal-proċess.
[15] *A fol.* 90 tal-proċess.

Fl-*affidavit* tagħha l-konvenuta **Adriana Borg**[16] qalet li f'Jannar tal-2014, kien ħabbat il-bieb tad-dar tagħha l-attur Franco Xuereb għax kellu problema bl-ingress tal-ilma fil-garaxx tiegħu, liema garaxx jinsab taħt il-bitħa tagħha, u l-attur kien qal li kien saħansitra kellem perit li kkonfermalu li l-ingress tal-ilma kien ġej mill-proprjetà tal-konvenuta. Il-konvenuta qalet li hi ma setgħetx tifhem kif il-perit imqabbad mill-atturi kien wasal għal din il-konklużjoni ladarba hu qatt ma kien daħal fil-proprjetà tagħha, għalkemm żiedet tgħid li hija kienet disposta li tagħmel dak kollu meħtieġ sabiex f'każ li jirriżulta li l-ilma dieħel minn għandha, hija tirrimedja s-sitwazzjoni. Żiedet tgħid li hija kienet ilha tgħix fl-appartament tagħha madwar sentejn u nofs, u tul dan iż-żmien l-atturi qatt ma lmentaw li kien dieħel xi ilma fil-proprjetà tagħhom. Qalet li min-naħa tagħha hija kienet għerrqet il-bitħa tagħha diversi drabi b'ilma bil-kulur, u f'dawk id-drabi li għamlet dan, ma kien mar ħadd mill-atturi jilmenta li kien dieħel l-ilma għandhom. Il-konvenuta qalet li kien minħabba l-insistenza tal-atturi li l-ilma kien qiegħed jipperkola mill-proprjetà tagħha, li hija kienet iddeċidiet li tkellem perit, u dan għal darb'oħra reġa' tefa' ilma bil-kulur fil-bitħa tagħha. Hi kompliet tgħid li l-ewwel darba li sar aċċess fil-proprjetà tagħha fil-preżenza tal-periti tal-partijiet, kien ġie nnutat li f'waħda mill-btieħi maġenb il-proprjetà tagħha kien hemm problemi bl-ilma, tant hu hekk li l-ħajt li kien jissepara ż-żewġ livelli ta' din il-bitħa kellu marki skuri tal-ilma, u bejn il-madum kien qiegħed jitrabba wkoll il-ħaxix ħażin. Il-konvenuta qalet li Franco Xuereb kien mar ikellem lis-sid tal-proprjetà fejn kien hemm din il-bitħa, iżda kien irrealizza li ma kienx ser jasal magħhom. Qalet ukoll li hija kienet reġgħet ittawlet f'din il-proprjetà xi ġranet wara, u indunat li fuq l-*isplit level* kien hemm siment frisk li kien jidher li kien għadu kif sar u żebgħa bajda

[16] *A fol.* 115 tal-proċess.

fuq il-madum, filwaqt li l-ħaxix kien tneħħa kollu. Il-konvenuta qalet li meta hi marret tgħix fl-appartament tagħha, il-madum tal-bitħa ma kienx għoġobha, u għalhekk kienet waħħlet saff madum ieħor fuq dak li diġà kien hemm. Qalet ukoll li taħt l-ewwel saff tal-madum kien tqiegħed il-*membrane,* u qabel tqiegħed it-tieni saff ta' madum kien tqiegħed il-*liquid membrane.* Hi spjegat li biex wieħed jidħol fil-bitħa tagħha, irid jitla' tliet tarġiet u l-aħħar tarġa hija ogħla żewġ pulzieri mill-bitħa, u dan sabiex l-ilma li jkun hemm fil-bitħa ma jidħolx fl-appartament tagħha. Qalet li meta tagħmel ix-xita jkun hemm drabi meta l-ilma tax-xita lanqas biss jasal sa dan it-taraġ, u kull darba li tagħmel ix-xita, l-ilma qatt ma jitla' aktar minn ċentimetru fil-bitħa, għaliex kieku kull darba l-ilma jidħlilha fl-appartament. Il-konvenuta spjegat li għalkemm hija kienet baqgħet issostni li ma kellha xejn irregolari fil-proprjetà tagħha, l-atturi ma kinux sodisfatti b'dan, u Franco Xuereb insista magħha li hi tibdel il-perit. Il-konvenuta qalet li kien għalhekk li inkarigat lill-Perit Nicholas Mallia, li kienet iltaqgħet miegħu l-ewwel darba dakinhar li sar l-aċċess fil-proprjetà tagħha. Il-konvenuta qalet ukoll li mhijiex minnha l-allegazzjoni tal-atturi li hija kienet għamlet xi xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tagħha mingħajr is-superviżjoni ta' perit, 'il għaliex fl-appartament tagħha kien għadu kollox relattivament ġdid. Qalet li f'Awwissu tal-2014 il-Perit Bianco kien issuġġerixxa li fil-proprjetà tal-konvenuta jsir *ponding* fuq skala ikbar minn dak li kien sar sa dakinhar, u dan fil-preżenza tal-periti rispettivi tal-partijiet. Qalet li l-*ponding* sar b'tali mod li l-livelli tal-ilma tela' ħafna aktar milli meta tagħmel xita qalila, u dan sabiex l-ilma fil-bitħa tagħha jitħalla għal diversi sigħat, sabiex jiġi stabbilit b'ċertezza jekk il-perkolazzjoni tal-ilma kienitx qiegħda ssir mill-proprjetà tagħha jew le. Qalet li fil-parti tal-bitħa tagħha li tiġi fuq il-garaxx tal-attur Hughie Greengrass, il-livell tal-ilma li tħalla waqt l-eżerċizzju tal-*ponding* li sar, qabeż

il-*membrane* u tħalla hekk għal madwar tnax-il siegħa. Il-konvenuta qalet li kien għalhekk li daħal xi ilma fil-garaxx tal-attur Hughie Greengrass. Il-konvenuta żiedet tgħid li minkejja dan il-livell sostanzjali ta' ilma li kien tħalla, ma kien hemm ebda perkolazzjoni fil-garaxx tal-attur Franco Xuereb. Il-konvenuta qalet li fuq suġġeriment tal-Perit Lino Bianco, hija kienet għolliet il-livell tal-*liquid membrane* fil-proprjetà tagħha.

Iben il-konvenuta **Dr Nicholas Borg** fl-*affidavit* tiegħu qal[17] li Franco Xuereb kien ilmenta miegħu dwar ingress ta' ilma fil-proprjetà tiegħu. Qal li l-attur kien infurmah li kien juża l-garaxx tiegħu bħala maħżen għall-merkanzija tal-ħwejjeġ peress li huwa kellu ħanut li kien ilu magħluq għal xi żmien. Qal li kien dak il-ħin stess li qal lill-attur biex jidħol miegħu fil-bitħa tal-appartament t'ommu peress li l-attur kien infurmah li l-perit tiegħu kien diġà kkonkluda li l-ilma kien dieħel mill-proprjetà tal-konvenuta. Ix-xhud qal li hu kien aċċerta lill-attur li f'każ li jirriżulta li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-proprjetà tal-konvenuta, kienu ser isiru x-xogħlijiet ta' tiswija neċessarji kollha, għalkemm qal li kien diffiċli għalih jemmen li l-ilma kien dieħel mill-proprjetà tagħhom għax huma kienu ilhom joqogħdu fl-appartament ta' ommu madwar sentejn u nofs, u tul dan iż-żmien l-atturi qatt ma lmentaw minn problemi ta' dħul tal-ilma, u apparti minnhekk meta ommu xtrat l-appartament tagħha, din kienet biddlet il-madum tal-bitħa għax ma kienx għoġobha. Qal li taħt il-madum l-antik kien jidher li kien hemm il-*membrane,* u għalhekk ommu kienet iddeċidiet li tapplika l-*liquid membrane* fuq il-madum l-antik, u tqiegħed fuqu madum ġdid. Ix-xhud qal li meta hu u l-attur Franco Xuereb ħarġu fil-bitħa, setgħu jaraw li din kienet f'kundizzjoni tajba, u li kien hemm xi moffa mal-ħajt diviżorju mal-ġirien tal-konvenuta. Skont iben il-konvenuta, kien hawnhekk li l-

[17] *A fol.* 119 tal-proċess.

attur beda jallega li l-binja kienet inbniet b'mod ħażin. Ix-xhud qal li hu kien mar mal-attur Franco Xuereb fil-garaxx tiegħu sabiex jara xi ħsara kellu, u hu kien ra b'għajnejh li mal-ħajt veru kien hemm il-marki tal-ilma. Fil-garaxx kien hemm kaxxi bil-merkanzija li kellhom il-qiegħ imxarrab u bil-ħwejjeġ ta' ġo fihom li kellhom xi sinjali tal-umdità. Ix-xhud kompla jgħid li mid-diskursata li huwa kellu mal-attur, dan ried li jitħallas tal-ħsara li kellu fil-ħwejjeġ, li skont l-attur kienu jiswew eluf ta' Euro. Ix-xhud żied jgħid li hu kien issuġġerixxa lill-attur biex ineħħi l-ħwejjeġ mill-garaxx sakemm il-problema tiġi solvuta, imma għad li l-attur kien qallu li kellu garaxx mad-dar tiegħu fejn seta' jaħżen il-merkanzija, din tħalliet fejn kienet. Kompla jgħid li meta hu spjega lil ommu x'kien ġara, huma ħarġu fil-bitħa sabiex jippruvaw isibu tarf tal-problema, u meta ttawlu fil-bitħa tal-ġirien lejn in-naħa tal-lemin, setgħu jaraw li dawn kellhom problema evidenti ta' ilma, b'ħajt minnhom iswed bil-moffa u bil-ħaxix ħażin ħiereġ minn bejn il-madum. Qal ukoll li huwa seta' jara li din il-bitħa kellha toqba f'ħajt ieħor li kienet isservi bħala *drain* għall-ilma tax-xita li kien jaqa' fuq il-bjut tal-kumpless tal-garaxxijiet fuq in-naħa ta' wara tal-btieħi. Żied jgħid li meta ommu xtrat l-appartament tagħha, hija kienet għamlet struttura fil-bitħa tagħha b'tali mod li meta tagħmel ix-xita, il-ħajt tan-naħa tal-attur Franco Xuereb jibqa' niexef, filwaqt li l-ħajt tal-garaxx tal-attur Hughie Greengrass jixxarrab minħabba li l-ilma tax-xita mill-bitħa jimxi lejn il-katusa. Ix-xhud żied jgħid li f'okkażjoni minnhom ġie ssuġġerit mill-Perit Ivan Bondin, li dak iż-żmien kien il-perit tal-konvenuta, li jsir eżerċizzju ta' *flood test* fil-bitħa tagħha permezz ta' ilma bil-kulur, sabiex ikun jista' jiġi stabbilit b'ċertezza jekk l-ilma li kien qiegħed jipperkola għal għand l-atturi kienx dieħel mill-proprjetà tal-konvenuta. Ix-xhud qal li meta l-partijiet kienu jiltaqgħu fuq is-sit fil-preżenza tal-periti tagħhom, kull darba kienet tinġibed l-attenzjoni tal-

periti għall-fatt li kien jidher li fil-proprjetà ta' maġenb l-appartament tal-konvenuta kien hemm problemi bl-ilma. Ix-xhud qal li meta tkellem mal-attur Franco Xuereb dwar dan, l-attur kien infurmah li dak il-post kien mikri, u s-sidien tal-appartamenti kienu l-iżviluppaturi tal-blokka, u qal li hu kien jaf li ma kienx ser jasal magħhom. Ix-xhud qal li kull darba li sar eżerċizzju ta' *flood test* tal-bitħa tal-proprjetà tal-konvenuta, qatt ma rriżulta li daħal xi ilma fil-proprjetà tal-atturi. Ix-xhud kompla jispjega li lejn l-aħħar ta' Lulju tas-sena 2014, sar aċċess ieħor fejn kienu preżenti l-Perit Lino Bianco, il-Perit Nicholas Mallia, u l-partijiet. Qal li dakinhar il-periti rispettivi tal-partijiet kienu ttawlu fil-bitħa tal-fond adjaċenti, u wara niżlu fil-garaxxijiet tal-atturi, fejn skont ix-xhud il-ħitan tal-garaxx kienu niexfa, għalkemm il-kaxxi bil-merkanzija li l-attur kien urieh f'Jannar ta' qabel kienu għadhom hemm. Ix-xhud spjega li kien hawnhekk li l-periti qablu li jsir *ponding* tal-bitħa, u kien ġie ssuġġerit li din id-darba jintuża l-kulur blu li jidher aktar. Kompla jgħid li dan l-eżerċizzju hu wieħed estrem, u biex sar kellu jixxarrab il-ħajt tan-naħa ta' Franco Xuereb, u baqgħu telgħin 'il fuq mill-*membrane* f'distanza ta' 10 jew 12-il ċentimetru. Qal li l-għada filgħodu nfetħu l-garaxxijiet u rriżulta li l-ħajt tal-garaxx ta' Franco Xuereb kien niexef u mingħajr ebda traċċi ta' ilma, għalkemm meta daħlu fil-garaxx ta' Hughie Greengrass deher ċar li dan kellu ċarċir ta' ilma mal-ħajt. Ix-xhud qal li dakinhar ġie deċiż li l-*membrane* fil-bitħa tal-konvenuta jiġi rranġat, u wara jerġa' jsir eżerċizzju ta' *ponding* sabiex jiġi stabbilit jekk il-problema kinitx issolviet. Kompla jgħid li minkejja li kienu infurmaw lill-avukat tal-atturi permezz ta' ittra li kienu saru x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa u kienu qalu lill-perit tal-atturi biex jikkonferma li l-problema kienet ġiet eliminata, din l-ittra baqgħet ma ġietx imwieġba, għalkemm wara xi xhur ommu kienet ġiet notifikata b'ittra uffiċjali u wara ġiet notifikata bir-rikors maħluf odjern.

Permezz ta' nota tat-18 ta' Jannar 2017, il-konvenuta ppreżentat għadd ta' ritratti, li juru l-eżerċizzju ta' *ponding* li sar fil-bitħa tad-dar tagħha.[18]

Waqt l-udjenza tat-23 ta' Frar, 2017, xehed il-**Perit Nicholas Mallia**[19] li qal li hu ħabib tat-tifel tal-konvenuta, u kien dan li qallu bil-problema tal-ilma fil-garaxxijiet li qegħdin taħt il-bitħa tal-appartament ta' ommu. Qal li dak iż-żmien hu kien għamel spezzjoni fuq is-sit u kien għamel ukoll *flood test* għax mad-daqqa t'għajn ma rriżultalux li kien hemm problemi. Qal li sadanittant daħal fix-xena l-Perit Bianco, u flimkien kienu ddeċidew x'kellu jsir sabiex tiġi solvuta din il-problema. Ix-xhud spjega li nstaddu d-*drains* tal-konvenuta u wara mlew l-bitħa tagħha bl-ilma bil-kulur m'għola żewġ pulzieri. Ix-xhud kompla jgħid li min-naħa tiegħu ma kellu ebda riservi dwar ir-rapport li tħejja mill-Perit Bianco wara li sar dan l-eżerċizzju, u huwa kien tkellem mat-tifel tal-konvenuta li kien qallu li ommu kienet irranġat l-*iskirting* fejn kienu qegħdin jaħsbu li kien difettuż. Qal li wara li kien sar dan ix-xogħol mill-konvenuta, hu ma ħassx il-ħtieġa li jerġa' jinvolvi ruħu.

Fl-udjenza tal-25 ta' April, 2017 xehed **Dr Nicholas Borg**[20], iben il-konvenuta, li qal li r-ritratti esebiti *a fol.* 128, 129 u 130 fil-proċess juru l-istat tal-bitħa tal-ġirien ta' ommu, b'indikazzjoni ċara fejn il-bitħa hi maqsuma fi tnejn, u f'żewġ livelli. Ix-xhud spjega li r-ritratt f'*fol.* 129 juri toqba fil-ħajt, liema toqba sservi bħala *drain* tal-bjut ta' numru ta' garaxxijiet. Ix-xhud spjega wkoll li r-ritratti f'*fol.* 131 sa 137 juru l-eżerċizzju tal-*ponding* li kien sar fil-proprjetà tal-konvenuta, u spjega li hu kien ħa dawn ir-ritratti minħabba li l-atturi ma kinux marru fuq il-post sabiex jivverifikaw li dan l-eżerċizzju verament kien sar. Qal li

[18] *A fol.* 151 *et seq.* tal-proċess.
[19] *A fol.* 166 tal-proċess.
[20] *A fol.* 172 tal-proċess.

wara li kien sar il-*ponding* hu kien tkellem mal-attur Franco Xuereb, li kien qallu li dakinhar ma kienx daħallu ilma fil-garaxx. Ix-xhud spjega wkoll li mir-ritratti jidher ċar li taħt il-madum tal-bitħa ta' ommu hemm il-*membrane,* torba, madum, *liquid membrane,* u madum ieħor impoġġi fuqu. Ix-xhud żied jgħid li l-interess tal-attur huwa li jitħallas mingħand xi ħadd tal-ħsara li sofra fil-merkanzija li kellu fil-garaxx, u għall-attur ma kienx jimporta l-flus minn fejn kien ser iġibhom. Ix-xhud spjega wkoll li r-ritratti f'*fol*. 148 sa 156 juru l-*ponding* li sar mill-Perit Bianco li kien ġie inkarigat mill-atturi, flimkien mal-Perit Mallia maħtur mill-konvenuti, fejn kien sar *ponding* estrem u baqgħu telgħin bl-ilma sa fejn setgħu, sakemm ma jidħolx fl-appartament tal-konvenuta. Ix-xhud qal li kienu xeħtu l-ilma 'i fuq mill-*hard membrane* li kien antik, u wara dan l-eżerċizzju ma kien hemm ebda ingress ta' ilma fil-garaxx tal-attur Franco Xuereb. Fi kliem ix-xhud:

> "Dan huwa *ponding* estrem u l-għada filgħodu wara li għamilna l-*ponding,* l-ilma kif qed jgħid Lino Bianco fir-rapport tiegħu, sibna li l-ilma daħal fil-garaxx tas-Sur Greengrass imma fil-garaxx tas-Sur Xuereb ma daħal l-ebda ilma."

Il-kontroeżami tal-konvenuta sar waqt l-udjenza tat-22 ta' Mejju, 2017[21], fejn ikkonfermat li hija saret taf bil-problema tal-ingress tal-ilma meta l-attur Franco Xuereb kien tkellem mat-tifel tagħha. Il-konvenuta qalet li hi u t-tifel tagħha kienu ddeċidew li jagħmlu l-ewwel *flood test* qabel ma involvew lill-perit tagħhom. Il-konvenuta kkonfermat li kienu saru għadd ta' laqgħat fil-preżenza tal-partijiet u tal-periti tagħhom. Għad-domanda dwar kif tispjega l-fatt li hekk kif lestiet it-tiswijiet, il-problema ta' dħul tal-ilma fil-garaxxijiet tal-atturi waqfet, il-konvenuta wieġbet li l-problema kienet waqfet qabel. Il-konvenuta qalet li hija kienet ilha li xtrat l-appartament tagħha madwar

[21] *A fol*. 178 tal-proċess.

sentejn u nofs qabel ma saret taf b'din il-problema. Il-konvenuta qalet li kull darba li sar eżerċizzju ta' *flood test,* kien qed ikun hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-garaxx ta' Hughie Greengrass, iżda mhux fil-garaxx ta' Franco Xuereb, u qalet li l-fatt li meta tagħmel ix-xita kien qiegħed jidħol l-ilma fil-garaxx tal-konjugi Xuereb jista' jkun li hu dovut għall-fatt li din il-perkolazzjoni qiegħda sseħħ mill-proprjetà ta' xi ħaddieħor mill-ġirien, u mhux mill-proprjetà tagħha. Il-kontroeżami tal-konvenuta tkompla waqt l-udjenza tal-14 ta' Lulju, 2017[22], fejn il-konvenuta qalet li l-fatt li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-garaxxijiet tal-atturi, ma jfissirx li dan l-ilma kien dieħel mill-proprjetà tagħha, aktar u aktar meta hi u t-tifel tagħha kienu indunaw li l-bitħa tal-ġirien tagħhom kellha ħafna moffa u kienet fi *split level.* Il-konvenuta spjegat li meta kienet xtrat l-appartament tagħha, il-madum tal-bitħa ma kienx għoġobha u għalhekk kienet qiegħdet madum ieħor fuqu. Qalet ukoll li min-naħa tagħha ma kien hemm ebda ħaxix bejn il-madum, u l-uniku xogħlijiet rimedjali li għamlet fil-proprjetà tagħha kien wara li sar l-aħħar *ponding* deskritt bħala l-aktar wieħed estrem, fejn kienet neħħiet l-*iskirting* li kellha u għamlet *liquid membrane.*

Waqt l-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2017 sar il-kontroeżami ta' **Dr Nicholas Borg**[23], li qal li meta ommu xtrat l-appartament tagħha, fil-bitħa kellha *hard membrane* u fuqu kien hemm madum li ommu ma kienx għoġobha. Qal li minflok ma bidlu l-madum, kienu ħadu d-deċiżjoni li jpoġġu madum ġdid fuq li kien hemm, u għamlu saff *liquid membrane* taħtu. Ix-xhud ikkonferma li meta tkellem mal-attur Franco Xuereb l-ewwel darba, huwa kien qallu li jista' jkun li l-perkolazzjoni tal-ilma ġejja mill-proprjetà tal-ġirien tal-konvenuta minħabba li kien hemm xi moffa fil-ħajt diviżorju. Ix-xhud qal li meta niżel fil-garaxx tal-

[22] *A fol.* 192 tal-proċess.
[23] *A fol.* 198 tal-proċess.

konjugi Xuereb, hu seta' jara li kien hemm traċċi tal-ilma mal-ħitan, filwaqt li kien hemm numru ta' kaxxi bil-ħwejjeġ li kienu mxarrbin. Il-kontroeżami ta' **Dr Nicholas Borg** tkompla waqt l-udjenza tal-5 ta' Frar, 2018[24], fejn qal li fid-dar t'ommu ma sar l-ebda xogħol li bih ġiet indirizzata l-problema tal-moffa. Ix-xhud qal li x-xogħol li sar fil-bitħa ta' ommu sar wara l-aħħar *flood testing* li kien sar fil-bitħa, u kien sar *liquid membrane* li baqgħu telgħin bih 'il fuq sabiex jekk isir *flood test* ieħor ma jkun hemm l-ebda ingress fin-naħa tal-attur Hughie Greengrass. Qal li fin-naħa tal-attur Xuereb qatt ma daħal ilma, lanqas meta sar il-*flood test.* Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018, kompla l-kontroeżami ta' **Dr Nicholas Borg**[25], li qal li hu kien ikkonstata li fil-proprjetà tal-ġirien kienu saru xi xogħlijiet rimedjali minħabba li kien induna li l-madum f'din il-proprjetà kien bidel il-kulur, u kien hemm xi ħaxix madwar katusa li kien jidher li tneħħa. Qal ukoll li meta hu tkellem mal-perit tiegħu dwar dan, dan kien qallu li l-madum tal-proprjetà tal-ġirien kien tħalleb. Ix-xhud qal ukoll li meta reġa' sar il-*ponding* mill-Perit Bianco, kien ġie stabbilit li fil-garaxx tal-konjuġi Xuereb ma kienx daħal ilma.

Waqt l-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2018 sar il-kontroeżami tal-**Perit Nicholas Mallia**[26], li qal li huwa kien għamel spezzjoni fil-proprjetà inkwistjoni fit-30 ta' Lulju, 2014. Ix-xhud qal li anki jekk il-problema ta' perkolazzjoni tal-ilma skattat f'Jannar ta' dik is-sena, hu kien intalab jintervjeni f'Lulju ta' dik is-sena. Qal ukoll li meta spezzjona l-post ma deherx li kien hemm problemi viżwali, u kien għalhekk li ddeċieda li jagħmel *flood test* sabiex jikkonferma xi problemi seta' kien hemm. Ix-xhud qal ukoll li l-bitħa tal-konvenuta kienet f'kundizzjoni tajba. Ix-xhud qal li l-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi seta' kellha

---

[24] *A fol.* 210 tal-proċess.
[25] *A fol.* 217 tal-proċess.
[26] *A fol.* 243 tal-proċess.

diversi sorsi, minħabba li l-ilma jiġri u jieħu l-aktar rotta faċli li jsib. Qal li għalkemm huwa naturali li wieħed jassumi li l-ilma kien ġej mingħand il-konvenuta Borg minħabba li din qiegħda fuq il-garaxxijiet, madanakollu kien għalhekk li sar il-*flood test* sabiex jiġi stabbilit jekk l-ilma setax kien dieħel minn xi mkien ieħor. Ix-xhud qal li wara li sar il-*flood test* kien hemm qbil li kellu jiġi rranġat l-*iskirting* tal-proprjetà tal-konvenuta minħabba li dak kien l-uniku mod kif l-ilma seta' jipperkola għax il-madum kien jidher li kien mqiegħed tajjeb ħafna. Ix-xhud qal li wara li saret spezzjoni konġunta minnu u mill-Perit Bianco fil-proprjetà tal-konvenuta, u sar eżerċizzju ta' *flood testing* tal-bitħa tagħha, kien hemm ingress ta' ilma fil-garaxx numru sebgħa u tletin (37), filwaqt li ma kien hemm ebda ingress ta' ilma fil-garaxx numru tmienja u tletin (38). Ix-xhud qal ukoll li qabel sar il-*flood test* ma kien sar ebda xogħol rimedjali fil-proprjetà tal-konvenuta. Żied jgħid li peress li wara l-*flood test*[27] irriżulta li kien hemm ingress ta' ilma f'wieħed mill-garaxxijiet, u l-madum fil-proprjetà tal-konvenuta kien jidher li kien imqiegħed sew, huwa kien ikkonkluda li l-uniku post li minnu seta' jsir ingress ta' ilma kien l-*iskirting* u kien għalhekk li kien ġie suġġerit li jinqala' parti mill-*iskirting* u jerġa' jsir. Ix-xhud qal ukoll li dakinhar hu kien wera l-fehma li l-ingress tal-ilma seta' kien ġej minn proprjetà ta' terzi, partikolarment għax il-fond li jiġi biswit dak tal-konvenuta kien jidher li ma kienx miżmum fi stat tajjeb bħall-fond tagħha. Ix-xhud qal li hu ma jafx jekk test simili għal dak li sar fil-proprjetà tal-konvenuta sarx ukoll fil-proprjetà tal-ġirien tal-konvenuta, għax hu kellu x'jaqsam biss mal-inkarigu mogħti lilu mill-konvenuta.

[27] Ix-xhud spjega kif sar il-*flood test* b'dan il-mod: "Dak li rajna fil-*fifth,* fil-ġurnata li għamilna t-test kien konsegwenza tal-*flood test* li għamilna fil-bitħa ta' Borg. Sewwa? Biex niftiehmu *flood test* huwa eżerċizzju straordinarju fejn inti tagħlaq l-iżvog tal-ilma tal-bitħa. Tħallieh jibbildja u tħallieh tant sigħat biex inti tagħti, tagħti mhux ċans. Xenarju epolattiku, kważi li tant ikun hemm ilma li jibqa' tiela' sa żewġ pulzieri u jibqa' għaddej għal *twenty four hours,* ma ssirx fir-realtà però hija *stress test* enormi u rriżulta li kien hemm dan l-ilma dieħel fit-*thirty seven* (37) però mhux fit-*thirty eight* (38)."

Permezz ta' rikors ippreżentat fid-19 ta' Ottubru, 2018, l-atturi talbu lill-Qorti taħtar perit tekniku sabiex jikkonferma r-responsabbilità għall-ingress tal-ilma fil-proprjetà tal-attur u sabiex jikkonferma d-danni sofferti minnhom u jillikwidahom.[28] Permezz tad-digriet tagħha tat-8 ta' Jannar, 2019, il-Qorti ċaħdet din it-talba peress li l-ħsarat lamentati mill-atturi allegatament seħħew kważi ħames snin ilu u għalhekk illum il-ġurnata mhux possibbli lil jsiru l-konstatazzjonijiet tekniċi li qegħdin jintalbu li jsiru mill-atturi u l-aħjar prova f'dan il-każ għandha tirriżulta mill-istess provi li ġew ippreżentati mill-partijiet permezz ta' rapporti tekniċi *ex parte* u mid-deposizzjonijiet tal-periti *ex parte* li xehdu dwar il-fatt mertu tal-kawża, liema konstatazzjonijiet tekniċi saru *a tempo vergine* u ċjoè viċin ta' meta seħħew l-allegati ħsarat li qegħdin jilmentaw dwarhom l-atturi.

Permezz ta' nota tal-20 ta' Novembru, 2018, l-atturi ppreżentaw prospett tad-danni sofferti minnhom[29], flimkien mal-irċevuti relattivi bħala prova.[30]

Fl-udjenza tat-30 ta' Novembru, 2018, sar il-kontroeżami tal-attur **Franco Xuereb**[31], li qal li hu ma setax ineħħi l-merkanzija li kellu fil-garaxx meta rriżulta li kien hemm perkolazzjoni tal-ilma għaliex hu ma kellux maħżen ieħor. Qal li hu ħa numru ta' prekawzjonijiet sabiex ma tkomplix issir ħsara lill-merkanzija, fosthom billi poġġa għadd ta' strixxi tal-injam, u għolla l-kaxxi biex ma jkomplux jixxarrbu. L-attur qal li fiż-żmien li nqalgħet il-problema bl-ingress tal-ilma huwa kien għaddej minn perijodu ħażin għax il-mara tiegħu kienet ma tiflaħx, u għalhekk kien hemm żmien meta ma kienx qiegħed imur il-garaxx inkwistjoni. Qal li dakinhar li induna bl-ingress tal-ilma hu kien mar fil-garaxx

[28] *A fol.* 264 tal-proċess.
[29] *A fol.* 274 tal-proċess.
[30] *A fol.* 276 *et seq* tal-proċess.
[31] *A fol.* 280 tal-proċess.

tiegħu b'kumbinazzjoni, u meta induna li kien dieħel l-ilma, kien għamel il-verifiki tiegħu sabiex jara jekk il-ġirien tiegħu kellhomx l-istess problema. L-attur qal li kull darba li huwa ġie infurmat mill-konvenuta li kienet tefgħet ilma bil-kulur fil-bitħa tagħha, hu qatt ma kien jintalab imur jaraha titfa' l-ilma, għalkemm f'dawk id-drabi li kien ġie infurmat li kien sar dan l-eżerċizzju min-naħa tal-konvenuta, lilu kien irriżultalu li ma kien hemm ebda ingress tal-ilma fil-proprjetà tiegħu. L-attur kompla jgħid li l-ewwel darba li sar aċċess fil-garaxxijiet u fil-proprjetà tal-konvenuta fil-preżenza tal-periti tal-partijiet, il-Perit Claude Mallia kien ġibed l-attenzjoni tat-tifel tal-konvenuta li l-*iskirting* fil-bitħa tal-konvenuta ma kienx ikopri l-erba' ħitan, u li l-*grouting* bejn il-madum kien maqlugħ, ħadrani u bil-ħaxix fih. Qal li meta reġa' sar l-aċċess l-tat-30 ta' Lulju, hu mill-ewwel kien ġibed l-attenzjoni tal-Perit Bianco li l-*grouting* kien ġie rranġat. L-attur ċaħad li hu qatt issuġġerixxa li l-problema tal-ingress tal-ilma kienet ġejja mill-proprjetà ta' terzi u li hu kien jaf li ma kienx ser jasal magħhom.

Waqt l-istess udjenza sar il-kontroeżami ta' **Hughie Greengrass**[32], li qal li fil-garaxx tiegħu kellu karozza antika, tliet muturi u karozza oħra. Qal ukoll li l-għodda li kellu fil-garaxx kien neħħieha meta bdiet il-perkolazzjoni tal-ilma. Hu qal li meta nqalgħet din il-problema tal-ilma huwa kellu problemi ta' saħħa u għalhekk ma kienx preżenti kull darba li saru laqgħat fuq il-post. Ix-xhud qal li huwa kien ikkonstata li fil-proprjetà tal-konvenuta kien sar xi xogħol rimedjali minħabba li l-fil tal-*grouting* kien jidher li kien ġdid.

Permezz ta' nota tat-13 ta' Frar, 2019, l-atturi ppreżentaw nota b'żewġ stimi separati u indipendenti dwar ix-xogħol rimedjali li huwa meħtieġ li jsir fuq il-

[32] *A fol.* 300 tal-proċess.

proprjetà tagħhom.[33] Minn dawn l-istimi jirriżulta li l-ispiża meħtieġa sabiex isir ix-xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjetajiet tal-atturi hija ta' madwar seba' mitt Euro (€700), jekk wieħed jimxi mal-ogħla stima.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti qieset il-provi prodotti mill-partijiet sabiex tiddetermina jekk għandhiex tinġarr ir-responsabbilità mill-konvenuta għad-danni sofferti mill-atturi, partikolarment in vista tal-fatt li dak li qalu l-partijiet fix-xhieda tagħhom, xi minn daqqiet huwa pjuttost konfliġġenti. Mill-provi jirriżulta li l-ewwel darba li l-atturi ntebħu li fil-garaxxijiet tagħhom, bin-numri 37 u 38, Triq San Alwiġi, l-Imsida, kien hemm ingress ta' ilma, kien fis-17 ta' Jannar, 2014, meta wieħed mill-atturi, Franco Xuereb, fetaħ il-garaxx tiegħu wara li kien ilu ma jiftħu għal xi żmien. Jirriżulta wkoll li hekk kif l-attur Franco Xuereb induna b'din il-problema, huwa kien avviċina lill-attur l-ieħor Hughie Greengrass u talbu jiċċekkja jekk kellux l-istess problema, u meta dan għamel il-verifiki tiegħu irriżulta li anki fil-garaxx tiegħu kien hemm l-istess problema. Kien għalhekk li Franco Xuereb avviċina lill-konvenuta, li hija s-sid tal-proprjetà sovrapposta għal dawn il-garaxxijiet, għax issuspetta li l-ingress tal-ilma seta' kien ġej mill-proprjetà tagħha. Il-Perit Lino Bianco inkarigat mill-atturi, kien aċċeda fuq is-sit inkwistjoni ftit tal-ġranet wara, u f'rapport li ħejja fi Frar tal-istess sena, kien ikkonkluda li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-fond sovrappost dak tal-atturi, u l-ilma fil-garaxxijiet kien dieħel b'mod kostanti u kontinwu. Tant hu hekk il-Perit Bianco qal:

[33] *A fol.* 315 tal-proċess.

> *"... from stains on affected walls of our clients, it is also evident that this ingress of water is not a one off instance. ... Intermittent periods of continuous running of water."*

Minkejja dan, il-konvenuta u binha baqgħu jinsistu li s-sors tal-problema ma kienx mill-proprjetà tagħhom, u indikaw lill-atturi li l-proprjetà tal-ġirien tagħhom ma kinitx miżmuma fi stat tajjeb u kellha diversi sinjali evidenti ta' moffa u ta' nuqqas ta' manutenzjoni. L-attur Franco Xuereb xehed li qabel ma inkariga lill-Perit Bianco, kien inkariga lill-Perit Claude Mallia li kien aċċeda fuq is-sit fit-30 ta' Jannar, 2014, li kien innota li fil-proprjetà tal-konvenuta ma kienx hemm *skirting* mal-erba' ħitan tal-bitħa iżda ma' tnejn minnhom biss, u li kien hemm partijiet fejn il-*grouting* tal-madum fil-proprjetà tal-konvenuta kien maqtugħ bil-ħaxix aħdar jikber bejn il-madum. Fir-rapport tiegħu l-Perit Claude Mallia qal:

> *"The concerns raised by my client are justified since it is evident water has penetrated through the wall structure and is causing damage and inconvenience. This is evidenced by the fact that the walls and the contents within the garages show staining marks."*

Il-konvenuta tgħid li qabel ma inkarigat perit sabiex jassistiha dwar din il-kwistjoni, hija minn jeddha kienet għamlet sensiela ta' *flood tests* fejn tefgħet ilma bil-kulur fil-bitħa tagħha sabiex tara jekk dan l-ilma jipperkolax fil-garaxxijiet tal-atturi. L-attur Franco Xuereb qal li kull darba li l-konvenuta qaltlu li għamlet dawn il-*flood tests* hu qatt ma sab ilma fil-proprjetà tiegħu, u qal li qabel mal-konvenuta inkarigat perit sabiex jassistiha, din kienet diġà wettqet xi xogħol rimedjali fil-proprjetà tagħha. Fil-fatt l-attur Franco Xuereb qal li meta reġa' aċċeda fil-proprjetà tal-konvenuta fit-30 ta' Lulju, 2014 flimkien mal-perit tal-konvenuta u l-perit tiegħu, sabiex sar *flood test* ieħor, huwa kien ġibed l-attenzjoni tal-perit tiegħu għall-fatt li kien jidher li saru xi

xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tal-konvenuta minħabba li l-*grouting* kien jidher li ġie rranġat.

L-attur Hughie Greengrass iddeskriva l-mod kif l-ilma kien qiegħed jipperkola fil-garaxx tiegħu, u qal li kellu tixrib mas-saqaf, mal-ħajt, fejn kellu għadd ta' għodod u mal-art. Greengrass ukoll qal li meta hu u l-attur l-ieħor Franco Xuereb niżlu fil-garaxxijiet tagħhom sabiex juru l-ħsara li kellhom lil iben il-konvenuta, minkejja li t-tixrib kien evidenti, iben il-konvenuta mill-ewwel kien qalilhom li l-ingress tal-ilma ma kienx ġej mill-proprjetà ta' ommu.

Wara l-*flood test* li sar fit-30 ta' Lulju, 2014, irriżulta li ma kienx hemm ingress ta' ilma fil-proprjetà tal-attur Franco Xuereb, għalkemm kien hemm perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-attur l-ieħor Hughie Greengrass. L-attur Franco Xuereb sostna tul dawn il-proċeduri, li l-fatt li ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjetà tiegħu wara li sar it-test fit-30 ta' Lulju, 2014, kien dovut għall-fatt li l-konvenuta kienet laħqet għamlet xi xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tagħha. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-konvenuta kienet għamlet xogħol rimedjali fuq il-proprjetà tagħha wara l-*flood test* ta' Lulju 2014, billi għolliet il-livell tal-*membrane* fil-bitħa sabiex jiġi evitat li jerġa' jkun hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-bitħa tagħha għall-garaxx tal-attur Hughie Greengrass.

Il-Qorti tirrileva li anki mix-xhieda tal-Perit Nicholas Mallia, inkarigat mill-konvenuta, jirriżulta li dan kien talab lill-konvenuta tirranġa l-*iskirting* tal-bitħa tagħha għax dan kien l-uniku post minn fejn seta' kien dieħel l-ilma. Il-Perit Nicholas Mallia ma kellu l-ebda riservi dwar il-konklużjonijiet tal-Perit Bianco wara li kien sar l-aħħar *flood test* fil-proprjetà tal-konvenuta, u għalhekk qabel

li sabiex tiġi solvuta l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-garaxx tal-attur Hughie Greengrass, il-konvenuta kellha tagħmel xogħol ta' *membrane* fil-proprjetà tagħha. Jirriżulta wkoll li dan ix-xogħol sar mill-attriċi, kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuta maħruġa minn Rose Rogers fl-14 ta' Awwissu, 2014 għal xogħol ta' *membrane.*

Il-Qorti tqis li ladarba l-garaxxijiet tal-atturi jmissu ma' xulxin, u mill-provi jirriżulta li kellhom problema ta' perkolazzjoni ta' ilma fl-istess żmien, huwa ferm probabbli li s-sors tal-perkolazzjoni tal-ilma kien komuni għaż-żewġ fondi, jiġifieri mill-fond sovrappost għall-garaxxijiet tagħhom. Il-Qorti taqbel mat-teżi tal-atturi li l-konvenuta laħqet għamlet xi xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tagħha qabel ma inkarigat perit sabiex jassistiha, u dawn ix-xogħlijiet kienu suffiċjenti sabiex meta l-bitħa tagħha ġiet mgħerrqa bl-ilma, ma kienx hemm perkolazzjoni ta' aktar ilma fil-garaxx tal-atturi konjuġi Xuereb. Dan ma jfissirx li f'każ li tagħmel ix-xita, l-ilma ma kienx qiegħed isib mod ieħor minn fejn jidħol. Fl-istess waqt jirriżulta mill-provi li fil-każ tal-attur Hughie Greengrass, l-ilma kien qiegħed jipperkola mill-proprjetà tal-konvenuta, kif irriżulta bl-aktar mod ċar waqt il-*flood test* l-aktar estensiv li sar f'Lulju tal-2014.

Minkejja li mill-provi jirriżulta li l-konvenuta kienet indirizzat is-sors tal-problema qabel infetħu dawn il-proċeduri, il-Qorti tqis li l-konvenuta xorta waħda hija tenuta li tagħmel tajjeb għall-ħsarat kkawżati fil-proprjetà tal-atturi konsegwenza ta' nuqqasijiet li jirriżulta li hija kellha fil-proprjetà tagħha. L-atturi ppreżentaw prospett ta' danni minn fejn jirriżulta li l-ispejjeż reklamati minnhom huma b'rabta mal-ħsara li sofra l-attur Franco Xuereb fil-merkanzija li kellu fil-garaxx, il-ħlasijiet li saru għas-servizzi professjonali pprestati mill-

Perit Lino Bianco u l-Perit Claude Mallia, u l-ħsara strutturali li saret fil-garaxxijiet tal-atturi, fejn jirriżulta li sabiex tiġi rranġata din il-ħsara hija meħtieġa spiża ta' bejn sitt mija u ħamsin (€650) u seba' mitt Euro (€700). L-attur Franco Xuereb ivvaluta t-telf li ġarrab fil-merkanzija fl-ammont ta' erba' mija u tnejn u erbgħin Euro u disa' ċenteżmi (€442.09).[34] L-irċevuti fiskali għas-servizzi pprestati mill-Perit Lino Bianco u l-Perit Claude Mallia jammontaw għal tmien mija u sitta u sebgħin Euro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€876.74) u mitejn u tnax-il Euro u erbgħin ċenteżmu (€212.40) rispettivament[35], filwaqt li l-ħsarat strutturali jammontaw għal madwar sitt mija u ħamsin Euro (€650), skont l-istimi pprovduti mill-atturi.

Il-Qorti għalhekk qiegħda tistabbilixxi li bħala danni sofferti mill-atturi kawża tal-ilma li pperkola mill-proprjetà tal-konvenuta, il-konvenuta Adriana Borg għandha tħallas is-somma ta' elf, tliet mija u ħdax-il Euro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,311.66) lill-atturi konjuġi Xuereb u s-somma ta' tmien mija u disgħa u sittin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€869.57) lill-attur Hughie Greengrass.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta;**

---

[34] A fol. 276 tal-proċess.
[35] A fol. 277 u 278 tal-proċess.

2. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli għad-danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-proprjetà tal-konvenuta;**

3. **Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kwantu għas-somma ta' elf, tliet mija u ħdax-il Euro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,311.66) favur l-atturi konjuġi Xuereb, u kwantu għas-somma ta' tmien mija u disgħa u sittin Euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€869.57) favur l-attur Hughie Greengrass.**

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur