QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tnejn (2) ta' Frar 2021

Rikors Numru 707/11 FDP

Fl-ismijiet

Antoine Galea
(ID 544345M)

Vs

Vella Group Limited (C-22149) u, b'digriet tal-4 ta' Awissu 2014 ġew kjamati fil-kawża Drawbridge Limited, Francis Zammit u martu Rita Zammit, u Mario Anthony Decelis u martu Christine Decelis

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Lulju 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond, ossia Flat internament immarkat bin-numru wieħed (1), fl-"Oleander Flats" fi Triq Massimiliano Kolbe, ġewwa l-Qawra, liema appartament jinsab fil-pjan terren, elevat mit-triq;*

    2. *Illi s-soċjeta' konvenuta hija proprjetarja tal-fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti, u waqt li kienet qed tiżviluppa din il-proprjeta, wettqet diversi xogħolijiet fosthom tweħħil u installazzjoni ta' kanen, pipes u/jew katusi ta' drenaġġ/ilma fil-ħitan diviżorji li jifirdu ż-żewġ proprjetajiet imsemmija jew fil-viċinanzi ta' l-imsemmija ħitan;*

    3. *Illi dawn l-installazzjonijiet da parti tas-soċjeta' imħarrka saru b'mod u manjiera ħażina, ossia kontra s-sengħa u l-arti stante illi l-fond tar-*

rikorrenti beda jissubixxi umidita, infiltrazzjoni u perkolazzjoni ta' ilma jew materjal ieħor, liema umidita, infiltrazzjoni u perkolazzjoni baqgħet tikber u tiżdied, u dan dejjem b'dannu u bi preġudizzju għall-jeddijiet proprjetarji tar-rikorrenti;

4. *Illi minħabba dan kollu, r-rikorrenti qed jissubixxi ħsarat, liema ħsarat huma ta' natura kostanti u progressivi bir-riskju li jekk dawn jitħallew jipprogredixxu ulterjorment mingħajr ma tittieħed xi forma ta' azzjoni u jekk ma jsirux id-debiti xogħolijiet ta' riparazzjoni, il-fond proprjeta tar-rikorrenti jkompli jiddeterjora;*

5. *Illi l-kaġun ta' dana kollu, hekk kif ġia' senjalat, huwa l-iżvilupp mwettaq mis-soċjeta' konvenuta, jew minn terzi, illi sar kontra dak li tirrikjedi s-sengħa u l-arti u kontra dak mistenni mill-ordinarja prudenza u diliġenza;*

6. *Illi għalkemm interpellata diversi drabi sabiex jinstab rimedju u jiġi rimedjat id-dannu soffert, anke permezz ta' ittra uffiċjali (numru 1030/11), s-soċjeta' imħarrka baqgħet inadempjenti;*

7. *Illi għalhekk l-istanti kellu jiftaħ il-kawża tal-llum.*

TALBIET

Tgħid għalhekk is-soċjeta' konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, previa kull ordni u dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni jew meħtieġa fiċ-ċirkostanzi:

1. *TIDDIKJARA li minħabba l-mod u l-istat ta' kif jinsabu l-katusi u komunikazzjonijiet li hemm fix-shaft proprjeta tas-soċjeta' intimata, u katusi u komunikazzjonijiet oħra li jmissu jew huma fil-viċinanzi tal-proprjeta tar-rikorrenti, qiegħed jipperkola u jinfiltra l-ilma jew materjal ieħor għal ġol-proprjeta tal-istess rikorrenti, b'dan illi tali perkolazzjoni u infiltrazzjoni ikkawżat u għadha tikkawża kontinwament ħsara u umdita fil-proprjeta ta' l-istess rikorrenti.*

2. *TIDDIKJARA li s-soċjeta' intimata hija responsabbli għad-danni li ġew kawżati u li għadhom qed jiġu kawżati fil-proprjeta tar-rikorrenti.*

3. *TORDNA lill-istess soċjeta' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex din il-perkolazzjoni u infiltrazzjoni ta' ilma jew materjal ieħor għal ġol-proprjeta tar-rikorrenti tieqaf permanentement.*

4. *FIN-NUQQAS tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex din il-perkolazzjoni u infiltrazzjoni ta' ilma jew materjal ieħor għal ġol-proprjeta tiegħu tieqaf permanentement u dan a spejjeż tas-soċjeta' intimata.*

5. *TILLIKWIDA d-danni sofferti mir-rikorrenti - anke permezz ta' periti nominandi - minħabba din il-perkolazzjoni u infiltrazzjoni ta' l-ilma jew materjal ieħor li ġejja mill-fond proprjeta tas-soċjeta' intimata.*

6. *TIKKUNDANNA lis-soċjeta' intimata tħallas is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta' intimata, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 1030/11, li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-16 ta' Settembru 2011, s-soċjeta' intimata **Vella Group Limited** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiża:

<u>Eċċezzjoni Preliminari</u>

Illi preliminarjament, is-soċjeta' intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi stante illi m'hiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna u dan peress illi:-

(i) *m'għandiex sehem fil-proprjeta msemmija, ċioe' l-fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti immarkat bin-numru wieħed (1) fl-Oleander Flats fi Triq Massimiliano Kolbe ġewwa l-Qawra u/jew saħansitra fix-shaft de quo; u*

(ii) *qatt ma kienet u mhix hi responsabbli għall-iżvillupp tal-istess fond; u*

(iii) *qatt ma wettqet xogħolijiet fl-istess fond adjaċenti għal dak tar-rikorrent jew fil-ħitan diviżorju taż-żewġ proprjetajiet kif allegat.*

