PRIM`AWLA TAL-QORTI CIVILI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 18 ta` Marzu 2021

Kawza Nru. 5
Rik. Gur. Nru. 1024/2017/JZM

Maria Evangelista sive May Gunter [I.D. O580438(M)]

u

Claudette Vella
[I.D. 432365(M)]

kontra

Philip Grech [I.D. 0061768(M)] u Agnes sive Inez Grech [I.D. 0473141(M)] ghal kull interess li jista` jkollha

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fid-9 ta` Novembru 2017 li jaqra :-

1. Illi r-rikorrenti Maria Evangelista sive May Gunter hija proprjetarja tal-fond 17 Triq l-lmsell San Pawl il-Bahar, gja l-appartamenti numri 3 u 4 fil-blokka bl-isem `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell, San Pawl il-Bahar u kif ukoll tal-garages numri 11 u 13 fl-istess blokka bini `Bruce House` Triq l-Imsell, San Pawl il-Bahar, filwaqt illi r-rikorrenti Claudette Vella hija l-proprjetarja tal-appartament numru 1 fl-istess blokka `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell San Pawl il-Bahar u tal-garage sottostanti fl-istess blokka `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell San Pawl il-Bahar.

2. Illi l-intimat Philip Grech huwa l-proprjetarju tal-maisonette numru 2 fil-blokka bini `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell San Pawl il-Bahar u tal-garage sottostanti fl-istess blokka bini.

3. Illi l-maisonette hawn fuq imsemmi numru 2 fil-blokka bini `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell San Pawl il-Bahar proprjeta` tal-intimat Philip Grech jigi ezatt sovrapost il-garage numru 13 fl-istess blokka bini proprjeta` tar-rikorrenti Maria Evangelista sive May Gunter kif ukoll huwa adjacenti u jmiss mal-appartament numru 1 fl-istess blokka bini proprjeta` tar-rikorrenti Claudette Vella.

4. Illi mill-fond tal-intimat dahal u qed jidhol hafna ilma ghal gol-garage numru 13 fl-istess blokka bini proprjeta` tar-rikorrenti Maria Evangelista sive May Gunter u kif ukoll fl-appartament numru 1 fl-istess blokka bini proprjeta` tar-rikorrenti Claudette Vella liema ingress ta` ilma kkawza u qed ikompli jikkawza danni kbar fis-saqaf u l-hitan ta` dan il-garage u appartament kif jidher mic-certifikat tal-Perit Anthony Galea datat 19 ta` Ottubru 2017 hawn anness bhala Dok "MG 1", fejn addirittura hemm indikat li s-saqaf tal-garage jinsab fi stat perikolanti hafna li jcedi u jehtieg jinbidel.

5. Illi l-istess ingress ta` ilma qed jikkawza danni ohra lir-rikorrenti kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi apparti minn hekk l-intimat recentement wettaq xoghlijiet fil-faccata tal-istess blokka bini sudetta konsistenti fl-installazzjoni ta` pipes tal-ilma u wires u pajpijiet mal-faccata tal-

istess blokka liema xoghlijiet ta saru bla kunsens tas-sidien kollha tal-blokka u lanqas huma skont is-sengha u l-arti oltre li jikkostitwixxu `eyesore` ghal blokka intiera u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala Dok MG 2.

7. Illi di piu` l-gallarija tal-fond tal-intimat li tigi sovrapposta ghall-garage tar-rikorrenti Claudette Vella fil-blokka bini in kwistjoni tinsab ukoll fi stat perikolanti fejn bicciet tal-concrete inqalghu (chipped off) u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala Dok MG 3.

8. Illi l-konvenut ghalkemm interpellat sabiex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji u jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta` danni inkluz b`ittra datata 5 ta` Ottubru 2017 (Dok MG 4) huwa baqa` inadempjenti.

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ighidu ghalhekk l-intimati jew min minnhom, ghaliex ma` ghandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, ghar-ragunijiet fuq imsemmija li :

1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni kollha sofferti u li qed isoffru r-rikorrenti kagun tal-ingress ta` ilma mill-fond tal-istess intimat ghal gol-fondi tar-rikorrenti il-blokka bini `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-Imsell San Pawl il-Bahar.

2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti okkorrendo permezz ta` periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi dik is-somma hekk likwidata.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jaghmel jew jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tigi rimedjata din is-sitwazzjoni fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex f`kaz li l-intimat jonqos milli jwettaq l-istess xoghlijiet fiz-zmien ordnat mill-Qorti, l-istess atturi jaghmlu tali xoghlijiet huma stess a spejjes tal-konvenuti.

6. Tiddikjara illi l-intimat ma kellu ebda dritt jinstalla l-pipes tal-ilma wires u pajpijiet ohra mal-faccata tal-blokka bini bl-isem `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell, San Pawl il-Bahar.

7. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jghamlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex inehhu l-istess pipes tal-ilma, wires u pajpijiet ohra minn mal-faccata tal-blokka bini bl-isem `Bruce House` Triq il-Lacci c/w Triq l-lmsell, San Pawl il-Bahar.

8. Tawtorizza lill-atturi sabiex f`kaz li l-intimat jonqos milli jwettaq l-istess xoghlijiet fiz-zmien ordnat mill-Qorti, l-istess atturi jaghmlu tali xoghlijiet huma stess a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-ittra legali sudetta u bl-imghax legali kontra konvenuti jew minnhom li huma minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2017 u li taqra :-

1. Illi dawn il-proceduri huma ghal kollox intempestivi u dana stante illi qatt ma gie stabbilit b`certezza li diehel xi ilma mill-proprjeta` tal-esponenti ghal gewwa l-proprjeta` tar-rikorrenti;

2. Illi din il-kawza hija xprunata bi tpattija ghal kawza ta` spoll li fethu l-esponenti kontra wahda mir-rikorrenti minhabba abbuzi serji li wettqet dawn l-ahhar xhur;

3. Illi fil-fernezija li ssir din il-kawza akkost ta` kollox sahansitra giet inkluza l-esponenti Agnese sive Agnes Grech, li ma ghandha ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti u fil-fatt anqas hemm ebda referenza ghalija fil-premessi tar-rikors promotur;

4. Illi r-rikors promotur huwa bbazat fuq premessi zbaljati, inezatti, ivvintati u kultant qarrieqa tant li mhux minnu li x-xoghlijiet imsemmija saru ricentement izda xi whud minnhom sahansitra saru aktar minn 30 sena ilu u ghalhekk f`dan ir-rigward l-azzjoni hija parenta;

5. Illi anke jekk ghas-sahha tal-argument u minghajr ebda pregudizzju, wiehed kellu jikkoncedi li rrikorrenti sofrew xi danni ad opera tal-esponenti, l-esponenti umilment jissuggerixxu li din il-Qorti ghandha fil-gudizzju taghha tikkonsidra l-eta` tal-istruttura in ezami, jekk din inbenietx skont l-arti u s-sengha, kif wkoll ir-responsabbilita` tal-istess rikorrenti li hallew din il-hsara tikber ghal diversi snin qabel ma kellmu lill-esponenti u allura mhux talli naqsu mill-obbligu taghhom li jikkontjenu l-hsara/hsarat izda sahansitra ikkontribwew ghalilhom bl-inazzjoni taghhom;

6. Illi per di piu, parti mit-talbiet attrici huma dwar oggetti li jappartjenu lil terzi persuni u li fuqhom l-esponenti ma ghandhom ebda kontroll kif ser jigi spjegat fit-trattazzjoni tal-kaz;

7. Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra;

Ghal dawn ir-ragunijiet u ghal ragunijiet ohra li ghad iridu jirrizultaw fit-trattazzjoni tal-kaz, l-esponenti jitolbu lil din L-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet attrici jew liema minnhom jidhirilha xierqa u tilliberahom mill-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xhieda u marret fuq il-post assistita mill-Perit Mario Cassar li kien mahtur bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku wara li kienet ikkonfermata bil-gurament.

Semghet ukoll ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri li pprezentaw il-konvenuti fis-16 ta` Dicembru 2020 wara debita awtorizzazzjoni fejn inghad :-

1. Illi l-hsarat mertu tal-kawza jidhru car li saru hafna iktar minn sentejn qabel ma saret kwalunkwe interpellazzjoni gudizzjarja dwarhom min-naha tal-atturi u li ghaldaqstant kwalunkwe pretiza ghal danni pekunjarji hija ampjament preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru bil-fomm mid-difensuri wara li nghalaq il-gbir tal-provi kollha.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Xhieda

L-attrici Maria Evangelista sive May Gunter xehdet illi hija s-sid tal-fond 17, triq l-Imsell, San Pawl l-Bahar u tal-garages numri 11 u 13 fl-istess blokka bini. Il-konvenut Philip Grech huwa s-sid tal-maisonette numru 2, fil-blokk bl-isem `Bruce House`, Triq il-lacci c/w Triq l-Imsell, San Pawl il-Bahar u ta` garage numru 9 ; il-maisonette tigi fuq il-garage numru 13.

Kompliet tixhed illi f`Mejju 2015, kienet indunat li kellha xi hsara fil-garage u l-perit taghha kien informaha li probabilment din kienet ikkawzata minn ta` fuqha, ossia l-flat numru 2. Ghalhekk baghtet ittra lill-konvenut li min-naha tieghu qabbad lill-Perit David Vassallo li mar

fuq il-post u fir-rapport tieghu kkonkluda li l-hsara ma kenitx gejja mill-fond tal-konvenut imma minn sorsi ohra.

Stqarret li lejn l-ahhar ta` Lulju 2017, l-attrici Claudette Vella, li hija gahra taghha, cemplitliha l-Kanada fejn tirrisjedi u qaltilha li kienet qed tara sinjali ta` ilma fil-kamra tas-sodda taghha, liema kamra tas-sodda tigi fuq l-garage tal-attrici Gunter. Qaltilha wkoll li l-haddiema kienu ppruvaw jaraw x`qed jigri u raw li s-saqaf tal-garage kien imxarrab sew. Ghalhekk hija giet lura Malta u flimkien ma` Claudette Vella inkarikaw lill-Perit Anthony Galea sabiex imur post il-post u jistharreg il-hsara. Perit Galea hejja rapport u l-konkluzjoni tieghu kienet l-ilma kien gej mill-fond tal-konvenut. Meta l-perit mar ghand il-konvenut dak irrifjuta li jaghtih access. Billi s-saqaf tal-garage kien perikolanti, saret sistema ta` jacks biex izommu s-saqaf milli jaqa`.

Kompliet tixhed illi l-konvenut wahhal pipes tal-ilma u wires mal-faccata tal-blokk minghajr il-kunsens tas-sidien l-ohra tal-fondi li jaghmlu parti mill-blokk apparti li saru mhux kif titlob l-arti u l-sengha.

Stqarret illi fl-2006 hija ghaqqdet l-appartament 3 mal-appartament 4 sabiex saru appartament wiehed. Fuq il-kamra tal-banju tal-konvenut, kellha qabel il-kamra tal-banju ; illum ghandha l-washroom.

Kompliet stqarret li n-naha tal-appartament fejn hemm il-katusa l-kbira li tinzel sal-garage ilu ma jintuza mill-2006. Fissret illi meta hi tkun il-Kanada fejn tghix, ma jkun hemm hadd joqghod fl-appartament. Hi tigi Malta kwazi kull sena u ddum sitt gimghat.

Qalet illi saret taf li kien hemm l-hsara fil-garage fl-2015. Meta kien mar il-perit tal-konvenut kien qalilha li kienet umdita u ghalhekk ma nkwietatx. U marret lura l-Kanada. Imbaghad fl-2017 cemplet Claudette Vella biex tghidilha li s-saqaf tal-garage taghha kien imxarrab.

Qalet ukoll illi meta tkun il-Kanada, ic-wievet tal-appartament u tal-garage ikunu ghand iz-ziju taghha. Dan qatt ma qalilha li kien hemm hsara fil-garage.

Fil-kontroezami, xehdet illi fl-2015 Perit Vassallo kien qalilha biex tqabbad perit izda hija ma kenitx ghamlet hekk. Qalet illi l-katusa mmermra fil-garage taghha kienet hekk anke fl-2015. Cahdet li dik il-katusa kienet sservi ghad-drenagg tat-toilet tal-konvenut u taghha.

Kompliet tghid illi fejn qabel kellha l-kamra tal-banju fuq l-kamra tal-banju tal-konvenut, kien hemm katusa tal-grey water u tad-drenagg, li kienet tinzel minghandha ghall-kamra tal-banju tal-konvenut u ghall-garage. Anke wara li ghaqdet l-appartament u biddlet l-kmamar, il-katusa tat-toilet ghadha tinzel ghand il-konvenut u d-drains qeghdin fuq barra. Ghalhekk il-katusa ghadha komuni u ghadha tinzel fil-garage.

Ikkonfermat illi meta kien inkarikat il-perit fl-2017, l-attrici Vella kellha problemi mal-konvenut.

L-attrici Claudette Vella xehdet illi hija s-sid ta` flat 1, Lacci Street u tal-garage numru 7.

Qalet illi fis-sajf tal-2017, kienet indunat li fil-kamra tas-sodda kien hemm qisu teba u umdita` li kienet tibda mill-art u titla` ghal madwar metru. Kienet gabet lil xi hadd biex jirranga. Dan qalilha li l-hajt kien umduz hafna u li jekk ibajjad ma kienx se jdum it-tibjid. Staqsiha wkoll x`kien hemm wara dak il-hajt u qaltlu li minn dak li taf kien hemm l-kamra tal-banju tal-konvenut Philip Grech. Huwa bajjad il-hajt imma wara tliet gimghat l-umdita` rega` harget.

Kompliet tghid illi l-haddiema wara bdew jahdmu fis-shaft. Meta waslu isfel livell mal-garages, il-haddiema qalulha li s-saqaf tal-garage numru 13, li huwa tal-attrici Gunter, kien fi stat perikoluz hafna u li seta jaqa`. Minn hemm ndunaw li l-problema tal-umdita` kienet gejja mis-saqaf ta` dan l-garage, liema garage jigi taht l-kamra tal-banju tal-konvenut. Ghalhekk cemplet lill-Perit Anthony Galea u lill-attrici Gunter.

Qalet illi meta mar il-perit jaghmel spezzjoni, sabu li kien sar bdil fis-sistema ta` kif kien jghaddi l-ilma. Minflok il-konvenut ghamel alterazzjonijiet interni fil-kamra tal-banju, ghadda l-pajpijiet minn barra u poggihom mal-faccata tal-blokk. Il-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma baqghet.

Stqarret illi sabiex is-saqaf tal-garage tal-attrici Gunter ma jaqax sar propping tas-saqaf bil-gakkijiet f`Ottubru 2017. Ghal dawk il-gakkijiet qed isir hlas ta` €15 kuljum.

Xehdet illi kienet tikri l-appartament fuq bazi regolari. L-inkwilini telqu minn hemm f`Gunju 2018 minhabba l-problema. Ipprezentat ritratt li hadet waqt l-access ta` panel tal-banju li kien inqala` u fejn hemm il-hajt hemm il-katusa ghaddejja.

Kompliet tixhed illi mal-hajt tal-kamra tal-banju tal-konvenut hija m`ghandhiex pipes tal-ilma ghall-washing machine.

Qalet illi l-connections tal-washing machine mhux qeghdin fl-estremita ta` fuq il-garage ta` Gunter.

__Perit Anthony Galea__ kkonferma r-rapport Dok MG1.

Xehed illi mar fuq il-post f`erba` okkazjonijiet. Mar l-ewwel darba fit-tieni gimgha ta` Ottubru 2017. Dakinhar kienu prezenti l-attrici Vella u l-konvenut. Dahal fil-garage numru 13 u ra li s-saqaf kien f`kundizzjoni hazina hafna. Dahal ukoll fil-fond tal-attrici Vella izda mhux f`tal-konvenut. Cempel lill-Perit David Vassallo, li huwa l-perit tal-konvenut, u qallu li kien se jerga` jmur fuq il-post gimgha wara.

Stqarr illi meta rega` mar, il-konvenut u l-perit tieghu ma kienux hemm. Huwa ha l-bennej mieghu biex jaghmel xi xogholijiet fil-garage. Meta dahal fl-apparament tal-attrici Vella kien hemm ftit umdita mal-hajt, imma mhux proprju fl-appartament.

Fisser li sitwazzjoni bhal din hija kkawzata dejjem minn influss ta` ilma, u l-uniku mod minn fejn seta` jinzel dan l-ilma kien mill-kamra ta` fuq il-garage. Mistoqsi ghaliex ikunu saru pajpijiet fuq barra jghid li dawk ikunu saru ghaliex hemm xi haga hazina fuq gewwa. Mhux permess li jsiru pajpijiet mal-faccata. Il-post fejn l-attrici kellha l-aktar hsara kien fejn il-konvenut ghandu l-kamra tal-banju.

Fil-kontroezami, xehed illi sabiex kien hemm dik il-hsara kien hareg hafna ilma.

Qal illi meta mar jara l-garage ma rax li kien hemm ilma niezel u ghalhekk bilfors sar rerouting tas-servizzi. Hu ma rax il-pajpijiet il-qodma. Ma kienx hemm katusa tad-drenagg mal-faccata. Ma rax il-hajt minghajr dawk il-katusi u pajpijiet. Huwa mexa fuq l-assunzjoni li kienu nbidlu l-pajpijiet ta` taht il-madum. Jekk taht il-madum tal-konvenut kien hemm pajpijiet dawn kienu mibdula.

Kompla jixhed illi meta kien l-garage ta` Gunter ra katusa wiesgha li niezla minn gos-saqaf minn hdejn il-bieb tal-garage u ghaddejja minn mal-hajt.  Ma setax ighid ta` min kienet dik il-katusa ghaliex ma setax jidhol ghand il-konvenut. L-unika haga li seta` jghid kienet illi dik il-katusa certament ma kenitx tintuza ghaliex kienet imsadda hafna.

Sahaq illi seta` jghid fic-cert illi l-ilma kien gej minn fuq, minn il-konvenut ghandu l-kamra tal-banju. Ma setax jeskludi li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ilha sejra ghal numru ta` snin konsiderevoli, jghid li jista` jkun. Qal li ma rax l-appartament tal-attrici Vella qabel ghamlet ir-refurbishment. Il-madum tal-kamra tal-banju kien qadim fis-sens li ma kienx mill-modern.

Qal illi fit-30 ta` April 2018 hejja rapport iehor.

Perit David Vassallo xehed illi huwa kien ikkonsultat mill-konvenuti f`Mejju 2015 meta rcevew ittra minn avukat li kien inkarikat mill-attrici Gunter dwar allegat dhul ta` ilma fil-garage taghha gewwa l-Qawra.

Stqarr illi huma ghamel spezzjoni fil-garage u fid-dar tal-konvenut. Meta dahal fil-garage kien car li l-hajt kollu tal-genb kien espost ghal dhul ta` ilma. Dan seta` gie minn kwalunkwe post. Infethu t-tappijiet tal-kamra tal-banju u marru fil-garage u ma deher ebda ilma niezel mis-saqaf tal-garage.

Kompla stqarr illi f`Jannar 2018 rega` mar fis-sit, infetah taht il-banju tal-fond tal-konvenuti u ma rrizultax li kien hemm ilma.

Ipprezenta ritratt li ttiehed f`Jannar 2018 li juri toqba fil-hajt taht t-tarag minn fejn johrog l-ilma.

Xehed illi fl-2015 huwa ra pajpijiet fuq in-naha ta` barra tal-blokk.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehed illi saqaf tista` ssirlu hsara kemm minn ilma li jkun gej minn fuq izda anke mill-genb. Jekk saqaf jixxarrab, mhux rilevanti mnejn ikun gej l-ilma. Jekk saqaf ikollu fih il-hadid u l-ilma li jkun qed jipperkola imiss il-hadid, dak il-hadid issirlu l-hsara.

Stqarr dwar ir-rapport tal-Perit Galea illi dak ir-rapport kien qieghed jitlaq mill-premessa li kien maghruf mnejn kien qieghed jipperkola l-ilma.

Kompla stqarr illi l-koncentrazzjoni tal-hsara fil-garage kienet taht il-kamra tal-banju tal-konvenuti.

Xehed li waqt l-access li sar mill-qorti l-istat tas-saqaf kien juri hsara sostanzjali. Fil-prezent il-puntali kienu mehtiega ghall-fini ta` sigurta`.

Dwar il-pajpijiet li hemm fil-faccata, ikkonferma li kienu pajpijiet tal-ilma u jaghtu ghal kamra tal-banju tal-konvenuti.

Mistoqsi dwar il-hsara tas-saqaf fisser li dik it-tip ta` hsara tiehu x-xhur biex timmanifesta ruhha. Meta jkun hemm dhul tal-ilma, l-ewwel li tara hija roqgha tal-ilma biss.

<u>Oliver Magro</u> mill-MEPA xehed illi ma kienet saret l-ebda applikazzjoni dwar il-fond 2 wara l-1967 liema fond jaghmel parti minn blokka li kienet mibnija mis-snin sittin. Il-policy prezenti (u cioe` dik tal-2015) hija li ma jistax ikollok pajpijiet ghaddejjin mal-faccata tal-bini.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehed li l-policies jirreferu ghal xogholijiet godda u mhux ghal xogholijiet ezistenti.

Sabiex isir bdil ta` pajpijiet mhux mehtieg li ssir applikazzjoni lill-Awtorita`.

Il-konvenuta xehdet illi hi u zewgha l-konvenuta mhux residenti fl-appartament in kwistjoni li sar proprjeta` ta` zewgha wara donazzjoni minn ommu.

Xehdet illi l-apparament kien fiz-zmien jintuza minn omm ir-ragel. Kienet taghmel uzu mill-post fil-weekends u l-ahhar hemm kien fis-sajf 2017.

Kompliet tixhed illi omm ir-ragel kienet ghamlet xogholijiet u bidlet pajpijiet.

Kien bdil ta` plumbing li minn hadid sar tal-pastic.

Kienu nbidlu l-pipes li jservu l-kamra tal-banju, ghalkemm il-kamra tal-banju qatt ma nqalghet.

Kull ma nqala` kien biss ricentement sabiex il-qorti tkun tista` tara li ma kienx hiereg ilma.

Il-konvenut xehed illi l-ewwel darba li ltaqa` mal-attrici Gunter kien madwar tliet snin qabel meta bidlet il-membrane tal-bejt u talbitu jhallas sehmu fl-ammont ta` €300. Ghalkemm il-bejt huwa komuni, ma kienx konsultat qabel sar ix-xoghol. Imbaghad madwar sentejn u nofs qabel rcieva ittra minghand il-perit tal-attrici Gunter li kienet tghid illi kien diehel xi ilma fil-garage taghha. Huwa kellem lill-Perit David Vassallo li mar fuq il-post. Meta dahlu fil-garage raw li kien hemm certa umdita` u l-perit kien gibed l-attenzjoni li l-qatran ma kienx jidher u nnota li kien hemm hamrija mal-genb tal-garage. Imbaghad telghu fl-appartament tieghu u fethu l-ilma fil-kamra tal-banju u ma deher li kien nizel ebda ilma fil-garage. Perit Vassallo talab lil Gunter biex taqbad perit biex jara minn fejn kien gej l-ilma, imma ma sarx rapport minn perit. Dak iz-zmien is-saqaf tal-garage kien jidher normali, u x-xibka ma kenitx tidher.

Kompla jixhed illi l-kamra tal-banju tal-post tieghu ma tintuzax ta` kuljum ghaliex hadd ma jghix regolarment fil-post. Qal illi minn wara l-madum ma nbidel. Li nbidlu kienu biss l-pipes li qeghdin fuq barra u li jaghtu ghal gewwa. Dawn kienu tal-hadid u saru tal-plastic.

Stqarr illi meta l-attrici Vella baqghet tinsisti li kien diehel l-ilma, huwa qala`l-madum ta` ma` ras il-banju biex jara min fejn seta` kien diehel l-ilma. Dan sar ftit qabel l-access li ghamlet il-qorti. Meta qala`dak il-madum irrizulta li hemm pipe tad-drain u pipe iehor tal-hadid. Dawn jidhru li niezlin minn fuq mill-post tal-attrici Gunter.

Qal illi kien rega` sema minghand l-atturi fis-sajf tal-2017, qabel ma saret il-kawza, ghaliex l-avukat tal-attrici Vella kien cempel lill-avukat tieghu u qallu li kien diehel xi ilma. Allura ghalaq l-ilma u cempel lill-Water Services Corporation biex jigu jaraw jekk kienx hemm xi leak izda ma sabu xejn.

Fil-<u>kontroezami</u>, xehed illi taht il-banju l-ewwel hemm radam, tahtu l-blat u u taht il-blat hemm il-garage. Qal illi ommu kienet bidlet il-pipes ghaliex ma kienx hemm pressa. Il-pipes dejjem kienu mal-faccata u kemm biddluhom minn hadid ghal plastic. Kienet ommu li qabdet xi nies biex jaghmlu dak ix-xoghol. Sar jaf bil-bidla tal-pipijiet wara li x-xoghol kien diga` sar.

Kompla xehed illi meta l-attrici Gunter qatlu biex jaqla` l-kamra tal-banju ghaliex kien diehel l-ilma hu kien qalilha li kien lest li jaqla` l-kamra tal-banju imma jekk jirrizulta li l-hsara ma kenitx gejja mill-post tieghu allura kellha tirrifondilu l-ispejjez li jinkorri. It-twegiba taz` Gunter kienet biex ma jaqla` xejn.

2. <u>Ir-rapport tal-perit tekniku</u>

Perit Mario Cassar li kien il-perit tekniku ghamel dawn l-**<u>osservazzjonijiet</u>** :-

Illi l-esponenti ikkonstata illi l-ikbar hsara fis-saqaf tal-garaxx, hija kif indikata fil-pjanta Dok. MP1 (ritratt MC4).

Illi direttament fuq is-saqaf tal-garaxx hemm il-kamra tal-banju, proprjeta` tal-konvenuti Grech.

Illi l-esponenti nnota illi l-parti tan-naha tad-drains tal-banju kienet miftuha, u niexfa, innota wkoll illi mit-tbajja illi hemm mal-banju, dan kien ghamel zmien imxarrab. (Pjanti MP2 u MP5).

…

Illi Claudette Vella, illi ghandha appartament fl-istess livell tal-appartament tal-konvenuti, ghandha l-kmamar tal-banju, fil-lok kif indikat fil-pjanti Dok MP5. Id-drains ta` dawn l-kmamar tal-banju huma mill-bitha interna illi tinsab `l hemm mis-saqaf tal-garaxx, u ma humiex imqabbda.

Illi Claudette Vella ghandha bir, taht t-terrazin taghha, b`overflow ghal fuq il-fetha minn fejn jitla` t-tarag ghal-proprjeta` sovrastanti tal-attrici.

Illi l-kamra tal-banju u tal-hasil tal-attrici huma skont kif indikati fil-pjanta Dok. MP4, u l-posizzjoni taghhom vis-a-vis il-garaxx, huma skont kif indikat fil-pjanta Dok. MP6. Bi probabilita kbira il-katusa tad-dranagg hija mqabbda mal-istess katusa tad-drains tal-proprjeta` tal-konvenuti.

…

Waqt l-ahhar access illi l-esponent zamm fuq il-post, innota illi fil-kantuniera tal-kamra tal-banju tal-konvenuti hemm kanna tal-50mm imsadda illi gejja mill-fond sovrastanti, proprjeta` tal-attrici. Jidher illi din ghamlet hafna zmien tintuza bhala drain pipe mill-proprjeta` tal-attrici.

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-perit tekniku kienu li :-

1. … Il-hsara kienet kagun ta` ingress ta` ilma/likwidi, illi matul hafna snin, u wara alternate wetting and drying tal-istess konkos, gieghel lix-xibka tal-hadid, issaddad u ttiekel, bir-rizultat illi issa is-saqaf naqqas mis-sahha tar-rinforz tieghu tal-hadid.

2. Illi mill-konsiderazzjonijiet tal-esponenti irrizulta illi kien hemm diversi fatturi illi ghenu, biex il-garaxx garrab dawn l-hsarat strutturali, illi jinkludu :

I. Hsara f`parti kbira fis-saqaf tal-istess garaxx ;

II. Hsara fil-hitan tal-lemin u tan-naha ta` wara tal-garaxx ;

3. Illi dawn l-hsarat kienu kagun ta` ingress ta` ilma/likwidu minn diversi nahat :

I. Mid-drains tal-kamra tal-banju sovrastanti, proprjeta` tal-konvenuti ;

II. Mill-installazzjoni tal-ilma tal-kamra tal-banju tal-konvenut, u dan wara illi l-esponent ikkunsidra illi l-installazzjoni antika tal-pajpijiet tal-ilma tal-hadid, kellha tinbidel ;

III. Hsara tul il-hajt intern kollu tal-garaxx fuq in-naha tal-lemin u n-naha ta` wara tal-garaxx, illi minn dak illi kkonstata l-esponenti waqt l-accessi fuq il-post, kienet in parti kkagunata minn ingress ta` ilma mill-hitan esterni tal-istess garaxx, minhabba nuqqas ta` waterproofing, kemm mill-hamrija illi hemm fil-flowerbox ta` quddiem il-garaxx, u kemm mill-materjal ta` taht il-fetha taht it-tarag illi jaghti ghal proprjeta` attrici ;

IV. Hsarat mill-pajp tad-drains imsaddad illi niezel mill-fond, proprjeta` tal-attrici, jghaddi mill-hajt tal-kamra tal-banju tal-konvenuti, jidhol fis-saqaf tal-garaxx u jinzel mal-koxxa tal-lemin tal-istess garaxx.

5. Illi l-esponenti huwa tal-fehma illi l-kagun tad-danni illi garrab il-garaxx, kemm fis-saqaf u kemm tal-hitan huwa attribwibbli

I. ghall-leakages ta` ilma/likwidi mill-kamra tal-banju sovrastanti tal-konvenut ;

II. u ghall-leakages mis-sistema ta` drainage tal-hadid precedenti, liema kanna msadda tal-hadid tinzel mill-proprjeta` tal-attrici.

6. Hija l-opinjoni teknika tal-esponenti illi f`dawn c-cirkostanzi, meta hemm sorsi varji li kkagunaw hsarat, u wara illi l-esponent ikkunsidra x-xenarji kollha prezenti, kemm fil-garaxx u kemm fil-fondi sovrastanti, huwa tal-fehma illi l-kagun tal-hsarat

ghandu jigi attribwit, 60% mill-proprjeta` tal-konvenut u 40% mill-proprjeta` tal-attrici.

7. F`dak illi ghandu x`jaqsam mat-talba numru 6 dwar l-installazzjoni ta` pajpijiet tal-ilma mal-faccata, mill-konvenut, l-istat ta` fatt huwa kif jidher f`Dok MC13, fejn jidhru l-pajpijiet imsemmija, u d-drains tal-50mm dijametru mill-kamra tal-banju tal-attrici. Kemm il-pajpijiet tal-plumbing tal-konvenut, u kemm il-pajpijiet tad-drains tal-attrici qatt ma messhom ghaddew minn fuq il-faccata.

8. Dwar it-tieni talba attrici, l-esponent huwa tal-fehma illi l-ispejjez biex jigi mibul is-saqaf (u l-art tal-kamra tal-banju tal-konvenuti), jammontaw ghal madwar sittax il-elf tmien mija u hamsin euro u erbghin centezmi (€ 16, 850.40) u jinkludu …

3. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Xehed illi waqt l-access irrizulta li kien hemm katusa tal-5 pulzieri illi kienet mghoddija mill-hajt u tibqa` tiela` ghall-proprjeta` attrici, apparti kanna msadda taz-zewg pulzieri.

Mistoqsi kienx jaqbel li ladarba l-appartament ta` Gunter intuza ftit li xejn matul dawn s-snin allura l-hsara ma setghetx giet kkagunata mill-livell tal-attrici, wiegeb li ma jaqbilx. Il-hsarat strutturali li mmanifestaw ruhhom fis-saqaf tal-garage hadu minn 15 sa 20 sena biex waslu ghal istat attwali.

Dwar il-konkluzjoni numru 3, ippreciza li sakemm ma jkunx hemm qatran fil-hitan, l-ilma jitla` sa cirka metru mil-livell tat-terrazini. Il-konkluzjoni numru 3 tirreferi specifikatament ghal hsarat fil-hajt tal-garaxx tal-attrici Gunter.

Mistoqsi kienx jaqbel illi bhala stat ta` fatt ma tirrizulta ebda komunikazzjoni mill-fond tal-attrici ghall-pajp tad-drain imsaddad, wiegeb illi l-hsarat fis-saqaf u l-hitan tal-garage ta` Gunter kienu ilhom jinhmew fuq perijodu twil ta` snin. Huwa sab ukoll illi l-garage kien ilu

ma jinfetah ghal numru twil ta` snin biex hadd min min kellu access ghalih ma kien induna bil-hsara.

Mistoqsi kif wasal ghall-proporzjon ta` 60% u 40%, xehed illi l-katusa tal-hames pulzieri u l-pajp msaddad ta` zewg pulzieri illi kienu niezlin mil-livell tal-proprjeta` ta` Gunter, kien hemm prova ta` ingress ta` ilma fis-saqaf tal-garage de quo mid-drain tal-banju tal-konvenuti.

Dwar il-konkluzjoni li kien hemm leak mill-katusi tal-konvenut, u mistoqsi jekk setax ikun li t-tixrib kien gej mill-pajp imsaddad tal-fond ta` Gunter nfirex ghal ghat-torba ta` taht l-kamra tal-banju, wiegeb illi ghalkemm it-torba kienet niexfa, kien hemm tbajja li jindikaw li din kienet ilha imxarrba ghal tul ta` snin. Ghalih kellha piz il-kostatazzjoni ta` kanna msadda tad-drains gejja mill-proprjeta` sovrasanti.

Esprima ruhu fis-sens illi fl-10 ta` Novembru 2015, il-hsara kienet diga` saret.

4. Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja v. Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima v. Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**<u>Cauchi vs Mercieca</u>" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja *et* vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-perit tekniku, il-partijiet ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali izda saret eskussjoni tal-perit tekniku.

Wara li rat ir-relazzjoni, u wara li qieset dak li wiegeb il-perit tekniku, il-qorti sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, u sejra tqishom bhala prova ta` fatt flimkien mal-provi l-ohra.

III. <u>Sottomissjonijiet</u>

Il-partijiet ghazlu li jaghmlu sottomissjonijiet bil-fomm minflok noti ta` osservazzjonijiet. <u>Fil-qosor</u> inghad hekk :-

1. L-atturi

Inghad illi r-ripartizzjoni ta` 60% / 40% li kienet indikata mill-perit tekniku ghandha tghodd biss fil-kaz tal-attrici mhux ghall-attrici Vella.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16, jissottomettu li t-talbiet ghar-riparazzjonijiet mhux kolpiti b`dik il-preskrizzjoni. Lanqas it-talbiet ghall-kwantifikazzjoni tad-danni ma huma preskritti ghaliex mill-provi rrizulta li l-atturi saru jafu bl-entita` tal-hsara fl-2017 u l-kawza saret dik is-sena stess.

2. Il-konvenuti

Skont il-gurisprudenza taghna, hemm presunzjoni *juris tantum* illi jekk il-hsara li tkun gejja minn apparat, katusi u pajpijiet ta` persuna u d-danni jiggarrbu minn terz, it-terz m`ghandux bzonn jipprova n-negligenza tal-persuna ghaliex il-prezunzjoni hi li dawk il-mezzi huma taht il-kontroll ta` dik il-persuna.

Fil-kaz tal-lum irrizulta li Gunter ma kenitx tkun Malta ta` spiss peress illi hija residenti l-Kanada. Sal-2017 ma kienet qalet xejn dwar il-hsara li kienet qed ssir minhabba ingress ta` ilma. Gunter ghandha ggorr responsabilita` kontributorja ghaliex il-konvenut ma seta` qatt ikun jaf li kienet qeghda ssir hsara fil-garage minhabba hsara fil-kamra tal-banju tieghu. Bla ma kien avvizat ma setax jirrimedja.

Fir-rigward tal-attrici Vella l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kienet tghodd ghaliha wkoll ghgaliex il-hsara kienet sehhet ghal aktar minn hames snin qabel il-kawza.

Il-konvenuti jsostnu li m`ghandhom ihallsu xejn lill-attrici Vella waqt li fil-kaz tal-attrici Gunter ghandhom ihallsu nofs ta` dak li kien attribwit lilhom mill-perit tekniku bhala responsabilita`.

IV. L-eccezzjoni ulterjuri

Kienet eccepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici a tenur tal-**<u>Art 2153 tal-Kap 16</u>** li jghid illi l-`*azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b`reat taqa` bi preskrizzjoni bl-eghluq ta` sentejn.`*

Iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda ghaddej mill-mument illi l-azzjoni setghet tigi ezercitata mill-attur.

L-**<u>Art 2137 tal-Kap 16</u>** ighid :-

"bla hsara ta` disposizzjonijiet ohra tal-ligi, l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Il-qorti tishaq illi l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva. Dan ifisser illi jekk ikun jezisti dubju dwar l-applikabilita` taz-zmien preskrittiv, dak id-dubbju ghandu jmur kontra min jeccepixxi l-preskrizzjoni (ara : PA : **<u>Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited v. Dismar Company Limited</u>** : 12 ta` Ottubru 2004 u ; **<u>Ellul noe vs Vella noe</u>** : Qorti tal-Appell : 8 ta` Mejju 2001).

Il-qorti tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-26 ta` Gunju 2009 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri et</u>** fejn inghad :-

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-Qorti tasal biex taqbel ukoll mal-aggravju tal-atturi appellanti li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma kellhiex tintlaqa`. Bhala fatti, din il-Qorti tinnota li ghalkemm l-attur jghid li hu nnota li l-ilma beda diehel fil-fond tieghu fl-1979, u sar rapport peritali fl- 2003 dwar l-infiltrazzjoni, hu qal ukoll, ghall-aktar minn darba, li "l-ilma ghadu jipperkola" fil-fond tieghu. Inoltre bit-tieni eccezzjoni taghha s-socjeta` kjamata fil-kawza qed tichad l-ezistenza tal-obbligazzjoni kif imressqa mill- atturi. Fid-dawl ta` dawn il-fatti kif jirrizultaw, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tigi michuda a bazi ta` dawn il- konsiderazzjonijiet :

(i) kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza ***Cuschieri v. Borg****, deciza fit-30 ta` Mejju, 2002, jekk mill-provi ma tirrizultax il-gurnata minn meta jibda jitqies it- terminu ghall-preskrizzjoni, ghandha awtomatikament tigi michuda l-preskrizzjoni; f`dan il-kaz din il-gurnata ma gietx stabbilita;*

*(ii) kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Portelli v. Attard** deciza fl-20 ta` Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f`mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b`mod li jista` jinghad li l- hsara qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f`dan il-kaz, it-terminu ta` preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Cassar**, deciza fl-14 ta` Jannar 2002, osservat fir- rigward ta` preskrizzjoni f`kaz ta` hsara minn infiltrazzjoni ta` ilma.*

"Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti ezaminat attentament l-konsiderazzjonijiet ta` Perit Legali addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta` kif, meta u sa fejn immanifestaw ruhhom id-danni biex jigi stabbilit il-mument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Din il-Qorti tifhem ukoll illi f`materja ta` perkolazzjoni ta` ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil- mod ma kienx facli biex wiehed jistabbilixxi meta effettivament id-danneggjat seta` japprezza l-gravita` tal- problema u f`kull kaz f`sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal- Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qieghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl applikazzjoni tal-principju "contra non valentem agere non currit prescriptio"."

Il-qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Joseph Abela v. Francis Cassar et</u>** fejn inghad :-

Din il-Qorti tifhem ukoll illi f`materja ta` perikolazzjoni ta` ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabbilixxi meta effettivament id-danneggjat seta` japprezza l-gravita` tal-problema u f`kull kaz f`sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qieghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-principju "contra non valentem agere non currit

Abbazi tal-provi, jirrizulta li l-ewwel hjiel li kellha l-attrici Gunter li kien hemm hsara fil-garage kien f`Mejju 2015. Hija kienet pronta avzat lill-konvenut, li daqstant iehor kien tempestiv ghaliex qabbad lill-Perit David Vassallo li, wara li mar fuq il-post, ghamel rapport. Il-konkluzjoni ta` Perit Vassallo kienet li kien hemm ingress ta` ilma imma ma kienx cert minn fejn kien diehel. Il-konvenut avza lil Gunter b`li kien qal Perit Vassallo u qalilha sabiex tqabbad perit anke hi. Dak iz-zmien Gunter waqfet hemm bla ma nkarikat perit.

Jirrizulta li f`Lulju 2017, hames xhur qabel il-prezentata tar-rikors guramentat, l-attrici Vella avzat lill-attrici Gunter li kien hemm il-hsara u flimkien kien inkarikat Perit Anthony Galea li, wara li mar fuq il-post, hejja rapport.

Fuq l-iskorta tar-rapporti li thejjew mill-perit ex parte taz-zewg nahat fil-kawza jirrizulta :-

i) Illi Perit Vassallo kiteb fl-20 ta` Mejju 2015 fejn irrileva li – `*Mill-ispezzjoni tieghi jirrizulta li l-hajt kollhu tal-genb tal-imsemmi garage jidher car li huwa espost ghal dhul ta` ilma. Dan jista` jkun gej minn diversi postijiet fosthom mill-art (peress li ma jidher ebda qatran) kif ukoll minn wara l-istess hajt li huwa art mirduma*.`

ii) Illi fir-rapport tad-19 ta` Ottobru 2017, Perit Galea ssenjala – `*The leakages from the bathroom above are responsbile for causing the cracks in the roof slab with the consequence that the roof slab is now in danger of collapsing and in need of replacement*.`

iii) Illi fir-rapport tas-6 ta` Jannar 2018, Perit Vassallo rrimarka – `*Following claims that there was a leak from the bath system in this property into the underlying property, the side cover to the bath was opened and the surrounding terrain has been found to be dry, even when the water system in the bath was used.`*

iv) Illi f`rapport iehor datat 12 ta` Marzu 2019 Perit Vassallo aderixxa ghall-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku.

Fil-kostatazzjonijiet tieghu, il-perit tekniku rrileva li l-hsara tas-saqaf kienet ilha tingema` ghal numru twil ta` snin ; skont il-perit tekniku, minn ghoxrin jew tletin sena qabel. Ghalkemm huma maghruf iz-zmien meta Gunter kellha l-ewwel hjiel tal-hsara u meta l-hsara mmanfestat ruhha fil-gravita` kollha taghha, ma kienx individwat zmien meta l-hsara kkonkretizzat ruhha fis-sens li minn hemm `il quddiem kien jiskatta l-jedd tal-atturi jew min minnhom li jipprocedu. Dan kollu qed jinghad ghaliex huwa evidenti mir-risultanzi teknici kollha li l-process tal-hsara kien kontinwu u mhux interrott. Il-hsara tieqaf meta jsiru u jintemmu x-xogholijiet rimedjali.

Il-qorti tqis illi meta l-hsara ma tkunx determinata, relatata jew attribwita ghal zmien partikolari, issehh il-hin kollu interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Kwindi z-zmien tal-preskrizzjoni ma jibdiex ighaddi qabel il-kawza tal-hsara tigi indirizzata, rimedjata u risolta. F`kaz ta` hsara li tigi minn perkolazzjoni ta` ilma, il-gravita` tal-hsara biex tiskatta azzjoni gudizzjarja hafna drabi (inkluz il-kaz odjern) hija relattiva.

Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju *contra non valentem agere non currit prescriptio*, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif dedotta kontra z-zewg atturi qeghda tkun respinta.

V. It-tielet eccezzjoni

Kien eccepit li l-konvenuta mhijiex legittima kontradittur tal-atturi.

Provi ghaliex l-eccezzjoni ghandha tkun milqugha ma tressqux. Jekk il-konvenut allega li martu kellha tithalla barra mill-kawza ghaliex il-fond 2 Bruce House Triq il-Lacci San Pawl il-Bahar ma kienx tal-komunjoni tal-akkwisti ma` martu izda tieghu wahdu billi gie ghandu b`donazzjoni minghand ommu, kien jispetta lill-konvenuti li mqar jipprezentaw kopja tal-kuntratt ta` donazzjoni. Din kellha tkun l-ahjar prova fic-cirkostanzi u li tissodisfa l-vot tal-ligi (**Art 559 tal-Kap 12**).

Billi l-ahjar prova ta` din l-eccezzjoni kienet disponibbli izda ma tressqitx, il-qorti qeghda tichad l-eccezzjoni.

VI. Mertu

Decizjoni dwar il-mertu tat-talbiet tiddependi fuq il-provi tat-teknici specjalment tal-perit tal-qorti li dak li jikkostata, josserva u jikkonkludi dwaru jikkostitwixxi prova ta` fatt.

Is-saqaf tal-garage tal-attrici Gunter ghandu hsara ta` certa gravita` in parte mputabbli ghall-konvenuti (60%) u in parte ghall-attrici Gunter innfisha (40%) talli naqset milli toqghod mal-obbligu

taghha li tiehu hsieb hwejjigha jew direttament jew tramite terzi daqs *bonus paterfamilias.* Il-Kodici Civili huwa car illi : *kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu u jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja.*

Fl-istadju tat-trattazzjoni, inghad mill-konvenuti li is-60% tal-hsara attribwita lilhom ghandha tinzel ghal 30% minhabba n-nuqqas ta` hsieb tal-attrici Gunter.

Il-qorti mhijiex tal-istess fehma.

Ghalkemm il-gravita` tal-hsara kienet attribwita mill-perit tekniku lill-attrici Gunter u lill-konvenuti fuq bazi teknika (mhux legali) il-qorti tghid li dik l-attribuzzjoni hija valida u sostenibbli wkoll mil-lat legali.

Minn naha l-wahda l-attrici Gunter tirrisjedi barra u halliet il-kura tal-proprjeta` taghha lil membru tal-familja taghha. Ma jirrizultax li l-mandatarju ha hsieb kif kellu. Lanqas ma jidher li hadet hsieb bizzejjed Gunter stess jekk kienet tigi Malta darba fis-sena. Ghalhekk bir-ragun ghandha ggarrab 40% tal-prezz biex tkun rimedjata l-hsara la ma haditx hsieb bizzejjed kif kellha l-proprjeta` taghha.

Min-naha l-ohra l-konvenuti naqsu fi grad aktar gravi minn Gunter. F`Mejju 2015, dehru s-sinjali tal-hsara. Kienu pronti gabu perit. Pero` anke minhabba l-incertezza fil-konkluzjonijiet peritali ma hadux azzjoni daqstant tempestiva. Ghadda wisq zmien sakemm ipprovaw isibu tarf. Fl-2017 kien tard wisq ghaliex fl-2017 is-saqaf kien fil-periklu ta` kollass tant li kellhom isiru l-gakkijiet.

Abbazi tal-konteggi a fol 230 tal-process, jirrizulta li x-xoghol rimedjali fil-garage tal-attrici Gunter jiswa` €12,048 inkluz il-kontingenza ta` 20%. Billi Gunter trid iggarrab 40% tal-ispiza, l-ammont dovut mill-konvenuti huwa ta` €7,228.80.

Ghar-rigward tal-attrici Vella, jidher li l-pretensjoni taghha tirrigwarda l-pajpijiet tal-faccata. Min-naha taghha ma ghamlet ebda

prova ta` danni li garrbet. Dan huwa evidenti anke mil-lista ta` xogholijiet tal-perit tekniku a fol 230.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici abbazi tal-Art 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad it-tielet (3) eccezzjoni billi tiddikjara li l-konvenuta hija legittima kontradittur tal-atturi.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kif dedotti.

Tipprovdi dwar l-ewwel (1) talba billi tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni fi grad ta` sittin fil-mija (60%).

Tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi tillikwida d-danni tal-attrici Gunter fl-ammont ta` sebat elef mitejn tmienja u ghoxrin ewro tmenin centezmu (€7,228.80).

Tipprovdi dwar it-tielet (3) talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici Gunter is-somma ta` sebat elef mitejn tmienja u ghoxrin ewro tmenin centezmu (€7,228.80) li kienet likwidata favur taghha skont it-tieni (2) talba, bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Tipprovdi dwar ir-raba` (4) talba billi tordna lill-konvenuti sabiex spejjez taghhom sa zmien sitt (6) xhur mil-lum jaghmlu x-xogholijiet kollha fil-maisonnette taghhom fuq riferita sabiex tieqaf min-naha taghhom kull perkolazzjoni ta` ilma ghad-

dannu tal-atturi taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tilqa` l-hames (5) u s-sitt (6) talbiet.

Tilqa` s-seba` (7) talba. Tipprefigi terminu ta` sitt (6) xhur mil-lum ghat-tlestija tax-xoghol taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dak l-iskop.

Tilqa` t-tmien (8) talba.

Tordna li l-ispejjez tal-attrici Claudette Vella ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

Tordna li l-ispejjez kollha l-ohra ghandhom jithallsu in kwantu ghal erbghin fil-mija (40%) mill-atturi, u in kwantu ghal sittin fil-mija (60%) mill-konvenuti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur