



**MALTA**

**Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)  
Magistrat  
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

**Rikors Nru. 234/07VG**

**John u Victoria konjuġi Micallef  
Victor u Sandra konjuġi Degiorgio u Godwin Degiorio**

**Vs**

**Gail Aquilina**

**Illum 19 ta' Ottubru 2020**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ipprezentat minn John u Victoria konjuġi Micallef u minn Victor u Sandra konjuġi Degiorgio u Godwin Degiorgio fis-27 ta' Lulju 2007 permezz ta' liema jitolbu li, prevja kull dikjarazzjoni opportuna, inkluż li hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond ta' Gail Aquilina bl-isem "Zoja" fi Triq Leli Falzon, Naxxar, għal ġewwa l-proprjetajiet/garages bin-numri wieħed (1) u tnejn (2) fi Triq is-Simblija, Naxxar, rispettivament di proprjetà tal-konjuġi Degiorgio u Godwin Degiorgio u tal-konjuġi Micallef, Gail Aquilina tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss mill-Qorti tagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali taħt is-supervizjoni ta' perit nominat, sabiex tkun evitata aktar perkolazzjoni ta' ilma għal ġewwa l-fondi tagħhom u tkun evitata ħsara ulterjuri, u wkoll sabiex tiġi rimedjata l-ħsara già magħmula fil-fondi tagħhom bil-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tagħha, u fin-nuqqas, taħt is-supervizjoni ta' l-istess perit nominat, huma jkunu awtorizzati illi jeżegwixxu x-xogħolijiet fil-fond ta' Gail Aquilina, kif ukoll fil-fondi rispettivi tagħhom, a spejjeż esklussivi ta' Gail Aquilina, b'riserva ta' kull proċeduri spettanti lilhom għad-danni sofferti u li għad jistgħu jsofru, u bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u ta' l-ittri uffiċjali tal-5 ta' Ġunju 2007 u tat-18 ta' Lulju 2007, kontra Gail Aquilina;

Rat id-dokument anness mar-Rikors promotur a fol. 2 u 3 tal-proċess;

Rat ir-Risposta tal-konvenuta permezz ta' liema teċċepixxi li: (i) it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) l-atturi jridu jġibu prova tajba skond il-Liġi li l-perkolazzjoni ta' l-ilma qieghda ssir mill-proprjetà tagħha, ossia l-bathroom fl-appartament tagħha, u mhux mill-proprjetà ta' terzi, u dana billi hemm żewġ appartamenti oħra fuq dik tagħha w in oltre jista' jkun li l-perkolazzjoni ta' l-ilma qed

issir minn xi pajpijiet fix-xaft adjaċenti mal-bathroom u li hija komuni mal-proprjetarji kollha; (iii) ir-rapport *ex parte* esebit mill-atturi Degiorgio ma huwiex konklussiv, tant li ma setghax jindika eżattament minn fejn kien jirrizulta l-perkolazzjoni ta' l-ilma; (iii) hija u l-proprjetà tagħha ma humiex responsabbli għall-perkolazzjoni ta' l-ilma mertu tal-kawża;

Rat id-Digriet datat 28 ta' April 2011<sup>1</sup> permezz ta' liema ġie nominat il-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku sabiex, wara li jisma' l-provi neċessarji u jżomm aċċess fil-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, jirrelata dwar it-talba attriċi;

Ikkunsidrat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta' l-attur Godwin Degiorgio<sup>2</sup> u ta' l-attur John Micallef<sup>3</sup> mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 2008 u rat id-dokumenti esebiti mill-attur Godwin Degiorgio markati Dok. "GD1" u Dok. "GD2" a fol. 24 sa' 26 tal-proċess, ikkunsidrat it-traskrizzjoni tax-xhieda tal-Perit Carmel Bonanno mogħtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2008<sup>4</sup>;

Rat is-sentenza pronunċjata fit-3 ta' Frar 2009<sup>5</sup> u s-sentenza pronunċjata fil-5 ta' April 2011<sup>6</sup>;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-Perit Mario Cassar a fol. 95 sa' 151 tal-proċess u rat id-dokumenti esebiti mill-Perit Cassar a fol. 153 sa' 170 tal-proċess;

Rat id-dokument esebit mill-attur Godwin Degiorgio permezz ta' Nota ppreżentata fil-21 ta' Ottubru 2016 a fol. 176 sa' 183 tal-proċess;

Semgħet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

### **Ikkunsidrat:**

Bil-proċeduri odjerni l-atturi jitolbu li prevja kull dikjarazzjoni opportuna, inkluż li hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuta bl-isem "Zoja" fi Triq Leli Falzon, Naxxar, għal ġewwa l-proprjetajiet/garages bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fi Triq is-Simblija, Naxxar, rispettivament di proprjetà ta' l-atturi konjuġi Degiorgio u Godwin Degiorgio u ta' l-atturi l-konjuġi Micallef, il-konvenuta tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss mill-Qorti hija tagħmel dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali taħt is-superviżjoni ta' perit nominat, sabiex tkun evitata aktar perkolazzjoni ta' ilma għal ġewwa l-fondi tagħhom u tkun evitata ħsara ulterjuri, u wkoll sabiex tiġi rimedjata l-ħsara già magħmula fil-fondi tagħhom bil-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tagħha, u fin-nuqqas, taħt is-superviżjoni ta' l-istess perit nominat, huma jkunu awtorizzati illi jeżegwixxu x-xogholijiet fil-fond tal-konvenut, kif ukoll fil-fondi rispettivi tagħhom, a spejjeż esklussivi ta' l-istess konvenuta.

---

<sup>1</sup> Fol. 42A tal-proċess.

<sup>2</sup> Fol. 21 u 22 tal-proċess.

<sup>3</sup> Fol. 23 tal-proċess.

<sup>4</sup> Fol. 31 u 32 tal-proċess.

<sup>5</sup> Fol. 36 sa' 40 tal-proċess.

<sup>6</sup> Fol. 31 sa' 36 tal-proċess bir-Rikors Nru. 166/09.

Il-konvenuta tilqa' ghat-talbiet attriċi bl-eċċezzjonijiet illi: (i) it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) l-atturi jridu jgibu prova tajba skond il-Liġi li l-perkolazzjoni ta' l-ilma qiegħda ssir mill-proprjetà tagħha, ossia l-bathroom fl-appartament tagħha, u mhux mill-proprjetà ta' terzi, u dana billi hemm żewġ appartamenti oħra fuq dik tagħha w in oltre jista' jkun li l-perkolazzjoni ta' l-ilma qed issir minn xi pajpijiet fix-xaft adjaċenti mal-bathroom u li hija komuni mal-proprjetarji kollha; (iii) ir-rapport *ex parte* esebit mill-atturi Degiorgio ma huwiex konklussiv, tant li ma setghax jindika eżattament minn fejn kien jirriżulta l-perkolazzjoni ta' l-ilma; (iii) hija u l-proprjetà tagħha ma huwiex responsabbli għall-perkolazzjoni ta' l-ilma mertu tal-kawża.

Qabel ma l-Qorti tittratta l-mertu ta' l-azzjoni attriċi fid-dawl ta' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, ser tiġi trattata l-posizzjoni ta' l-atturi konjuġi Micallef wara li fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2012<sup>7</sup> id-difensur tagħhom iddikjara li l-atturi konjuġi Micallef ċedew il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-konvenuta in segwitu ghat-trasferiment tal-garage tagħhom lill-istess konvenuta. Din il-kwistjoni għandha tiġi trattata f'din is-sentenza għar-raġunli li l-imsemmija atturi konjuġi Micallef ma ċedewx il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-konvenuta b'mod formali.

Ladarba l-atturi konjuġi Micallef ittrasferew il-garage tagħhom - ossia l-garage bin-numru 2 fi Triq is-Simblija, Naxxar, formanti parti mill-mertu ta' dawn il-proċeduri - lill-konvenuta, jsegwi li huma ma għadx għandhom interess ġuridiku fil-proċeduri odjerni u konsegwentement il-konvenuta għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu rigwarda t-talbiet attriċi kif dedotti fil-konfront tagħha mill-atturi konjuġi Micallef, ossia sa' fejn it-talbiet attriċi jolqtu u jeffettwaw il-garage bin-numru 2, Triq is-Simblija, Naxxar.

Din il-konklużjoni tal-Qorti ssib konferma fil-prinċipji ġuridiċi li jirregolaw u jiddeterminaw l-interess ġuridiku ta' persuna li tipproponi proċeduri ġudizzjarji fil-konfront ta' persuna/persuni oħra. F'tali rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci v. Avukat Dottor Francis Lanfranco et, Appell Ċivili Nru. 621/20** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Novembru 2003, fejn gie osservat illi l-prinċipji ġuridiċi applikabbli in materja huma appuntu li: (i) *l-interess (ġuridiku) meħtieġ irid ikun wieħed dirett, legittimu, kif ukoll attwali*; (ii) *l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lili jkun mistħoqq*; (iii) *l-interess ġuridiku fl-attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna għandha d-dritt titlob li, fil-konfront tagħha, isir haqq jew tiġi msewwija inġustizzja li tkun giet magħmula kontra*; (iv) *l-interess ġuridiku irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal għal tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi*; (v) *l-interess ġuridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-ħajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawża*; (vi) *l-interess ta' l-attur għandu jkun jidher mill-att taċ-ċitazzjoni innifisha. Għalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fiċ-ċitazzjoni dan għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-*

---

<sup>7</sup> Fol. 45 tal-proċess.

*il darba jiġi kkunsidrat; (vii) fil-prattika ġudizzjarja, wieħed jista' jippromuovi kawża biex jikseb dikjarazzjoni preordinata għal azzjoni definittiva w aħħarija, minkejja li din ma tkunx ġiet inkluża fl-azzjoni ta' aċcertament. Madanakollu, f'każ bħal dan, il-Qorti trid tkun sodisfatta li jkun hemm l-interess meħtieġ, anki preordinat għall-kawża l-oħra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tiffirma l-baži tal-kawża l-oħra li tista' ssir aktar 'l quddiem; (viii) l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, imma jista' jkun imsejjes biex iħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew soġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku; (ix) jekk azzjoni, għalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun maħsuba biss biex tirreka ħsara lill-imħarrek bla ebda vantaġġ utli lill-attur tali azzjoni titqies bħala waħda illegali - azzjoni magħrufa fid-duttrina bħala waħda acta ad aemulationem - u titqies li fiha jkun jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ.*

Meta ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ sa' fejn jirrigwarda l-atturi konjuġi Micallef jiġu ikkunsidrati fid-dawl tal-prinċipji ġuridiċi appena citati, partikolarment fid-dawl tal-prinċipju li *l-interess ġuridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-ħajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawża*, jiġi ribadit illi neċessarjament isegwi li in segwitu għat-trasferiment tal-garage tagħhom lill-konvenuta, l-atturi konjuġi Micallef tilfu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni u l-konvenuta għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju tat-talbiet attriċi kif dedotti fil-konfront tagħha mill-imsemmija konjuġi Micallef ossia sa' fejn dawn jirrigwardaw il-garage numru 2, Triq is-Simblija, Naxxar.

Trattata din il-kwistjoni l-Qorti ser tgħaddi biex tittratta t-talbiet ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġ Degiorgio u Godwin Degiorgio fil-konfront tal-konvenuta, in kwantu dawn jirrigwardaw l-garage bin-numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar.

L-atturi konjuġi Degiorgio u Godwin Degiorgio jallegaw li qed jiġu kawżati ħsarat fil-garage tagħhom bin-numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, minħabba perkolazzjoni ta' ilma derivanti mill-fond tal-konvenuta u jitolbu li hija tiġi kkundannata tagħmel dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex tiġi evitata iktar perkolazzjoni ta' ilma fil-garage in kwistjoni u b'hekk tiġi evitata ħsara ulterjuri fl-imsemmi garage u sabiex tirrimedja l-ħsara magħmula fil-garage tagħhom.

Huwa prinċipju assodat in materja ta' ħsarat u danni li *fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jeħtieġ jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbiltà ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni*<sup>8</sup>. Għall-fini li jiġi determinat dan il-punt ċentrali għal dawn il-proċeduri, liema punt huwa mhux biss fattwali iżda anke tekniku, ġie nominat il-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku sabiex wara li jisma' l-provi u jzomm aċċess fil-fondi in kwistjoni, jirrelata dwar it-talba ta' l-atturi.

---

<sup>8</sup> Charles Gauci et v. Maria Borg Mizzi et noe, Ċitaz. Nru. 87/98 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Novembru 2004.

Wara li żamm aċċess fil-fondi in kwistjoni u sema' diversi xhieda prodotti kemm mill-atturi Degiorgio kif ukoll mill-konvenuta, il-Perit Tekniku kkonkluda li: *wara li l-esponent ikkunsidra l-provi prodotti huwa tal-fehma illi bi probabilità kbira, l-ingress intermittenti ta' ilma fis-saqaf tal-garaxx ta' l-attur huwa riżultat ta' leakage minn katusi, jew mill-gulley, li jinsabu fix-shaft sovrastanti. Dan jirriżulta minħabba illi f'diversi depożizzjonijiet kemm ta' Alex Aquilina fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2012 meta kkonferma illi l-waterproofing kien sar fuq il-katusi u mhux taħthom. Fis-seduta tal-25 ta' Frar 2013, meta xehed l-attur Godwin Degiorgio, dan ikkonferma illi kien ġibed l-attenzjoni lit-tlett ħaddiema illi l-katusa li kien qed jagħmlu fix-shaft kienet imxaqqa, u huma qalulu illi bil-konkors jingħalaq kollox. Fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2013 meta seħħ il-kontro-eżami ta' Godwin Degiorgio u reġa' tenna illi l-ħaddiema poġġew il-gully mal-katusa u kienet ikkrakkjata. Is-soluzzjoni hija illi jinqala' l-konkos ta' fuq il-katusi tax-xaft, jinqalgħu l-katusi/bends, jingħata qatran u jerggħu jitpoġġew il-katusi u l-konkos. Illi fil-fehma ta' l-esponent, li kieku kien hemm skular ta' ilma mid-drain tas-shower, dan kien ikun aktar estensiv u konsistenti. L-esponent ma hux fl-inkarigu tiegħu illi jittratta l-punt legali dwar il-proprjetà tal-katusi vertikali ta' ġox-xaft u li jservu wkoll lil terzi<sup>9</sup>.*

Ix-xhieda li jirreferi għalihom il-Perit Tekniku, ossia Alex Aquilina, li jiġi missier il-konvenuta, u l-attur Godwin Degiorgio, iddikjawaw is-segwenti:

Fis-seduta miżmuma quddiem il-Perit Tekniku fit-3 ta' Dicembru 2012<sup>10</sup>, Alex Aquilina xehed illi: *fil-bidu meta l-atturi ndunaw b'xi skular ta' ilma fil-garaxx tagħhom, ċemplu lil Gail, iġennuha. Gail kellmet lil min bena l-blokka u peress li hemm ix-shaft li hu komuni għall-blokka kollha u kien fih il-gulleys u d-drains u kollox, is-sid originali tal-blokka kien għamel xi water proofing. Dan ilu sitt/seba' snin. Għadda xi żmien u reġa' beda jċempel lil Gail l-attur Degiorgio. Dan ġab Perit tiegħu u għamilna seduta miegħu, il-Perit Bonanno. Il-Perit daħal fil-flat, ma sab ilma imkien biss iddeċieda li Gail għandha xi plumbing tal-bathroom qiegħed jagħmel. Morna għand in-neighbours li l-appoġġ tagħhom jiġi mal-bathroom ta' Gail, il-ħajt kien xott, imma il-Perit xorta sostna illi l-ilma ġej mill-bathroom għax skond hu l-ħajt tal-bitħa tan-neighbour kien xott għax kien jara x-xemx. Il-Perit qal li l-bathroom trid tinqala'. Hu kien deċiż li ġej mill-bathroom. Jien kont għamiltu proposta illi Degiorgio jiddepożita Lm1,000 mal-Perit tiegħu stess biex naqilgħu l-bathroom. Jekk wara li tinqala' nsibu li l-fault kien min-naħa tagħna, l-ispejjeż inbagħtuhom aħna, iżda jekk il-bathroom tinqala' għal xejn, għax ma jkunx hemm fault, l-ispejjeż jithallsu minn dak il-Lm1,000. Il-Perit m'aċċettax. Ħafna wara li nfethet il-kawża, it-test ħareġ negattiv. Fl-ewwel każ, meta kien sar il-waterproofing fix-shaft mis-sid originali Raymond, il-Kulis, Godwin Degiorgio kien involut fih ukoll. Il-waterproofing sar fuq il-katusi tax-shaft u mhux taħthom. Godwin kien insista illi issir biċċa waterproofing x'imkien ieħor.*

Fis-seduta miżmuma mill-Perit Tekniku fil-25 ta' Frar 2013, l-attur Godwin Degiorgio xehed illi<sup>11</sup>: *meta xtrajt il-garaxx no.1, Triq is-Simblija, Naxxar, fl-2003, indunajt li s-saqaf beda jixxarrab minn żewġ partijiet, naħa tax-shaft u n-naħa tal-*

<sup>9</sup> Relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar, fol. 95 sa' 151 tal-proċess.

<sup>10</sup> Fol. 106 u 107 tal-proċess.

<sup>11</sup> Fol. 109 u 110 tal-proċess.



*bathroom ta' fuqi. Kont ikkuntattjajt lill-konvenuta Gail Aquilina u konna jiena, John Micallef, dak iż-żmien sid il-garage numru 2, u Gail Aquilina minn butna li ħrigna l-ħsara. Kienu ġew tlett ħaddiema minn tal-Kulis, poġġew il-katusa bil-gulley maqsuma, cracked min-nofs, dan kien madwar sentejn wara, ġbidtilhom l-attenzjoni dwar il-crack tal-gulley u qaluli li dak jaqad b'kollox u taw madwar pied konkos fix-shaft. Kultant jixxarbu l-ħitan tal-garaxx tiegħi meta tagħmel ħafna xita. Kont nara umdita, tajjar abjad fis-saqaf fejn tigi s-shower tray. Sa llum jidher li għadu umduż.*

Wara li qieset u kkunsidrat il-provi prodotti u b'mod partikolari x-xhieda ta' Alex Aquilina u ta' l-attur Godwin Degiorgio, il-Qorti taqbel ma' l-osservazzjonijiet u konsegwenti konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u tqis li dawn korrettament jidentifikaw is-sors tal-ħsara kawżata fil-garage bin-numru 1, Triq Simblija, Naxxar, ossia leakage minn katusi jew mill-gulley li jinsabu fix-shaft tal-blokk bini sovrastanti l-garage in kwistjoni, u l-konsegwenti xogħlijiet meħtieġa biex il-perkolazzjoni ta' ilma fil-garage tiġi rimedjata u mwaqqfa biex ma tkomplix issir ħsara fih.

Fir-rigward ta' Perizji Tekniċi ordnati mill-Qorti ssir referenza għall-prinċipju ormai assodat fis-sistema ġuridika nostrali li *kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala fatt tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolineajt fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura tekniku li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika. In linea ta' prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx però illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod legġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami. Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mill-lat tekniku. ... il giudizio dell' arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokkè ma jkunx jidher sodisfaċentement*

*illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli*<sup>12</sup>.

Kif già osservat il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u ma tara l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddipartixxi minn dak minnu konstatat u konkluż, la mill-lat fattwali u lanqas mill-lat tekniku. Jigi in oltre osservat li fejn il-Perit Tekniku jgħid illi fil-fehma tiegħu *bi probabilità kbira, l-ingress intermittenti ta' ilma fis-saqaf tal-garaxx ta' l-attur huwa riżultat ta' leakage minn katusi, jew mill-gulley li jinsabu fix-shaft sovrastanti*, fil-fehma tal-Qorti dan jikkostitwixxi prova sodisfaċenti li fil-fatt dak minnu ravviżat huwa is-sors ta' ingress ta' ilma fil-garage numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, u dana billi *fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant (il-Perit Tekniku fil-każ in eżami) assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet kienux, fiċ-ċirkostanzi zvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għal konvinciment; għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma thalli dubju raġonevoli*<sup>13</sup>.

Apparte minn hekk il-partijiet kontendenti - ossia l-atturi Degiorgio u l-konvenuta - bl-ebda mod ma ikkontestaw jew ikkontradiċew b'mod sodisfaċenti il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, tant li la saritlu eskussjoni u lanqas intalbet in-nomina ta' Periti perizjuri. In oltre fit-trattazzjoni finali l-atturi Degiorgio addirittura ssottomettew illi a bażi tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku jirriżulta b'mod ċar li t-talba tagħhom hija ippruvata u b'hekk ġustifikata u l-konvenuta ssottomettiet li ma hijiex responsabbli għall-ħsarat kawżati fil-garage numru 1 fi Triq is-Simblija, Naxxar, mhux għax dak ravviżat mill-Perit Tekniku ma huwiex minnu imma għaliex una volta rriżulta li l-ħsara qed tiġi kawżata mix-shaft li huwa komuni bejnha u terzi persuni, proprjetarji tal-flats sovrastanti l-fond tagħha, japplikaw il-prinċipji li jirregolaw il-Condominia u b'hekk se mai huwa responsabbli l-Amministratur tal-condominium partikolari u mhux hi f'isimha personali.

F'dan l-istadju jeħtieġ li jiġu trattati l-implikazzjonijiet tal-fatt li l-ħsarat qed jiġu ikkawżati mix-shaft tal-blokk bini sovrastanti l-garage numru 1, Triq Simblija, Naxxar, implikazzjonijiet dawn li, ġustament, ma ġewx trattati mill-Perit Tekniku. Qabel ma tidhol f'din il-kwistjoni però l-Qorti ser tittratta punt li fil-fehma tagħha huwa importanti u li jirriżulta mill-kuntratt relattiv għall-akkwist tal-garage numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, esebit mill-atturi permezz ta' Nota ppreżentata fil-21 ta' Ottubru 2016, fol. 176 sa' 183 tal-proċess.

Għalkemm fix-xhieda li ta quddiem il-Qorti u l-Perit Tekniku l-attur Godwin Degiorgio dejjem xehed u ddikjara li huwa l-proprjetarju tal-garage bin-numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, mill-atti proċesswali jirriżulta li dan ma huwiex minnu. In

<sup>12</sup> Alexander Caruana et v. Adrian Fenech et, Rik. Ġur. 650/07 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar 2018; Grima v. Mamo et noe, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Mejju 1998; Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Gunju 1967.

<sup>13</sup> Emanuel Ciantar v. David Curmi, Ċitaz. Nru. 153/94 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2003 u ikkonfermata mill-Appell fid-19 ta' Gunju 2006; Mario Xerri et v. Anthony Muscat et, Ċitaz Nru. 481/07 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Gunju 2011.

effetti mill-kuntratt esebit mill-atturi stess a fol. 176 sa' 183 tal-proċess, jirriżulta li l-garage bin-numru 1 fi Triq is-Simblija, Naxxar, gie akkwistat minn Victor Degiorgio u martu Alexandra Degiorgio, li huma appuntu l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgi, u mhux minn Godwin Degiorgio. Skond ma xehed Raymond Sammut, Direttur tas-soċjetà Meander Company Limited, wahda mill-vendituri tal-garage in kwistjoni, liema xhieda ngħatat waqt is-seduta miżmuma mill-Perit Tekniku fit-12 ta' Marzu 2014<sup>14</sup>, l-attur Victor Degiorgio u l-attur Godwin Degiorgio huma missier u iben iżda b'daqshekk ma jfissirx li Godwin Degiorgio huwa, għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi, proprjetarju tal-garage bin-numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar.

Għad illi l-attur Godwin Degiorgio kjarament jippretendi li għandu jedd fuq il-garage in kwistjoni, addirittura jedd ta' proprjetà li però ma jirriżultax, ma tressqet l-ebda prova da parte tiegħu jew da parte ta' l-atturi l-oħra Victor u Sandra Degiorgio dwar x'jeddjiet dan Godwin Degiorgio jista' għandu fuq l-imsemmi garage li jpoġġuh f'posizzjoni li legalment u validament jistitwixxi azzjoni bħal dik odjerna fil-konfront tas-sid tal-fond sovrastanti għad-danni u ħsarat allegatament kawżati minnha. F'tali ċirkostanzi għalhekk il-Qorti tqis li l-attur Godwin Degiorgio in kwantu mhux proprjetarju tal-garage numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, ma għandu l-ebda locus standi f'dawn il-proċeduri u għaldaqstant il-konvenuta għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu rigward it-talbiet attriċi kif diretti fil-konfront tagħha mill-attur Godwin Degiorgio.

Trattat dan il-punt il-Qorti ser tgħaddi issa biex tittratta t-talba attriċi kif dedotta mill-atturi Victor u Sandra Degiorgio fil-konfront tal-konvenuta fid-dawl tal-fatt li mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku jirriżulta li l-ħsara fil-garage numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, qed tiġi kawżata minħabba perkolazzjoni ta' ilma kawżata minn leakage minn katusi jew gully installati fix-shaft komuni bejn il-konvenuta u terza persuni, ossia l-proprejetarji ta' l-appartamenti sovrastanti l-fond tal-konvenuta.

Fis-sottomissjonijiet finali l-konvenuta ssottomettiet illi t-talba attriċi kif dedotta fil-konfront tagħha ma tistax tiġi milqugħa stante mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jirriżulta li hija, f'isimha personali, ma hijiex il-legittimu kontradittur tagħhom in kwantu l-blokk bini sovrastanti huwa condominium u għalhekk huwa responsabbli lejhom l-amministratur ta' tali blokk ta' bini u mhux hi personalment.

A tenur ta' l-Artikolu 2 ta' l-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta: *Condominium huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess żewġ persuni jew iżjed pro diviso: Iżda żewġ fondi jew iżjed fejn fond wieħed jew iżjed minnhom ikun sovrastanti fond ieħor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenagg, jew servizzi oħra mgħoddija minn pajpijiet jew cables biss ikunu komuni, jew fejn iż-żewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala condominium.*

---

<sup>14</sup> Fol. 127 sa' 129 tal-proċess.



L-Artikolu 17 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta dwar ir-rappreżentanza tal-partijiet komuni tal-condominium jipprovdi li: (1) *Għar-rigward ta' kull haġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.* (2) *L-amministratur jista' jiġi imħarrek dwar kull haġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b'kull ordni magħmula minn xi awtorità dwar hwejjeġ li jolqtu l-partijiet komuni.* (3) *Jekk ir-rikors ġuramentat, l-att ġudizzjarju jew ordni jolqtu xi haġa li għalkemm ikollha x'taqsam mal-condominium tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet ta' amministratur, l-amministratur ikun marbut li jgħarraġ b'dan lill-condomini mingħajr dewmien u li jlaqqagħhom biex jiddiskutu dik il-haġa.* (4) *L-amministratur li ma jwettaqx dak id-dmir ikun responsabbli għad-danni.*

Mill-att ta' l-akkwist tal-fond tal-konvenuta, ossia mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 9 ta' April 2003 a fol. 156 sa' 160 tal-proċess, tirriżulta s-segwenti deskrizzjoni b'referenza għal dak effettivament trasferit lilha: *the vendors, namely Meander Company Limited in the proportion of two thirds (2/3) undivided and Altavista Limited, in the proportion of the remaining one third (1/3) undivided and in solidum between themselves hereby sell and transfer unto the purchaser, who accepts, acquires and purchases, the maisonette which is situated in an elevated ground floor level, overlying garages at semi-basement level and underlying two flats, and this maisonette has its own separate entrance accessible from an open staircase which is accessible from Leli Flazon Street, Naxxar, and it also has a front garden with its airspace, but beneath the front garden are the underlying garages; as well as a divided portion of the roof overlying the top flat, which divided portion has a superficial area of twenty seven decimal point two three square metres (27.23 sq.m.) including the washroom. ... Il-fond ġie trasferit with all its singular rights and appurtenances, including the airspace of the divided portion of the roof and of the washroom and including also the common parts with the two flats of the stairs and staircase, which stairs is accessible from a separate door from Leli Falzon Street, Naxxar ... and including also the common parts with the said two flats of a passage on the roof ... and with the right in favour of the maisonette being purchased of an internal door leading to the common stairs, with all their singular rights and appurtenances, and the maisonette has the drainage in common with the overlying flats and with the underlying garages. All these properties are being sold as free and unencumbered.*

Minn din id-deskrizzjoni jirriżulta b'mod ċar li l-partijiet in komuni bejn il-konvenuta u il-fond sovrastanti huma t-taraġ li jagħti għall-bejt, passagġ fuq il-bejt, u s-sistema tad-drenagġ, liema sistema tad-drenagġ hija komuni wkoll mal-garages sottostanti. Meta dawn il-fatturi jiġu kkunsidrati fid-dawl tad-definizzjoni ta' condominium a tenur ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.398 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti hija tal-fehma li l-fond tal-konvenuta u l-fondi sovrastanti ma humiex condominium u konsegwentement għalhekk l-Artikolu 17 tal-Kap.398 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax fil-każ in eżami.

Detto ciò, dato ma non concesso li l-fond tal-konvenuta u ż-żewġ appartamenti sovrastanti l-fond tagħha jikkostitwixxu condominium minhabba l-fatt li t-taraġ għall-bejt u l-passagġ fuq il-bejt huma komuni bejniethom, ladarba hawn qed nitkellmu fuq tlett *units*, japplika dak provdut fl-Artikolu 15(1) tal-Kap. 398 tal-

Ligijiet ta' Malta, illi jipprovdi li: (1) *Meta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha taħtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-ħatra, il-kwistjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn condominus wieħed jew iktar u l-amministratur jinħatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort' oħra.* Minn dan il-provvediment tal-Liġi għalhekk johroġ ferm ċar li salv għal ftehim mod ieħor bejn il-condomini - ftehim li fil-każ in eżami ma jirriżultax - fil-każ ta' tlett condomini jew inqas ma jinħatarx amministratur imma l-condomini jamministraw flimkien.

B'hekk tħares minn fejn tħares lejn is-sottomissjoni tal-konvenuta jirriżulta evidenti li din ma tistax u ma għandhiex tiġi milqugħa stante li l-ewwel qabel kolloxx ma jirriżultax li fil-każ in eżami hemm condominium u li fi kwalunkwe każ dato ma non concesso li hemm condominium, ma hemmx il-ħatra ta' amministratur.

Konsegwentement għalhekk jirriżulta li l-konvenuta hija fil-fatt responsabbli għall-ħsarat li qed jiġu ikkawżati fil-garage numru 1, Triq is-Simblija, Naxxar, di proprjetà ta' l-atturi Victor u Sandra Degiorgio u li per konsegwenza għandha tagħmel dak ix-xogħol meħtieġ biex il-perkolazzjoni ta' ilma għal ġol-garage ta' l-atturi Victor u Sandra Degiorgio tieqaf għal kolloxx u għandha wkoll tagħmel dak ix-xogħol meħtieġ għall-fini li l-ħsarat kawżati fil-garage in kwistjoni jiġu rimedjati, dan kollu evidentement isir a spejjeż esklussivi tagħha, taħt is-supervizjoni ta' Perit nominat mill-Qorti, u entro terminu perentorju li jiġi ffixsat minn din il-Qorti.

Jiġi in fine osservat illi għalkemm fl-eċċezzjonijiet tagħha l-konvenuta eċċepiet illi l-ħsara jista' jkun li qed issir minn xi pajpijiet fix-shaft adjaċenti għall-bathroom tal-proprjetà - kif fil-fatt irriżulta - liema shaft u installazzjonijiet fih huma komuni għall-proprjetarji kollha, hija xorta waħda ma tistax teżimi lilha nnifisha mir-responsabilità fil-konfront ta' l-atturi Victor u Sandra Degiorgio in kwantu hija baqgħet qatt ma kjamat lil hadd iktar f'dawn il-proċeduri. Fir-rigward difatti huwa prinċipju assodat illi: *il-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjaħ lil tali persuna fil-kawża. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli għaliex il-kawża hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tiġi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawża*<sup>15</sup>.

Għal dawn ir-raġunijiet u fid-dawl ta' dak kollu osservat il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-atturi John u Victoria konjuġi Micallef u l-attur Godwin Degiorgio ma għandhomx *locus standi* f'dawn il-proċeduri u għaldaqstant il-konvenuta għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju limitatament għat-talbiet tagħhom;
2. Tiddikjara li l-ingress intermittenti ta' ilma fis-saqaf fil-garage bin-numru 1 fi Triq is-Simblija, Naxxar, di proprjetà ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio, hija riżultat ta' leakage minn katusi jew mill-gulley li jisnabu f'shaft sovrastanti l-imsemmi garage u liema shaft huwa komuni bejn il-fond tal-konvenuta - Zoja, Triq Leli Falzon, Naxxar, u ż-żewġ appartamenti sovrastanti;

<sup>15</sup> Fenech v. Gauci, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar 1994.

3. Tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli verso l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio għall-ingress intermittenti ta' ilma fis-saqaf tal-garage di proprjetà tagħhom u għaldaqstant għandha tagħmel, a spejjeż tagħha, dak ix-xogħol meħtieġ fix-shaft komuni bejn il-fond tagħha u ż-żewġ appartamenti sovrastanti sabiex l-ingress ta' ilma fil-garage ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio jieqaf kif ukoll ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex tiġi rimedjata l-ħsara kawżata fil-garage proprjetà ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio;
4. B'hekk filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta in kwantu diretti lejn it-talba ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio, tilqa' t-talba ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio u tikkundanna lill-konvenuta sabiex entro terminu perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, a spejjeż esklussivi tagħha tagħmel dak ix-xogħol meħtieġ fix-shaft komuni bejn il-fond tagħha u ż-żewġ appartamenti sovrastanti sabiex l-ingress ta' ilma fil-garage bin-numru 1 Triq is-Simblija, Naxxar, jieqaf kif ukoll tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex tiġi rimedjata l-ħsara kawżata fl-imsemmi garage proprjetà ta' l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio. Dawn ix-xogħlijiet kollha għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar;
5. Kemm-il darba l-konvenuta tonqos milli tesegwixxi tali xogħlijiet entro t-terminu perentorju ta' xahrejn hawn prefiss, l-atturi Victor u Sandra konjuġi Degiorgio huma awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet huma stess a spejjeż esklussivi tal-konvenuta.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, hliet dawk relattivi għall-atturi John u Victoria konjuġi Micallef u għall-attur Godwin Degiorgio, huma a karigu tal-konvenuta. L-atturi John u Victoria konjuġi Micallef għandhom jsofru l-ispejjeż tagħhom u wkoll l-attur Godwin Degiorgio għandu jsofri l-ispejjeż tiegħu pertinenti għal dawn il-proċeduri.

**MAGISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**