Eċċezzjonijiet fuq il-Mertu

Illi bla preġudizzju għall-premess, u fil-mertu l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma 'kkontestati stante l-esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli għall-allegati danni fil-proprjeta' tar-rikorrent;

(i) *Illi fi kwalunkwe każ huwa r-rikorrent li jrid iġib prova ta' l-allegati ħsarat kif ukoll tar-responsabbilta' tas-soċjeta' intimata għall-istess;*

(ii) *Illi fi kwalunkwe każ ukoll huwa r-rikorrent li jrid iġib prova hu illi xogħolijiet li saru mis-soċjeta' intimata ma sarux skond dak li tirrekjedi s-sengħa u l-arti u kontra dak mistenni mill-ordinarja prudenza u diliġenza kif allegat fir-rikors promotur;*

(iii) *Illi m'hemmx lok għall-kundanna tas-soċjeta' eċċipjenti għall-ħlas tad-danni u in oltre, fi kwalunkwe każ, il-quantum tad-danni allegatament subiti għandu jiġi pruvat skond il-liġi;*

Illi għaldaqstant in vista tas-suespost s-soċjeta' intimata tirrispinġi kwalunkwe allegazzjoni illi qed jagħmel fil-konfront tagħha r-rikorrent u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Salv l-eċċezzjonijiet oħra permessi mil-Liġi,

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa nġunt minn issa stess in subizzjoni.

3. Rat illi fis-26 ta' Settembru 2011 ġie appuntat il-Perit Robert Musumeci bħala Perit Arkitett tal-Qorti sabiex jirrelata dwar il-każ.

4. Rat illi fit-23 ta' Lulju 2014 ir-rikorrent talab għal kjamata in kawża ta' Drawbridge Limited, l-konjuġi Francis u Rita Zammit kif ukoll il-konjuġi Mario Anthony u Christine Decelis. (fol 64).

5. Rat illi fl-4 ta' Awissu 2014 il-Qorti laqgħet it-talba għal kjamat in kawża ta' Drawbridge Limited, l-konjuġi Francis u Rita Zammit kif ukoll il-konjuġi Mario Anthony u Christine Decelis. (fol 67)

6. Rat ir-risposta ta' **Francis u Rita konjuġi Zammit**, notifikat fit-22 ta' Ottubru 2014 u ppreżentata fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament it-talbiet tal-atturi huma preskritti fil-konfront tal-esponenti a tenur tal- art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).*

   2. *Illi, fit-tieni lok u preliminarjament ukoll l-esponenti m'humiex il-leġittimi kuntraditturi tenut kont tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet attriċi ma tinsab indirizzata fil-konfront tagħhom u/jew tista' tiġi hekk indirizzata fil-konfront tagħhom. Għalkemm l-esponenti huma llum il-ġurnata s-sidien tal-fond ossija appartament numru 1, f'Morning Mist Court', Triq Massimiliano Kolbe, Qawra, ix-xogħolijiet lamentati mill-atturi ġew imwettqin minn terzi u kwindi ċertament li l-esponenti bl-ebda mod ma jistgħu jiġu ritenuti responsabbli għall-istess.*

   3. *Illi, fi kwalunkwe każ, l-atturi ma kkaġunaw l-ebda dannu lill-atturi u ma jaħtu b'ebda mod għal kwalunkwe ħsara sopportata minnhom ġaladarba ma jeżisti ebda nuqqas da parti tagħhom jew relattiv għall-appartament tagħhom li jista' jkun ikkawża jew qed jikkawża xi ħsara lill-atturi.*

   4. *Illi għal kull buon fini jiġi eċċepit ukoll illi l-appartament numru 1, 'Morning Mist Court', Triq Massimiliano Kolbe, Qawra ġie akkwistat mill-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 16 ta' April, 2008 u tali appartament huwa kwindi kopert mill-garanziji relattivi għal tali bejgħ skond il-liġi.*

   5. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhom jagħtu xejn lill-atturi.*

6. *Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

7. *Salv eċċezzjonijiet* ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi jew min mill-bqija tal-intimati jiġi ritenut responsabbli għad-danni allegati mill-istess atturi.

7. Rat ir-risposta ta' **Mario Anthony Decelis u Christine Decelis**, notifikati permezz ta' affissjoni u pubblikazzjoni u ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2014, fejn qajjmu s-segwenti difiżi: (fol 92)

    1. *Illi preliminarjament it-talbiet attriċi huma preskritti fil-konfront tal-esponenti a tenur tal-art. 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

    2. *Illi fit-tieni lok u preliminarjament ukoll l-esponenti m'humiex il-leġittimi kuntraditturi tenut kont tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tal-attriċi ma tinsab indirizzata fil-konfront tagħhom. Għalkemm l-esponenti huma llum il-ġurnata s-sidien tal-fond ossija appartament numru 4, f'Morning Mist Court, Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, lamentati mill-atturi ġew imwettqin minn terzi u kwindi ċertament li l-esponent bl-ebda mod ma jistgħu jiġu ritenuti responsabbli ta' l-istess.*

    3. *Illi, fi kwalunkwe każ, l-atturi ma kkaġunaw l-ebda dannu lill-atturi u ma jaħtu b'ebda mod għal kwalunkwe ħsara sopportata minnhom ġaladarba ma jeżisti ebda nuqqas da parti tagħhom jew relattiv għall-appartament tagħhom li jista' jkun ikkawża jew qed jikkawża xi ħsara lill-atturi.*

    4. *Illi għal kull buon fini jiġi eċċepit ukoll illi l-appartament numru 4, f'Morning Mist Court, Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra ġie akkwistat mill-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari datat 18 ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006) u tali appartament huwa kwindi kopert mill-garanziji relattivi għal tali bejgħ skond il-liġi.*

    5. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhom jagħtu xejn lir-rikorrent.*

    6. *Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

    7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

    Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent jew min mill-bqija tal-intimati jiġi ritenut responsabbli għad-danni allegati mill-istess rikorrent.

8. Rat illi s-soċjeta' Drawbridge Limited qatt ma ġiet notifikata.

9. Rat l-affidavit ta' **Antoine Galea** ippreżentat fit-8 ta' Frar 2018. (fol 111)

10. Rat l-affidavit tal-kjamat in kawża **Mario Decelis** u **Christine Decelis.** (fol 136)

11. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2017, il-Perit Teknku ppreżenta r-rapport tiegħu. (fol 154)

12. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2018 il-Perit Arkitett tal-Qorti Dr Robert Musumeci kkonferma ir-rapport peritali tiegħu.

13. Rat ix-xhieda tal-Perit Arkitett tal-Qorti Dr Robert Musumeci mogħtija fit-23 ta' Jannar 2018 fejn irrisponda kemm verbalment kif ukoll permezz ta' risposti skrittti għal domandi in eskussjoni tal-kjamat in kawża konjuġi Zammit. (fol 347)

14. Rat ix-xhieda tal-Perit Arkitett tal-Qorti Dr Robert Musumeci mogħtija fit-23 ta' Jannar 2018 fejn irrisponda kemm verbalment kif ukoll permezz ta' risposti skrittti għal domandi in eskussjoni tar-rikorrent Galea. (fol 360)

15. Rat id-domandi ulterjuri illi saru mir-rikorrenti fid-9 ta' Mejju 2018 u li għalihom irrisponda bil-miktub il-Perit Arkitett tal-Qorti fit-13 ta' Novembru 2018 fejn anke emenda r-risposti illi ġew ppreżentati bil-miktub fit-23 ta' Jannar 2018.

16. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fil-11 ta' Ottubru 2019.

17. Rat illi fil-5 ta Novembru 2019 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

18. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2020, il-Qorti ġiet mgħarrfa li s-soċjeta' Drawbridge, kjamata in kawża f'Awwissu 2014, kienet għadha mhux notifikata.

19. Rat illi fit-8 ta' Lulju 2020, is-soċjeta' Drawbridge Limited ġiet debitament meqjusa bħala notifikata bl-affissjoni u pubblikazzjoni w rappreżentant tas-soċjeta' Drawbridge deher il-Qorti u saħaq illi s-soċjeta' Drawbridge kienet ser tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet imqajjma mis-soċjeta' Vella Group Limited.

20. Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fit-8 ta' Lulju 2020.

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' kjamata in kawża Drawbridge Limited ippreżentati fis-27 ta' Ottubru 2020.

22. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata ppreżentati fis-27 ta' Ottubru 2020.

23. Rat is-sottomissjonijiet ta' Mario Anthony Decelis ippreżentati fis-27 ta' Ottubru 2020.

24. Rat is-sottomissjonijiet tal-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit ippreżentati fit-2 ta' Diċembru 2020.

25. Rat illi fit-2 ta' Dicembru 2020 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

26. Jirriżulta illi din il-Qorti appuntat lill-Perit Arkitett tal-Qorti Dr Robert Musumeci sabiex jiġbor ix-xhieda u jirrelata dwar l-ilmenti tar-rikorrenti illi wasslu għall-proċeduri odjerni.

27. Jirriżulta illi l-Perit Arkitett tal-Qorti, fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

2 Il-proprjetajiet mertu tal-kawża jikkonsistu fis-segwenti:

2.1 Il-fond tar-rikorrent, u ċioe' il- Flat 1, Oleander Flats, Triq Massimiliano Kolbe. Dan il-flat jinsab alzat mill-livell tat-triq, ossija fl-elevated ground floor.

2.2 Il-garaxx ta' l-intimati Vella Group Limited, u ċioe' il-garaxx formanti parti mill-kumpless Morning Mist Court. Dan il-garaxx jappoġja mal-fond tar-rikorrent permezz ta' ħajt diviżorju (essenzjalment hemm tmien filati komuni għaż-żewġ proprjetajiet);

2.3 Il-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit, u ċioe' il-Flat 2, Morning Mist Court. Dan il-flat jappoġja mal-fond tar-rikorrenti permezz ta' ħajt diviżorju (essenzjalment hemm żewg filati komuni għaż-żewġ proprjetajiet);

2.4 Il-fond tal-kjamat in kawża Mario Decelis, u ċioe' il-Flat 4, Morning Mist Court. Dan il-flat jinsab immedjatament sovrapost il-Flat 2 tal-kjamat in kawża Francis Zammit:

2.5 Il-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit, u ċioe' il-Flat 2, Morning Mist Court. Dan il- Flat 2, għandu żewġ bnadi fejn jinġema' l-ilma - u ċioe' il-bitħa fuq in-naħa ta' quddiem u shaft aktar 'il ġewwa. Sija l-imsemmija bitħa u x-shaft imissu mal-proprjeta' tar-rikorrent, u ċioe' il-Flat 1, Oleander Flats. Sija fil-bitħa u anke fix-shaft, għaddejjin numru ta' katusi u komunikazzjonijiet li jservu l-kumpless Morning Mist Court. Kien evidenti li sija mill-bitħa u anke mix-shaft qed jipperkola l-ilma u jinfiltra fil-proprjeta' tar-rikorrenti, senjatament il-living room u l-kċina li qed jilmenta dwarhom ir-rikorrenti;

...

2.6.3 L-esponenti seta' tassew jikkostata li l-bitħa ta' Francis Zammit tmiss mal-living room tar-rikorrenti mentri ix-shaft ta' Francis Zammit imiss mal-kċina tar-rikorrenti. Il-ħsara u l-umdita' fil-proprjeta' tar-rikorrenti kienet imbagħad konċentrata fil-living room u l-kċina - dan anke jekk il-ħsara fil-living room tar-rikorrent kienet bil-ferm anqas minn dak li ġie notat fil-kċina ta' l-istess rikorrent;

28. Jirriżulta illi, waqt l-aċċess illi għamel il-Perit Teknku, huwa seta' jikkonstata s-segwenti:

2.6.9 DAK LI MBAGĦAD IRRIŻULTA WAQT L-AĊĊESS LI ŻAMM L-ESPONENTI IN KWANTU X-SHAFT FIL-PROPRJETA' TA' ZAMMIT: L-ilma tax-xita li jinġabar fix-shaft ta' Zammit jiskula għal ġo drain (toqba żgħira) iffurmat fl-art ta' l-istess shaft. Kien aċċertat li l-ilma jimxi (dan wara li l-esponenti tefa' barmil fix-shaft u sab li l-ilma mexa) u dan anke jekk mid-drain għaddejjin ammont ta' pipes. Għaldaqstant, deher evidenti li d-drain kien mimli b'biċċiet ta' materjal u b'hekk hemm dubju serju kemm isir maintenance regolari tax-shaft, u dan aktar u aktar meta l-uniku aċċess għal dan ix-shaft mill-fond ta' Zammit huwa permezz ta' tieqa żgħira. Naturalment, il-problema tkun aktar serja meta l-ammont ta' ilma tax-xita jkun sostanzjali għaliex id-drain ma jkunx jista' jlaħħaq mal-volum, aktar u aktar jekk viċin id-drain

jinġema l-materjal. Apparti dan, kien evidenti li l-ħitan li jdawru x-shaft kienu ikkaretterizzati minn sinjali ta' umdita', partikolarment fl-ewwel filati,'l fuq mill-madum;

2.6.10 DAK LI MBAGĦAD IRRIŻULTA WAQT L-AĊĊESS LI ŻAMM L-ESPONENTI IN KWANTU L-BITĦA FIL-PROPRJETA' TA' ZAMMIT: Kif ingħad supra, l-appoġġ tal-bitħa fil-fond ta' Zammit imiss mal-living room tar-rikorrenti, fejn ġew osservati sinjali ta' umdita'. F'din il-bitħa ġew kostatati numru ta' katusi li jservu wkoll il-proprjeta' ta' Decelis. L-appoġġ li jiddividi dan ix-shaft mill-kumpless Oleander Flats (fejn hemm il-fond tar-rikorrenti) deher umduż, possibilment kawża tat-titjir ta' l-ilma mill-gulleys li jservu l-katusi fl-istess shaft. Għaldaqstant, deher biċ-ċar li l-parti ta' l-appoġġ li tmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti mhix mantnuta;

2.6.11 Illi mill-premess, jirriżulta bla dubju ta' xejn li sija l-bitħa u anke x-shaft fil-proprjeta' ta' Francis Zammit qed jikkontribwixxu għall-perkolazzjoni ta' l-ilma fil-fond tar-rikorrenti, u dan meta Zammit, qua "wieħed mill-ġirien" għandu obbligu li "jagħmel fil-fond tiegħu dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssir ebda ħsara fil-ħajt diviżorju bil-ġwiebi jew latrini li jkun hemm fil-fond tiegħu jew bin-nixxiegħa ta' ilma jew ta' ħmieġ" kif irid l-Artikolu 428, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Jirriżulta illi, fil-konklużjonijiet tiegħu, l-Perit Tekinku stabilixxa s-segwenti:

1. *Illi l-kaġun tal-ħsarat huwa l-ilma li jakkumula sija fil-bitħa u x-shaft fil-proprjeta' ta' Frans Zammit u dan għar-raġunijiet segwenti:*

   1.1 Illi kif ġia' osservat, l-ilma tax-xita li jinġabar fix-shaft ta' Zammit jiskula għal ġo drain (toqba żgħira) iffurmat fl-art ta' l-istess shaft. Minkejja li kien aċċertat li l-ilma jimxi (dan wara li l-esponenti tefa' barmil ilma fix-shaft u sab li l-ilma skula għal ġod-drain), deher evidenti li d-drain kien mimli b'biċċiet ta' material u b'hekk hemm dubju serju kemm isir maintenance regolari ta' dan ix-shaft li l-uniku aċċess għalih huwa permezz ta' tieqa żgħira mill-fond ta' Zammit. Naturalment, il-problema tkun aktar serja meta l-ammont ta' ilma tax-xita ikun sostanzjali peress li d-drain ma jkunx jista' jlaħħaq mal-volum, aktar u aktar jekk fid-drain jinġema l-materjal. Il-fatt li l-ħitan li jdawru x-shaft kienu ikkaretterizzati minn sinjali ta' umdita', partikolarment fl-ewwel filati 'il fuq mill-madum, ikomplu isaħħu t-teżi li l-ħsara proprju toriġina mix-shaft ta' Zammit. Mill- banda l-oħra, l-appoġġ tal-bitħa fil-fond ta' Zammit imiss mal-living room tar-rikorrenti u hemm ukoll ġew daqstant osservati sinjali ta' umdita'. F'din il-bitħa ġew kostatati numru ta' katusi li jservu wkoll il-proprjeta' sovraposta ta' Decelis. L-appoġġ li jiddividi dan ix-shaft mill-kumpless Oleander Flats (fejn hemm il-fond tar-rikorrenti) deher umduż, partikolarment kawża tat-titjir ta' l-lima mill-gulleys li jservu l-katusi fl-istess shaft. Aktar minn hekk, deher biċ-ċar li l-parti ta' l-appoġġ li tmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti mhix mantnuta u kien hemm konċentrazzjoni ta' umdita'.

2. *Illi kif ingħad, Zammit, qua "wieħed mill-ġirien" għandu obbligu li "jagħmel fil-fond tiegħu dawk ix-xogħolijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssir ebda ħsara*

fil-ħajt diviżorju bil-ġwiebi jew latrini li jkun hemm fil-fond tiegħu jew bin-nixxiegha ta' ilma jew ta' ħmieġ" kif trid l-Artikolu 428, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. *Illi in kwantu l-garaxx ta' Vella Group Limited u l-flat ta' Decelis, l-esponenti ma jistax jikkonkludi li dawn b'xi mod qed jikkontribwixxu għall-ħsarat;*

4. *Illi sabiex wieħed jirrimedja l-ħsarat, hemm ħtieġa tas-segwenti:*

   4.1 *Jinqala' l-madum tax-shaft u l-bitħa fil-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit, jiġi stallat membrane u l-madum impoġġi mill-ġdid. Ikun in oltre assigurat li d-drain ma tkunx ostakolata u allura jekk hemm bżonn, ikun hemm diversion tal-pipes eżistenti. Din l-ispiża hi stmata li tammonta għal Eur 1,000 qabel il-VAT;*

   4.2 *L-appoġġ fix-shaft u l-bitħa fil-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit li jmiss mal-fond tar-rikorrenti għandu jiġi imkaħħal u mogħti żewġ passati ta' żebgħa protettiva sal-livell tas-saqaf tar-rikorrenti. Din l-ispiża hi stmata li tammonta għal Eur 300 qabel il-VAT;*

   4.3 *Il-ħajt li jiddividi l-living room u l-kċina fil-fond tar-rikorrenti mill-proprjeta' tal-kjamat in kawża Zammit għandu jiġi mkaħħal segwit b' żewġ passati żebgħa. Din l-ispiża hi stmata li tammonta għal Eur 800 qabel il-VAT;*

30. Jirriżulta illi sussegwenti għal preżentata tar-rapport, saru domandi in eskussjoni u sar aċċess ulterjuri fejn il-Perit Teknku seta' jistabilixxi s-segwenti:

   2. L-esponenti sab ħofra fl-appoġġ li jiddividi l-fond ta' Galea minn dak ta' Vella, eżattament fil-parti tal-appoġġ li tiddividi l-kċina ta' Galea mill-garaxx ta' Vella. Galea spjega li kien ħaffer il-ħajt sabiex il-wisa' tkun tista' titkejjel b'ċertezza. Fil-fatt ġie stabbilit li dan il-ħajt għandu wisgħa ta' 230mm (jew 9 pulzieri), u allura mhux żewġ qoxriet kif preċedentement rapportat;

31. Mistoqsi jekk il-ħajt komuni minnu eżaminat, kienx komuni għall-partijiet kollha, l-Perit Arkitett tal-Qorti jgħid is-segwenti:

   Ma naqbilx li l-ħitan huma komuni għall-partijiet kollha. Nispjega li l-ħitan fejn iridu jsiru x-xogħolijiet jiddividu l-proprjeta' ta' l-attur in parte mill-garaxx ta' l-intimati ***Vella Group Limited****, u ċioe' il-garaxx formanti parti mill-kumpless Morning Mist Court u in parte il-fond tal-kjamat in kawża* ***Francis Zammit****, u ċioe' il-Flat 2, Morning Mist Court li jinsab sitwit fuq l-imsemmi garaxx. Dal-ħajt diviżorju jikkonsisti minn qoxra tad-disa' pulzieri. Fil-fatt, minn dal-ħajt diviżorju, hemm żewġ (2) filati li jinsabu bejn il-fond tar-rikorrent Galea u dak ta' Francis Zammit u tmien (8) filati (sottoposti ż-żewġ filati) li jinsabu bejn il-fond tar-rikorrent Galea u l-garaxx ta' Vella Group Limited. Il-fond tal-kjamat in kawża Mario Decelis, u ċioe' il-Flat 4, Morning Mist Court li jinsab immedjatament sovrapost il-Flat 2 tal-kjamat in kawża Francis Zammit u ma jappoġġjax ma' dak ta' l-attur.*

32. Mistoqsi dwar il-ħofra fil-ħajt komuni li fiha hemm il-katusa għaddejja minnha, huwa jistqarr illi:

"Kieku l-ħofor fil-ħajt kellhom jingħalqu permezz ta' non shrink mortar, l-ispiża kumplessiva tammona għal €700 qabel il-VAT"

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

33. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrent qiegħed jilmenta minn ingress ta' ilma w umidita', illi qiegħed isofri fil-ħajt illi huwa għadu in komun mal-kjamati in kawża kollha, liema ħajt huwa in komun, in kwantu għal tmien filati mill-art, mas-soċjeta' propretarja tal-garage, ossija Drawbridge Limited, u għal-żewġ filati aktar 'il fuq, ossija sal-livell tas-saqaf, mal-flat tal-kjamati in kawża konjuġi Zammit – kif huwa aħjar deskritt mill-Perit fil-pjanta tiegħu a fol 179 tal-proċess.

34. Jirriżulta illi fejn jikkonċerna l-fond tal-konjuġi Zammit, l-ħajt komuni mar-rikorrenti huwa ħajt fejn huma għandhom ingastat l-art tas-shaft kif ukoll tal-bitħa li fihom jinġema l-ilma u jinżel go pipes illi jirriżulta li huma imdaħħlin ġewwa l-ħajt komun.

35. Jirriżulta illi, ġewwa tali shaft kif ukoll il-bitħa, jinġema l-ilma tax-xita, kif ukoll ilmijiet oħra illi jistgħu jfuru minn pipes tad-drenaġġ ta' appartamenti sovrastanti, li jinżel ġo tali shaft kif ukoll tal-bitħa, illi huma miftuħa, kif jidher fir-ritratt eżebit mill-Perit Arkitett tal-Qorti a fol 184 u 185 tal-proċess, liema ilma eventwalment jinżel fil-katusa illi hemm imdaħħla fil-ħajt komun.

36. Jirriżulta, skond konklużjonijiet tal-Perit Arkitett tal-Qorti, illi t-toqba ġewwa tali shaft kif ukoll tal-bitħa hija waħda relattivament żgħira kif ukoll ma hijiex protetta mill-materjal illi jinġema, minn żmien għal żmien, ġewwa tali shaft kif ukoll bitħa, bir-riżultat illi, meta tinżel ħafna xita, huwa probabbli illi t-toqba ma' tlaħħaqx mal-ilma nieżel, bir-riżultat illi jixxarrab il-ħajt komuni bejn il-partijiet u r-rikorrenti jibda jsofri problemi ta' umidita f'tali ħajt.

37. Ma jirriżultax, mill-investigazzjonijiet li għamel il-Perit Arkitett tal-Qorti, illi l-umidita' u l-perkolazzjoni ta' l-ilma qiegħda sseħħ mill-pipe tal-ilma illi ġie ingastat ġewwa l-ħajt komun.

38. Jirriżulta illi kienet l-umidita' li r-rikorrenti qiegħed isofri fil-ħajt komuni u li qed taggrava ruħha li wasslitu sabiex iniedi l-proċeduri odjerni.

Responsabbilta'

Is-soċjeta' intimata Vella Group Limited

39. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' intimata Vella Group Limited tħarrket fil-proċeduri odjerni, bħala sid ta' garage illi jmiss mal-propjeta' tar-rikorrenti u li minnu r-rikorrenti kien qiegħed jilmenta l-umidita' u ħsarat minnu sofferti.

40. Jirriżulta, madankollu, illi, għalkemm qabel il-proċeduri odjerni, s-socċeta' intimata Vella Group Limited kienet qiegħda tikkorrispondi mar-rikorrenti dwar l-ħsarat minnu lmentati, kien biss fil-proċeduri odjerni illi stqarret li l-garage kien attwalment ta' kumpannija oħra, ossja Drawbridge Limited, illi kienet kumpannija illi kellha l-istess azzjonisti tas-soċjeta' Vella Group Limited – ossija Jimmy Vella.

41. Għalhekk, filwaqt illi huwa minnu li s-soċjeta' Vella Group Limited ma hijiex il-leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni peress illi ma hijiex sid tal-garage sottostanti l-fond tal-konjuġi Zammit, ċertament r-rikorrenti ma għandu jaħti ebda spejjeż in vista tal-fatt li ħarrek tali soċjeta', stante illi s-soċjeta' intimata Vella Group Limitied qatt ma għamlet referenza li l-garage kien ta' kumpannija oħra u, aktar u aktar, irriżulta li s-soċjeta' Drawbridge Limited hija propjeta' ta' l-istess persuna illi għandu s-soċjeta' Vella Group Limited – ossija Jimmy Vella.

42. Għalhekk, filwaqt illi s-soċjeta' Vella Group Limited għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, l-ispejjeż ma għandhomx jiġu sopportati mir-rikorrenti.

<u>Il-kjamati fil-kawża konjuġi Mario u Christine Decelis</u>

43. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-kjamati fil-kawża konjuġi Mario u Christine Decelis, huma propretarji tal-fond ossija Appartament Nru 4, ġewwa Morning Mist Court, Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, li hija l-appartament immedjatament sovrastanti l-fond tal-kjamati in kawża konjuġi Francis u Rita Zammit.

44. Jirriżulta illi, għalkemm l-intimat Decelis jinsabu sovrastanti l-fond ta' Zammit, il-ħajt diviżorju illi jaqsam il-fond ta' Zammit u l-garage ta' Drawbridge Limited minn mar-rikorrent Galea ma jmissx mal-fond tal-konjuġi Decelis.

45. Jirriżulta, għalhekk, illi l-konjuġi Decelis ma jistgħux jitqiesu bħala responsabbli għall-ħsarat sofferti.

46. L-ispejjeż tagħhom għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti stante illi qatt ma setgħu jaħtu għall-ebda ħsarat.

<u>Is-soċjeta' kjamata fil-kawża Drawbridge Limited</u>

47. Jirriżulta ammess mis-soċjeta' Drawbridge Limtied, illi hija propretarja tal-garage illi jinsab sottostanti l-fond tal-konjuġi intimati Zammit u li huwa adjaċenti għall-fond tar-rikorrent Galea, fejn għandhom ħajt in komuni.

48. Jirriżulta ammess ukoll illi kienet is-soċjeta' Drawbridge Limited illi biegħet l-Appartament Nru 2, Morning Mist Court, Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, lill-konjuġi Zammit.

49. Jirriżulta illi l-garage propjeta' tas-soċjeta Drawbridge Limited jinsab sottostanti dak tal-konjuġi Zammit, liema garage hija kienet żammet bħala tagħha filwaqt illi biegħet il-kumplament tal-appartamenti fil-blokk.

50. Jirriżulta illi l-problema prinċipali illi qiegħed jiffaċċja r-rikorrenti hija umidita' li qiegħed jiġi kkawżat fil-ħajt, liema ħsara jidher illi qiegħed joriġina mix-shaft kif ukoll mill-bitħa tal-fond mibjugħ minn Drawbridge Limited lill-konjuġi Zammit, u li jidher li ma kienx disinjat b'mod sabiex jevita li l-ħajt komuni viċin tal-art tax-shaft kif ukoll tal-bitħa ma jispiċċax jixxarrab u jiġi kollu umidu.

51. Il-Qorti tqis illi, bħala sid tal-ħajt in komun, liema ħajt huwa wieħed tas-singlu, kif ukoll bħala sid tas-saqaf tax-shaft, kif ukoll tal-bitħa illi hija għandha in komun mal-konjuġi Zammit, hija għandha tinżamm responsabbli għall-ħsarat u danni li r-rikorrent Galea qiegħed isofri, u dana in solidum mal-kjamat in kawża konjuġi Zammit.

<u>Il-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit</u>

52. Jirriżulta illi l-kjamati in kawża huma sidien tal-fond Appartament Nru 2, Misty Morning Court, Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, ma' liema flat hemm shaft kif ukoll bitħa, aċċessibbli unikament minnhom, u li fih hemm toqba li tilqa' l-ilma li jinżel fix-shaft kif ukoll tal-bitħa, prevalentement ilma tax-xita.

53. Jirriżulta illi tali toqba tinstab viċin tal-ħajt komuni illi r-rikorrent għandu kemm mas-soċjeta' kjamata in kawża Drawbridge Limited, kif ukoll mal-kjamat in kawża konjuġi Zammit.

54. Jirriżulta illi l-konjuġi Zammit jikkontendu illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda preskritta abbażi tal-preskrizzjoni biennali stabbilita fl-Artikolu 2153 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

55. Jirriżulta, madanakollu, illi mill-assjem tal-provi, il-ħsarat illi qiegħed jilmenta minnhom ir-rikorrenti, ma humiex ħsara ta' darba, iżda ħsarat ta' natura kontinwa u dejjiema sakemm jiġu eventwalment riżolti, u għalhekk preskrizzjoni fil-każ odjern ma japplikax, peress illi l-ħsara hija waħda kontinwa.

56. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi kif prodotti w il-konklużjoniijiet peritali, illi l-problema li dwarha qiegħed jilmenta r-rikorrent hija attribwibbli għall-ilma illi jinġabar ġewwa x-shaft kif ukoll tal-bitħa, li huwa fuq il-livell tal-flat tal-kjamati in kawża Zammit, u li huma aċċessibbli unikament mill-kjamati in kawża Zammit, li saħansitra jużaw il-bitħa interna.

57. Jirriżulta illi ma hemm ebda dubju li l-umidita' u perkolazzjoni ta' l-ilma qiegħda sseħħ mill-art tax-shaft u tal-bitħa, u mhux mill-pajpijiet tal-ilma illi ġew ingastati ġewwa l-ħajt komun tal-partijiet.

58. Jirriżulta illi ta' dawn il-ħsarat, flimkien mas-soċjeta' Drawbridge Limited, kif spjegat aktar 'il fuq, il-kjamati in kawża konjuġi Zammit huma responsabbli wkoll, u għalhekk għandhom jirrispondu għall-ħsarat sofferti mir-rikorrenti.

<u>Rimedju għall-ħsarat</u>

59. Jirriżulta illi l-Perit Arkitett tal-Qorti, fir-rimedji minnu proposti sabiex l-ilment tar-rikorrenti jiġi riżolt, darba għal dejjem, għamel is-segwenti proposti:

    a. Jinqala’ l-madum tax-shaft u l-bitħa fil-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit, jiġi stallat membrane u l-madum impoġġi mill-ġdid.

    b. L-appoġġ fix-shaft u l-bitħa fil-fond tal-kjamat in kawża Francis Zammit li jmiss mal-fond tar-rikorrenti għandu jiġi mkaħħal u mogħti żewġ passati ta' żebgħa protettiva sal-livell tas-saqaf tar-rikorrenti.

    c. Il-ħajt li jiddividi l-living room u l-kċina fil-fond tar-rikorrenti mill-proprjeta' tal-kjamat in kawża Zammit għandu jiġi mkaħħal segwit b'żewġ passati żebgħa.

    d. Il-ħofor fil-ħajt kellhom jingħalqu permezz ta’ non shrink mortar.

60. Jirriżulta illi dawna x-xogħolijiet kollha, kif indikati mill-Perit Arkitett tal-Qorti, huma lkoll xogholijiet illi jimmerita illi jsiru. Madanakollu, il-Qorti żżid tgħid, fejn jirrigwarda t-tqiegħid ta’ membrane fix-shaft u l-bitħa, illi waqt l-istallazzjoni tal-istess, għandu jiġi assikurat illi l-membrane mal-ħajt tal-appoġġ, għandu jittella’ sa’ livell ta’ żewġ filati mill-art, sabiex jiġi assikurat illi, għada pitgħada, l-ħajt ma jerġgħax isofri minn ingress ta’ l-ilma.

61. Il-Qorti tosserva illi, għal dak illi jirrigwarda xogħolijiet indikati fil-paragrafu 59(a) u 59(b), dawna għandhom isiru mill-kjamati in kawża Drawbridge Limited u l-konjuġi Zammit in solidum bejniethom, u dana fi żmien sitt xhur minn meta s-sentenza ssir definittiva b’dan illi, wara t-trapass ta’ tali perjodu, l-kjamati in kawża fuq imsemmija jibdew jinkorru penali ta’ ħamsin Euro (€50) kuljum sa kemm ix-xogħolijiet jitlestew u jiġu ċertifikati mill-Perit Arkitett tal-Qorti, il-Perit Robert Musumeci.

62. Il-Qorti tosserva illi, għal dak illi jirrigwarda xogħolijiet indikati fil-paragrafu 59(c), dawna x-xogħlijiet għandhom isiru mill-kjamati in kawża Drawbridge Limited u l-konjuġi Zammit in solidum bejniethom, u dana fi żmien sitt xhur minn meta s-sentenza ssir definittiva b’dan illi, wara t-trapass ta’ tali perjodu, r-rikorrent huwa awtorizzat jipproċedi bix-xogħolijet hu, a spejjeż tal-kjamati in kawża fuq indikat, u huwa awtorizzat jitlob il-ħlas tal-ispejjeż kollha illi jiġu hekk ċertifikati mill-Perit Arkitett tal-Qorti, il-Perit Robert Musumeci.

63. Il-Qorti tosserva illi, għal dak illi jirrigwarda xogħolijiet indikati fil-paragrafu 59(d), dawna għandhom isiru a spejjeż esklussivi ta’ Drawbridge Limited, u dana fi żmien sitt xhur minn meta s-sentenza ssir definittiva b’dan illi, wara t-trapass ta’ tali perjodu, s-soċjeta’ Drawbridge Limited tibda tinkorri penali ta’ ħamsin Euro (€50) kuljum sakemm ix-xogħolijiet jitlestew u jiġu ċertifikati mill-Perit Arkitett tal-Qorti, il-Perit Robert Musumeci.

64. Għar-rigward tal-katusi tal-ilma li dwarhom jilmenta r-rikorrent, filwaqt illi tinnota illi tali katusi ġew ingastati fil-ħajt komuni tal-partijiet, il-Qorti ma hija ser tieħu ebda azzjoni dwarhom, stante illi ma jirriżultax, mir-rapport Peritali, illi l-perkolazzjoni tal-ilma hija dovuta għal tali katusi.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat ir-rapport Peritali tal-Perit Dr Robert Musumeci,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi

Tilqa’ l-eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjeta’ intimata Vella Group Limited, u għalhekk tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju l-istess soċjeta’ Vella Group Limited, u dana a spejjeż esklussivi tas-soċjeta’ kjamata in kawża Drawbridge Limited.

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-kjamat in kawża Mario u Christine Decelis filwaqt li;

Tilqa’ t-tielet eċċezzjoni tal-kjamat in kawża Mario u Christine Decelis, u għalhekk tilliberahom mill-Osservanza tal-Ġudizzju, u dana a spejjeż esklussiv tar-rikorrent Antoine Galea.

Tiċħad l-eċċezzjoniijiet kollha tal-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit kif ukoll Drawbridge Limited, u għalhekk;

Tilqa’ t-talba tar-rikorrent Antoine Galea u dan billi;

Tiddikjara illi mix-shaft u l-bitħa tal-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit, li jifforma wkoll is-saqaf tal-propjeta' tas-soċjeta’ kjamata in kawża Drawbridge Limited, qiegħed ikun hemm perkolazzjoni u infiltrazzjoni tal-ilma u kkawżat u għadha tikkawża ħsara u umidita’ fil-propjeta' tar-rikorrenti Galea,

Tiddikjara illi l-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit u s-soċjeta’ Drawbridge Limited huma, in solidum bejniethom, responsabbli għad-danni kkawżati fil-fond tar-rikorrent.

Tordna lill-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit u s-soċjeta’ Drawbridge Limited sabiex, fi żmien sitt xhur, jagħmlu x-xogħolijiet kollha indikati fil-paragrafi 59(a), 59(b) u 59(c) tas-sentenza odjerna, kif soġġetti għall-kondizzjonijiet stabbiliti fil-paragrafi 60, 61 u 62.

Tordna lis-soċjeta' kjamata in kawża Drawbridge Limited waħidha sabiex, fi żmien, sitt xhur, tagħmel ix-xogħolijiet indikati fil-paragrafu 59(d) tas-sentenza, kif soġġetta għall-kondizzjonijiet stabbiliti fil-paragrafu 63.

Tordna illi x-xogħolijiet kollha għandhom ikunu ċertifikati mill-Perit Arkitett tal-Qorti, il-Perit Dr Robert Musumeci, a spejjeż esklussivi tas-soċjeta kjamata in kawża Drawbridge Limited.

Dwar Spejjeż, apparti dak fuq ġia' stipulat, l-ispejjeż kollha inkorsi mir-rikorrenti Antoine Galea, għajr għal dawk relatati mal-kjamati in kawża Mario u Christine Decelis, għandhom ikunu a kariku tal-kjamati in kawża Francis u Rita Zammit u Drawbridge Limited, in solidum bejniethom.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur