QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sittax (16) ta' Diċembru 2020

Rikors Numru 1182/18 FDP

Fl-ismijiet

Clint Bondin
(ID 283285M)

Vs

Rita Pulis (ID 650457M)
u
Anglu Pulis (ID 611854M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Novembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond Charose, Triq iċ-Ċimiterju, Ħaż-Żabbar; kopja tal-kuntratt hawn annessa bħala Dokument CB1:*

    2. *Illi l-intimati huma s-sidien tal-fond Ritang, 44, Triq l-Għadieba, Ħaż-Żabbar;*

    3. *Illi l-proprjeta' tal-intimati qiegħda mibnija f'diżlivell mal-proprjeta' tar-rikorrenti tant illi dan qiegħed iwassal għal umdu u perkolazzjoni ta' ilmijiet għal ġol-fond tar-rikorrenti;*

4. *Illi dan il-fatt ġab ukoll miegħu ħsara fl-immobbli u kif ukoll fil-mobbli jiġifieri fil-binja tal-mittenti; u dana kif jirriżulta mir-rapport hawn anness u mmarkat* *<u>Dokument CB2;</u>*

5. *Illi r-rikorrenti diġa' interpella lil-intimati sabiex jersqu għall-ħlas u likwidazzjoni ta' danni u kif ukoll sabiex isiru x-xogħolijiet remedjali fil-fond tagħhom;*

6. *Illi l-intimati baqgħu inadempjenti;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja:

1. *Tiddikjara lill-intimati, solidament unikament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' ta' l-esponenti;*

2. *Tillikwida okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni u ħsarat ikkaġunati;*

3. *Tikkundanna lill-intimati, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, iwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali u kif ukoll iwettqu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex l-esponenti ma jibqax iġarrab ħsara tiegħu liema xogħlijiet iridu jsiru fil-proprjeta' tagħhom u dan taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti għal dan l-iskop;*

4. *Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-proprjeta' tal-intimati, unikament għas-spejjeż ta' l-intimati;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data ta' l-ittra ġudizzjaija numru 2382/18 datata 5 ta' Lulju 2018 kontra l-intimati illi huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi, fil-15 ta' Jannar 2019, meta mar il-Marixxal tal-Qorti Charles Cassar sabiex jinnotifika lill-intimati, l-intimati rrifjutaw illi jaċċettaw l-atti li kienu qed jiġu lilhom notifikati. (fol 15)

3. Rat illi fid-9 ta' April 2019, il-Qorti ddikjarat illi n-notifika ta' l-intimati Rita u Anglu Pulis kienet waħda valida fil-Liġi, u għalhekk l-intimati kienu dikjarati bħala kontumaċi.

4. Rat l-affidavit ta' **Clinton Bondin** ippreżentat fit-22 ta' April 2019 flimkien ma' dokumentazzjoni.

5. Rat illi fil-11 ta’ Ottubru 2019, il-Qorti appuntat lill-**Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea** sabiex tassiti lill-Qorti u tirrelata dwar it-talba rikorrenti.

6. Rat illi, fuq talba tal-Perit Tekniku tal-Qorti, fil-21 ta’ Jannar 2020, il-Qorti ordnat illi l-Perit Tekinku tkun assistita minn Marixxal tal-Qorti w Membri tal-Korp tal-Pulizija sabiex tagħmel l-aċċess tagħha, u dana wara theddid illi l-intimati għamlu lill-istess Perit Tekniku.

7. Rat illi fil-11 ta’ Frar 2020, sar l-aċċess mill-Perit Tekniku tal-Qorti assistita mill-Marixxalli tal-Qorti.

8. Rat illi fil-31 ta’ Awissu 2020, il- Perit Tekniku tal-Qorti ppreżentat ir-rapport tagħha.

9. Rat illi l-Perit Tekniku tal-Qorti, fir-rapport Peritali tagħha, għamlet is-segwenti osservazzjonijet:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess u mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll.

1. *Illi l-esponenti, mill-aċċess tikkonkludi li l-ħsarat huma limitati għal bdil taż-żewġ bottom cupboard units tal-kċina (esklużil-bibien u l-granit li jistgħu jerġgħu jintużaw).*

2. *Illi l-esponenti minn dak li rat waqt l-aċċess, taqbel mal-konklużjoni tal-Perit Bugeja li l-ingress tal-ilma/umidita’ qed toriġina mill-bitħa ta' wara tal-intimati. Ma taqbilx pero', li kien hemm ħsarat fuq il-ħajt tal-bitħa, għax sew waqt l-aċċess u sew mir-ritratti ippreżentati mill-Perit Bugeja, ma jidhirx li hemm xi tfarfir jew tbajja fuq iż-żebgħa jew fuq il-ġebel tal-bitħa.*

3. *Illi l-esponenti għalhekk ma taqbilx li għandu jiġi illikwidat l-ammont ta’ €200 exc VAT għal ‘cleaning of walls at back yard, replastering and repainting.’*

4. *Illi l-esponenti ma taqbilx mal-ammont ta’ €250 exc VAT (295 inkluż vat) għal-‘cleaning of walls from mould, repaint and replaster in kitchen area behind kitchen bench’. L-esponenti tillikwida dawn id-danni għall-ammont ta’ €170 (inkluż VAT).*

5. *Illi l-esponenti taqbel mar-rata ta' €900 exc VAT (€1,062 inkluż vat) għal ‘need to remove part of kitchen bench, reconstruct, finish and place back in its current location.'*

6. *Illi x-xogħol rimedjarju biex tissolva l-problema ta’ ingress tal- ilma tax-xita, għandu jsir minn naħa tal-intimat. Il-fatt li hemm il-ħamrija*

mitfugħa mal-ħajt komun huwa l-kaġun tal-problema tal-umidita' fil-ħajt u ħsarat li qed jikkawża. Fil-fatt il-Liġi Ċivili Kapitolu 16 Art 419 (c) tgħid li ebda wieħed mill-ġirien ma jista' iqiegħed demel jew ħwejjeġ oħra korrożivi jew niedja b'mod li jmissu mal-ħajt komuni;

7. *Illi l-fatt li l-problema tal-umidita' eżebiet ruħha fil-parti tal-kċina u mhux fil-parti tal-bitħa jista' jirriżulta mill-fatt li minħabba l-oġġetti mitfugħa mal-ħajt tal-ġnien tal-intimat, l-ilma tax-xita, b'xi mod, qed issib rotta naturali u faċli minn fejn jista' joħroġ u din jidher li hija fil-parti tal-kċina.*

8. *Illi l-esponenti ħejjiet skizz ta' kif għandu jsir ix-xogħol rimedjarju (Dok P2). L-esponenti qed tissuġġerixxi li jitneħħew l-oġġetti mitfugħa u strutturi temporanji/gaġeġ li hemm mal-ħajt tal-ġnien tal-intimati u jitħammel parti mill-ħamrija sal-livell tal-art tal-attur, circa 1.5m l-isfel, jingħata pedament, jittella' ħajt tad-9 pulzieri li jiġi ikkattinat mal-ħajt eżistenti, jitpoġġa l-membrane tat-tip bituminous torch welded fuq wiċċ dan il-ħajt tad-disgħa u dan il-wiċċ jitgħatta bil-bricks tal-erba' pulzieri bħala protezzjoni għal-membrane mill-ħamrija. Wara dan il-ħajt irid jitpoġġa 'graded fill' biex l-ilma li jinġema' wara l-ħajt jiskula b'mod naturali għan-naħa t'isfel tal-ħajt.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

10. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti irrimetta ruħu għad-deċiżjoni peritali u għarraf illi l-kawża tista' titħalla għas-sentenza.

11. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2020, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet ta' l-intimati kontumaċi skond il-Liġi.

12. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2020, wara li rriżulta li l-intimati ma ppreżentaw ebda sottomissjonijiet, ir-rikorrenti talab illi l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat

13. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent huwa sid il-fond Charos, Triq iċ-Ċimiterju, Ħaż-Żabbar filwaqt illi l-intimati huwa sidien tal-fond Ritang, 44, Triq l-Għadieba, Ħaż-Żabbar.

14. Jirriżulta illi l-propretajiet imissu ma' xulxin fuq il-parti ta' wara tagħhom, fejn il-propjeta' ta' l-intimati tinstab f'livell ftit aktar 'l fuq minn dik tar-rikorrent u fil-parti fejn l-propjetajiet imissu ma' xulxin, r-rikorrent għandu kċina u bitħa filwaqt illi l-intimati għandhom ġnien b'ħamrija tmiss mal-ħajt komuni tagħhom.

15. Jirriżulta illi r-rikorrent ilmenta illi għalkemm ilu jgħix fil-fond għal aktar minn għoxrin sena, minn madwar ħames snin ilu, beda jidħol ilma mill-ħajt komuni, kull meta tagħmel ix-xita, liema ilma kien jiskula, parti għal ġewwa l-bitħa u parti oħra fuq wara tal-cupboards tal-kċina li hija installata ma' parti tal-ħajt komun.

16. Jirriżulta illi, tramite l-Perit imqabbad mir-rikorrent, il-Perit Matthew Bugeja, filwaqt illi ġie osservat li l-ilma kien qiegħed jipperkola minn ġewwa l-ħamrija tal-ġnien ta' l-intimati, li huwa f'livell ogħla mill-propjeta' tar-rikorrent, għal għand ir-rikorrent, huwa għamel indikazzjoni tad-danni sofferti mir-rikorrent, kif ġej:

- *Need to remove part of kitchen bench, reconstruct, finish and place back in its current location. Estimated at circa €900.00 exc. VAT*

- *Cleaning of walls from mould, repaint and replaster in kitchen area behind kitchen bench. Estimated at circa €250.00 exc. VAT*

- *Cleaning of walls at back yard, replaster and repainting. Estimated at circa €200.00 exc. VAT*

17. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku tal-Qorti imqabbad mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, filwaqt illi kkonstatat illi l-ingress ta' l-ilma kien ġej mill-ġnien ta' l-intimati, fejn mal-ħajt diviżorju kien hemm ħamrija mpoġġija, bir-riżultat illi meta tagħmel ix-xita, l-ilma jiskula mill-ħamrija għal ġewwa l-ħajt diviżorju.

18. Jirriżulta illi l- Perit Tekniku tal-Qorti setgħet tikkonstata illi kien hemm ħsarat fil-kċina imma ma kienx hemm ħsarat fil-bitħa.

19. Jirriżulta illi l- Perit Tekniku tal-Qorti illikwidat id-danni sofferti mir-rikorrent riżultat tal-umidita' kkawżata mill-ingress ta' l-ilma mingħand l-intimati kif ġej:

   a. Mija u sebgħin Euro (€170), li jinkludi l-VAT, għal "*Cleaning of walls from mould, repaint and replaster in kitchen area behind kitchen bench*"
   b. Disgħa mitt Euro (€900), li ma jinkludix VAT, ossija elf u tnejn u sittin Euro (€1,062) inkluż VAT għal "*Need to remove part of kitchen bench, reconstruct, finish and place back in its current location*"

20. Jirriżulta wkoll illi l-Perit Tekniku tal-Qorti ipproponiet x'għandu jsir biex is-sitwazzjoni tiġi riżolta definittivament, u dana billi proponiet is-segwenti:

   a. Jitneħħew l-oġġetti mitfugħa u strutturi temporanji/gaġeġ li hemm mal-ħajt tal-ġnien tal-intimati;
   b. Jitħammel parti mill-ħamrija sal-livell tal-art tal-attur, circa 1.5m l-isfel;
   c. Jingħata pediment;
   d. Jittella' ħajt tad-9 pulzieri li jiġi ikkattinat mal-ħajt eżistenti;
   e. Jitpoġġa l-membrane tat-tip bituminous torch welded fuq wiċċ dan il-ħajt tad-disgħa;

f. Jitgħatta il-wiċċ tal-membrane b'ħajt tal-bricks tal-erba' pulzieri bħala protezzjoni għall-membrane mill-ħamrija;
g. Jitpoġġa, bejn dan il-ħajt tal-erba' pulzieri u l-ħamrija, 'graded fill' biex l-ilma li jinġema' jiskula b'mod naturali għan-naħa t'isfel tal-ħajt.

21. Jirriżulta wkoll illi l- Perit Tekniku tal-Qorti ħejjiet pjanta dettaljata dwar kif għandhom isiru tali xogħlijiet, a fol 69 tal-proċess.

22. Jirriżulta illi r-rikorrent ma sab ebda oġġezzjoni għal dak indikat mill- Perit Tekniku tal-Qorti imqabbad mill-Qorti.

23. Jirriżulta wkoll illi l-Qorti ma għandha ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel bħala tagħha l-konklużjonijiet Peritali kif ukoll il-proposti tekniċi minnha ppreżentati.

24. Jirriżulta illi l-intimati qatt ma dehru l-Qorti, la meta rċevew id-dokumentazzjoni tal-proċeduri odjerni u wisq anqas wara illi l-Perit Tekniku aċċediet fil-fond ta' l-intimati stess, u għalhekk il-Qorti tqis illi l-intimati ma kellhom ebda interess illi jikkontestaw dak konkluż mill-Perit Arkitett tal-Qorti.

25. Għalhekk, il-Qorti tqis illi għandha tilqa' t-talba rikorrenti, kif propost mill- Perit Tekniku tal-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda,

Wara illi rat ir-Rapport Peritali tal- Perit Tekniku tal-Qorti,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi;

Tiddikjara lill-intimati, Rita u Anglu konjugi Pulis, solidament bejniethom, unikament responsabbli għad-danni u ħsarat ikkaġunati fil-proprjeta' tar-rikorrenti Clint Bondin;

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent riżultat tad-danni kkaġunati mill-intimati fl-ammont komplessiv ta' **elf, mitejn u tnejn u tletin (€ 1,232)**, li jinkludi t-Taxxa għall-Valur Miżjud;

Tikkundanna lill-intimati, sabiex fi żmien tlett xhur millum, iwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali kif proposti mill-Perit Tekniku tal-Qorti, kif aħjar deskritt f'paragrafu 20 aktar 'l fuq, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit imqabbad mill-intimati u għandhom ikunu ċertifikati bħala konformi mad-deċiżjoni tal-Qorti mill-Perit Arkitett tal-Qorti Marie Louise Caruana Galea;

Tawtorizza lill-esponenti sabiex, wara t-trapass tat-tlett xhur fuq stabbiliti, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-propjeta' tal-intimati, unikament għas-spejjeż ta' l-intimati, taħt

it-tmexxija ta’ Perit imqabbad mir-rikorrent u li għandhom ikunu ċertifikati bħala konformi mad-deċiżjoni tal-Qorti mill-Perit Arkitett tal-Qorti Marie Louise Caruana Galea;

Bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni u ta’ spejjeż addizzjonali peritali kif fuq stabbilit, kif ukoll bl-imgħax legali fuq id-danni hekk likwidati mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur