FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Marzu 2023

Rikors Numru: 294/2009 MLF

John Casapinta u martu Catherine Casapinta

vs

Josef Sammut u martu Elaine Jane Sammut

Il-Qorti,

1. Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati li:

   (i) huma responsabbli ghal hsarat sofferti mill-atturi fil-fond taghhom li jinsab Olivete, Trejqet Nutar Emanuel Vitale Street, Monte Rosa Gardens, San Gwann; (ii) li jnehhu kull materjal jew kull kawza li qed tohloq hsara u umdita fil-fond tal-atturi u li jitnehhew kull pjanti u sigar li huma vicin l-istess hajt divizorju bejn il-proprjeta tal-atturi u dik tal-konvenuti li tinsab Prada, Trejqet Nutar Emanuel Vitale Street, Monte Rosa Gardens, San Gwann; (2) jnehhu s-sigra tac-cipress li l-konvenuti hawlu quddiem id-dar tal-atturi minghajr ma zammew id-distanza legali u minghajr l-awtorizzazzjoni tal-istess atturi; (3) tordna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jesegwixxu x-xogholijiet rimedjali rikjesti biex jigu

rimossi n-nuqqasijiet ezistenti fil-fond tal-atturi fuq imsemmi u dan taht sorveljanza ta' perit nominat mill-Qorti jekk ikun il-kaz; (4) tordna wkoll lill-konvenuti biex fl-istess zmien qasir u perentorju prefiss lilhom skond it-talbiet precedenti, jirrimedjaw l-hsarat kollha kkawzati fil-fond tal-atturi kif jinghad hawn fuq bis-sorveljanza tal-istess perit; (5) tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss jaqilghu s-sigra tac-cipress minn quddiem id-dar tal-atturi u jaghmlu x-xogholijiet rimedjali bis-sorveljanza tal-istess perit; (6) fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jesegwixxu x-xogholijiet opportuni skond it-talbiet precendenti fiz-zmien li jkun gie lilhom prefiss tawtorizza lill-atturi biex jesegwixxu huma stess x-xogholijiet relativi a spejjez tal-konvenuti; (7) Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Gunju 2009 u b'rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi ghar-rigward ta' danni ohrajn li ghad jista josfru kontra l-konvenuti; (8) illi d-danni pretizi ma jeccedux il-hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (E11.646.87c) ekwivalenti ghal LM5000.

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

   i. Illi mhux minnu li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat allegatament sofferti mill-atturi.

   ii. Illi mhux minnu li l-konvenuti ghandhom materjal fil-fond taghhom li qed johloq umdita jew hsara lill-fond tal-atturi.

   iii. Illi l-pjanti u s-sigar (hlief ghal sigra wahda tac-cipress) jirrispettaw id-distanzi legali. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghall-premess, ghandu japplika l-artikolu 437 (4) tal-Kodici Civili stante illi l-konvenuti hadu hsieb li jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex l-imsemmija pjanti u sigar ma jikkagunaw l-ebda hsara lill-fond tal-atturi.

   iv. Illi mhux minnu li s-sigra tac-cipress tinsab quddiem il-fond tal-atturi kif dawn qed jallegaw.

v. Illi l-konvenuti hadu hsieb li jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex l-imsemmija sigra tac-cipress ma tikkaguna l-ebda hsara lill-fond tal-atturi u ghalhekk ghandu fi kwalunkwe kaz japplika l-artikolu 437 (4) tal-Kodici Civili.

vi. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

3. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba nominat b'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-14 ta' Ottubru 2009, sabiex jirrelata dwar il-kaz wara li jisma' l-provi tal-partijiet.[1]

4. Rat illi b'digriet ta' din il-Qorti tat-13 ta' Mejju 2013 gew mahtura David Pace, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti bhala periti addizjonali, u li sussegwentement il-Perit David Pace gie sostitwit bil-Perit Reuben Sciortino b'digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Lulju 2013.

5. Rat ir-relazzjoni tal-periti addizjonali Rueben Sciortino, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti.[2]

6. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollhaipprezentati.

7. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kif ukoll semghet it-trattazjoni orali ulterjuri tal-avukati difensuri taghhom.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

8. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

i. Il-partijiet huma girien. L-attur xehed li fix-xitwa tas-sena 2008 mal-hajt divizjoru li jmiss mal-propjeta' tal-konvenuti beda jara tixrib u li wara xi zmien bdiet hierga l-moffa. Spjega li dak iz-zmien fil-*front garden* tal-konvenuti kien ghadu ma

[1] Ara r-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba a *fol.* 122 tal-process.
[2] Ara r-relazzjoni tal-periti addizzjonali a *fol.* 199 tal-process.

tpoggiex il-madum u li fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju, il-konvenuti ghandhom il-hamrija b'zewg sigriet tal-laring imhawlin. Fuq l-istess naha izda fit-tarf tal-faccata tal-fond taghhom, l-konvenuti ghandhom sigra tac-cipress. L-attur xehed li f'Dicembru 2008 il-konvenuti kienu ghamlu xi xogholijiet fejn inqalghet il-hamrija u nbnew planters tal-bricks. Xehed li bejn it-28 u d-29 ta' Jannar 2009 kienet ghamlet hafna xita u nduna li s-sitwazzjoni kienet iggravat ghaliex dahal hafna ilma mas-saqaf tal-propjeta' tieghu. Skond l-attur, f'Mejju tas-sena 2009 terzi nkarigati mill-konvenuti bdew iqghedu l-madum fil-*front garden* tal-konvenuti minghajr ma kien sar il-kontrabejt tal-konkos.[3]

ii. Il-Perit Martin Debono, perit *ex parte* tal-atturi, hejja rapport datat 14 ta' Lulju 2008[4] fejn irrelata illi:

"There is excess humidity in the upper basement that is directly adjacent to a neighbouring building. The neighbouring building has planters with soil that are abutting the boundary wall together with mature trees that have been planted very close to the boundary wall.

It seems indicated that the water from the planter is causing the humidity stains in the inspected building. The planter should be waterproof and the trees should not be planted at a lesser distance than that of the minimum requirements in accordance with Maltese Law.

In my opinion, the soil that is directly adjacent to the boundary wall should be removed and remedial works done prior to any further damage being caused to the finishes and the possibility of long term damage to the components such as the steel reinforcement of the slab structure."

iii. Il-konvenuti nkarigaw lill-Perit Godwin Abela li da parti tieghu hejja rapport datat 15 ta' Settembru 2008[5] u li fih spjega illi wara li kien spezzjona l-fondi rispettivi tal-partijiet kien innota "*staining on the wall indicating that water was leaking*

[3] Ara l-affidavit tal-attur a *fol.* 16 tal-process.
[4] Ara r-rapport tal-Perit Martin Debono immarkat bhala JC15A a *fol.* 35 tal-process.
[5] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela a *fol.* 40 tal-process.

from the planter and staining the said wall with brown coloured patches which confirmed that this was water contaminated by soil." F'dan ir-rapport bhala xogholijiet rimedjali l-Perit Abela kien issugerrixxa li jsir hekk:

"The undersigned is proposing that the planter be sealed and made totally waterproof by removing the soil, laying a concrete floor, constructing a block lining wall on the other three sides, rendering with cement/sand and lining the entire planter box with a water proofing membrane prior to relaying the soil into the planter.

The front planter containing a Cypress tree is not affecting the party wall either with seepage of water or with any structural movement. This planter is totally isolated structurally."

iv. Ghab-bazi ta' dawn l-istruzzjonijiet tal-perit *ex parte* taghhom, il-konvenuti wettqu xi xogholijiet rimedjali, u fir-rapport tieghu datat 5 ta' Marzu 2009,[6] il-Perit Godwin Abela iccertifika dawn ix-xogholijiet bhala maghmula skond kif minnu specifikat fir-rapport precedenti tieghu tal-15 ta' Settembru 2008.

v. Sussegwentement il-Perit Martin Debono, perit *ex parte* tal-atturi, hejja rapport iehor datat 30 ta' Marzu 2009[7] fejn innota illi s-sitwazzjoni kienet marret ghall-aghar meta mqabbla mal-ewwel rapport tieghu datat 14 ta' Lulju, 2008. Il-Perit Debono irrileva li s-sigar ma kienux gew imcaqalqa u li kien hemm ingress ta' ilma u umdita' fil-hajt divizorju u s-saqaf li huwa direttament magenb il-*planter*, u li ghalhekk il-hamrija kollha li kienet direttament magenb il-hajt kellha titnehha.

vi. F'rapport iehor data 7 ta' Settembru 2010,[8] il-Perit Martin Debono ikkonferma li nhar it-30 ta' Awwissu huwa kien rega' acceda fil-fond tal-atturi fejn kienu gew mitfuha madwar sitt bramel ilma imhallta bil-kulur iswed fit-terrazzin tal-atturi bl-iskop li jigi stabbilit jekk l-ingress tal-ilma kienx gej minn hemmhekk. Il-Perit

[6] Ara r-rapport datat 5 ta' Marzu 2009 immarkat bhala Dok JC19 a *fol.* 39 tal-process.
[7] Ara r-rapport addizzjonali tal-Perit Martin Debono immarkat bhala JC21 a *fol.* 42 tal-process.
[8] Ara r-rapport tal-Perit Martin Debono immarkat bhala Dok A a *fol.* 69 tal-process.

Debono iccertifika li minn spezzjoni tal-*basement* tal-atturi wara li sar dan l-ezercizzju, ma kienx irrizulta ebda ingress ta' ilma mit-terrazzin tal-atturi.

vii. Il-konvenut Joseph Sammut xehed li huwa kien bena l-fond tieghu qabel l-atturi bnew taghhom. Huwa jghid li meta kienu qeghdin jibnu, l-atturi ma kienux hadu hsieb li jipprotegu l-hajt taghhom permezz ta' *membrane* izda minflok uzaw plastik inferjuri. Jghid ukoll li l-parti fil-fond tal-atturi fejn hemm l-umdita' tinsab sottoposta ghall-bitha tal-istess atturi u li l-atturi ma kienux hadu hsieb li tigi moghtija bil-*membrane* u lanqas ma kienu saru l-*expansion joints*. Il-konvenut jghid li l-umdita' fil-fond tal-atturi mhux gejja mill-*planters* fil-propjeta' tieghu, tant li ma hemmx umdita' fil-*basement* tieghu li tinsab sottoposta ghal dawn il-*planters*.[9]

viii. Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku Alan Saliba[10] ikkonkluda hekk:

"37 Dwar l-ewwel parti tal-ewwel talba tal-atturi, jirrizulta illi l- konvenuti huma in parti (50%) responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-atturi fil-fond taghhom 'Olivet', Trejqet Nutar Emanuel Vitale, San Gwann. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal- konvenuti ma tirrizultax.

38 Dwar it-tieni parti tal-ewwel talba tal-atturi, jirrizulta illi f' Mejju 2009 l-atturi kienu nehhew kull materjal jew kull kawza li qed tohloq hsara u umdita fil-fond tal-atturi. Ghalhekk it-tieni u t- tielet eccezzjoni gew ippruvati.

39 Dwar it-tieni talba tal-atturi, jirrizulta illi s-sigra tac-cipress tinsab f' inqas mid-distanza legali preskritta f'Artikolu 437(1) tal-Kodici Civili u ma jirrizultax illi din is-sigra qed tikkawza hsarat lill-fond tal-atturi skont Artikolu 437(4) tal-Kodici Civili kif eccepit fil-hames eccezzjoni tal-konvenuti. Dwar il- kumplament tat-tieni talba u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti, din is-sigra tac-cipress tinsab fi propjeta tal-konvenuti u fil- pozizzjoni kif tidher fuq ritratt Dok. 'AS1' ritratt 14.

---

[9] Ara l-affidavit tl-konvenut a *fol.* 53 tal-process.
[10] Ara r-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba a *fol.* 122 tal-process.

40 Dwar it-tielet talba tal-atturi, jirrizulta li hemm nuqqasijiet fil-fond tal-atturi, pero l-esponent ma jarax raguni teknika ghalfejn dawn in-nuqqasijiet ghandhom jigu rimedjati mill-konvenuti.

41 Dwar ir-raba' talba tal-atturi, jirrizulta illi ghandhom isiru xoghlijiet rimedjali fuq il-hajt divizorju fil-kwistjoni, liema xoghlijiet ghandhom isiru wara li jigu rimedjati n-nuqqasijiet fil-fond tal-atturi u jekk isiru issa jkunu inutli.

42 Dwar il-hames talba tal-atturi sabiex tinqala' s-sigra tac-cipress, issir referenza ghal dak li ntqal supra b' referenza ghat-tieni talba tal-atturi u t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal- konvenuti."

ix. Fir-relazzjoni taghhom il-periti addizjonali Reuben Sciortino, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti[11] ikkonkludew hekk:

"01 Dwar l-ewwel konkluzjoni ta' l-abbli kollega I-AIC Alan Saliba hekk kif redatta fil-paragrafu numru sebgha u tletin (37) tar-rapport tieghu, fejn l-ewwel perit ikkonkluda illi l-konvenuti huma in parti (50%) responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-atturi, l-esponenti jhossu li ghandhom ivarjaw tali konkluzzjoni. Dan fis-sens illi huma jaghmlu distinzjoni cara bejn il-hsarat li jidhru fl-upper basement level u cioe fil-hajt biswit il-fond tal-konvenuti fejn t-tbajja a kawza tal-perkolazzjoni llum nixfu u l-hsarat l-ohrajn li hemm specjalment fil-lower basement level fejn il-perkolazzjoni ghadha addirittura ghaddejja. F'dan is-sens l-esponenti jhossu illi l-konvenuti ghadhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjes tat-tqaxxir, tikhil/kisi u zebgha li hemm bzonn tal-hajt tal-upper basement tal-atturi li jmiss mal-projeta tal-konvenuti u xejn izjed. Sabiex tissewwa din il-hsara l-esponenti jidrilhom illi jenhtieg tintefaq is-somma ta' cirka €600.00 (inkluz il-VAT). B'hekk l- esponenti jhossu illi ghandha tkun milqugha l-ewwel parti ta' l-ewwel talba attrici ghal dak li jirrigwarda dik il-parti ta' l-upper basement tal-fond taghhom li tmiss mal-konvenuti u xejn izjed. F'dan is-sens ukoll l-esponenti jhossu li fid-dawl ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, l-istess konvenuti kienu responsabbli ghall-hsarat fil-hajt msemmi fl-upper basement level.

[11] Ara r-relazzjoni tal-periti addizzjonali a *fol.* 199 tal-process.

02 Dwar it-tieni parti ta' l-ewwel talba attrici sabiex il-konvenuti jnehhu kull materjal jew kawza li qed tohloq hsara u umdita fil-fond ta' l-atturi u li jitnehhew pjanti u sigar li huma vicin l-istess hajt divisorju l-esponenti jaqblu mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Perit, illi f'Mejju 2009 kien tnehha dak li kien qed jikkawza l-hsara fil-hajt ta' l-atturi. Jsegwi ghaldaqstant illi t-tieni parti ta' l-ewwel talba attrici illum hija ezawrita ghaliex ix-xoghol sar kif spjegat u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom senjament ai fini teknici jigu akkolti.

03 Dwar it-tieni talba ta' l-atturi l-esponenti jirrilevaw illi s-sigra tac-cipress tinsab f'distanza inqas minn dik ta' 240 cm hekk kif jghid l-Artikolu 437 (1) tal-Kodici Civili. Minn dak li raw l-esponenti in situ jirrizultalhom illi ghalkemm din is-sigra tac-cipress mhix fid-distanza stipulata bil-Ligi, hsara fil-fond tal-atturi mhix issir a kawza taghha. Mill-provi jirrizulta wkoll li din is-sigra tac-cipress tinsab imhawwla fi struttura isolata konsistenti f'qasrija tal-gebel u konkos u addirittura miksija minn gewwa bil- membrane. Dwar il-fakolta li ghandha l-Onorabbli Qorti li taghti ghazla lill-konvenuti skond l-Artikolu 437 (4) (u dan hekk kif qed jeccepixxu fit-tielet u l-hames eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti) l-esponenti jirremettu ruhhom ghall-konkluzzjoni purament teknika fis-sens illi hsara ma jidhirx li qed issir u li x-xogholijiet li saru mill-konvenuti fir-rigward tal-qasrija tas-sigra tac-cipress, jidher illi huma adegwati sabiex ma ssirx hsara lill-atturi.

04 Dwar it-tielet talba attrici sabiex isiru x-xogholijiet rimedjali fil-fond tal-konvenuti sabiex jigu rimossi n-nuqqasijiet li qed jillamentaw minnhom l- atturi, ssir referenza ghall-konkluzzjoni numru tnejn (2) supra u jigi rrilevat li ma ghad hemm xejn xoghol xi jsir fil-fond tal-konvenuti ghaliex dak li kien qed jikkaguna l-hsara kien gie rimedjat f' Mejju 2009.

05 Dwar ir-raba' (4) talba attrici ssir referenza ghal dak li jinghad fil-konkluzzjoni numru wiehed (1) supra u cioe illi senjament ghall-hajt li hemm biswit il-propjeta tal-konvenuti fl-upper basement tal-attur dan ghandu jinbarax, jitkahhal/jinkesa u jinzebagh mill-konvenuti a spejjes taghhom. L-esponenti

huma ta' l-umli opinjoni illi tali xoghol ma ghandux jiehu iktar minn hmistax (15) il-gurnata sabiex isir. Dwar it-tiswija tal-hsarat l-ohrajn riskontrati fil-fond tal-atturi kif jinghad fis-suespost l-esponenti huma ta' l-umli opinjoni li ma jsibu l-ebda raguni teknika sabiex jistabbilixxu li tali hsarat gew ikkawzati mill-konvenuti u ghalhekk ma jhossux li ghandhom jigu rrimedjati mill-istess konvenuti jew a spejjes taghhom.

06 Dwar il-hames (5) talba attrici u cioe dik sabiex tinqala s-sigra tac-cipress, jigi kkonfermat dak li jinghad fis-suespost u cioe illi ghalkemm din mhix fid-distanza li titlob il-Ligi, hsara ma jidhirx illi l-istess sigra qed taghmel u jirrizulta li ttiehdu mizuri teknici adegwati mill-konvenuti sabiex hsara ma ssirx."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti huma responsabbli ghal hsarat sofferti mill-atturi fil-fond taghhom, u b'hekk qeghdin jitolbu wkoll li din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex inehhu kull kawza li qed tohloq tali hsara, inehhu kull pjanti u sigar li jinsabu vicin l-istess hajt divizorju, u li jezegwixxu dawk ix-xogholijiet rimedjali necessarji. In oltre, l-atturi jilmentaw ukoll minn sigra tac-cipress li tinsab *"quddiem id-dar tal-atturi"*[12] u li skond l-atturi tinsab imhawwla f'distanza inqas minn dik permessa mil-Ligi. Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu wkoll li din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jaqilghu s-sigra tac-cipress. Finalment l-atturi talbu awtorizazzjoni sabiex jesegwixxu huma stess ix-xogholijiet opportuni fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dan fiz-zmien prefiss.

10. L-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti huma kollha fil-mertu u permezz taghhom jeccepixxu li mhumiex responsabbli ghall-hsarat allegatament sofferti mill-atturi u li mhumiex qeghdin joholqu umdita' jew hsara lill-fond tal-atturi. Fir-rigward tal-pjanti u s-sigar jecepixxu li dawn jirrispettaw id-distanzi legali, hlief ghal sigra wahda tac-cipress, li ma tinsabx quddiem il-fond tal-atturi, u li fir-rigward taghha ghandu

[12] Ghalkemm fl-att promotur gie uzat dan il-kliem, mill-atti processwali rrizulta li effettivament din is-sigra tinsab fil-fond tal-konvenuti.

japplika l-artikolu 437(4) tal-Kodici Civili stante illi huma hadu hsieb li jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex l-imsemmija pjanti u sigar ma jikkagunaw l-ebda hsara lill-fond tal-atturi.

Il-hsara fil-fond tal-atturi

11. L-atturi jilmentaw minn hsarat fil-fond taghhom konsistenti f'ingress ta' ilma fil-livell tal-garaxx. Mill-atti jirrizulta li l-attur John Casapinta kien innota l-ewwel darba dan l-ingress fix-xitwa tas-sena 2008 meta beda jara tixrib mal-hajt divizorju li jmiss mal-fond tal-konvenuti. Ma huwiex kontestat li fuq in-naha l-ohra tal-hajt il-konvenuti kellhom sigar imhawwla fi *planter*. Il-Perit Godwin Abela, perit *ex parte* tal-konvenuti li f'dak iz-zmien kien acceda fil-fondi rispettivi tal-partijiet, kien irrelata li l-fatt li t-tebgha fuq il-hajt fil-fond tal-atturi kien fiha rqajja' ta' kulur kannella kien jindika li l-ilma kien qed inixxi mill-*planter* li jinsab fil-fond tal-konvenuti. Ghalhekk il-perit Abela kien issugerixxa li bhala xoghol rimedjali dan il-*planter* kellu jigi ssigillat billi titqieghed art tal-konkos, jinbena hajt mad-dawra tieghu u jinkesa *b'water proofing membrane* qabel ma terga' titpogga l-hamrija.[13] Jirrizulta li dan ix-xoghol da parti tal-konvenuti sar f'Dicembru tas-sena 2008 kif suggerit mill-perit Abela u gie ccertifikat mill-istess perit.

12. Minkejja dawn ix-xogholijiet, l-atturi xorta wahda baqghu jilmentaw minn ingress ta' ilma. F'dan ir-rigward l-attur xehed li bejn it-28 u d-29 ta' Jannar 2009 kienet ghamlet hafna xita u kien hemm ingress qawwi ta' ilma mas-saqaf tal-propjeta' tieghu. Irrizulta li dak iz-zmien il-*front garden* tal-konvenuti kien ghadu ma giex mghotti bil-madum, liema xogholijiet da parti tal-konvenuti saru f'Mejju tas-sena 2009. Skond l-atturi, anke dawn ix-xoholijiet ma kienux sufficjenti sabiex tigi ndirizzata l-perkolazzjoni u ghalhekk baqghu jilmentaw minn umdita' fil-fond taghhom.

[13] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela a *fol.* 40 tal-process.

13. Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku Alan Saliba innota pero' li dan il-fatt ma kienx attribwibbli ghal xi nuqqasijiet da parti tal-konvenuti, izda ghal fatt li l-bini tal-atturi ma ghandux protezzjoni adegwata kontra l-ilma u l-umdita' mil-livell tal-*membrane* li tidher fuq Dok. 'JSC4' l-isfel.[14] F'dan ir-rigward il-perit tekniku irrelata b'dan il-mod: *"Ghalhekk jirrizulta ampjament illi l-konvenuti esegwew ix-xoghlijiet rimedjali wara li kienu gja kkawzaw hsara (mhux unikament) ghand l-atturi, filwaqt illi l-fond tal-atturi fih nuqqasijiet li qed iwasslu ghall-hsarat li baqghu ifeggu anke wara li saru l-imsemmija xoghlijiet rimedjali mill-konvenuti."* Fit-twegibiet tieghu ghad-domandi li sarulu mill-atturi in eskussjoni, il-perit tekniku spjega li huwa kien wasal ghal din il-konkluzjoni stante li kien irrizulta li hemm hitan ohra fil-propjeta' tal-atturi li jmissu ma' propjeta' ta' terzi li huma wkoll umdi, u dan minkejja li bejn dan il-hajt li jmiss mal-konvenuti u l-hajt li jmiss mat-terzi hemm hajt iehor li fih ma hemmx tbajja. B'hekk seta' jigi eskluz li l-umdita' kienet qeghda timxi minn hajt ghal iehor.[15]

14. Fir-rigward imbaghad tal-possibilita' li minnha jilmentaw l-atturi li l-umdita' fil-propjeta' taghhom gejja mis-sistema ta' irrigazzjoni li tinsab taht il-madum fil-*front garden* tal-konvenuti, il-perit tekniku irrelata hekk: *"Dwar l-irrigation system qed jigi eskluz li din tista tkun kawza ta' hsarat billi jirrizulta ampjament illi l-hsara ghand l-atturi fegghet wara x-xita."* In oltre, irrizulta ukoll li fis-saqaf tas-*semi-basement* tal-konvenuti li hemm taht dan il-front garden ma hemmx sinjali ta' umdita'. Ghal dawn ir-ragunijiet il-perit tekniku kien tal-opinjoni li *"ma jirrizultax illi hemm xoghlijiet rimedjali ulterjuri xi jsiru ghand il-konvenuti galadarba l-planter huwa mdawwar b' hajt separat u kif ukoll bil-membrane u l-art tat-terrazzin miksija bil-madum u wkoll bil-membrane."*

15. Bhala xogholijiet sabiex tigi rimedjata l-hsara fil-fond tal-atturi, il-perit tekniku kkonkluda li tali xogholijiet ghandhom jikkonsistu fit-tindif, tikhil u tibjid tal-hajt divizorju. Madankollu, l-perit tekniku kien tal-opinjoni illi stante li l-hsarat f'dan il-hajt divizorju huma in parti attribwibbli ghal nuqqasijiet tal-atturi, l-ispiza relattiva ghal dawn ix-xogholijiet kellha tigi sopportata bin-nofs bejn il-partijiet, u li tali xogholijiet kellhom isiru wara li jigu rimedjati n-nuqqasijiet fil-fond tal-atturi.

---

[14] Ara Dok. 'JCS4' anness mar-relazzjoni tal-perit tekniku a *fol.* 122 tal-process

[15] Ara t-twegiba numru 10 tal-perit tekniku a *fol.* 136 tal-process.

16. Sussegwentement, fuq talba tal-atturi, gew mahtura Reuben Sciortino, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti bhala periti addizjonali, li qablu mal-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku li f'Mejju tas-sena 2009 il-konvenuti kienu nehhew kull kawza li kienet qed tohloq hsara u umdita' fil-fond tal-atturi u ghalhekk ikkonkludew li *"ma ghad hemm xejn xoghol xi jsir fil-fond tal-konvenuti ghaliex dak li kien qed jikkaguna l-hsara kien gie rimedjat f' Mejju 2009."*[16] Il-periti addizzjonali ma qablux mal-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku Alan Saliba fir-rigward tal-mod kif ghandha tigi maqsuma l-ispiza relattiva ghax-xogholijiet rimedjali li ghandhom isiru fil-fond tal-atturi. Filwaqt li jaqblu mal-perit tekniku li tali xogholijiet ghandhom jikkonsistu fit-tqaxxir, tikhil u zebgha tal-hajt divizorju, l-periti addizzjonali jaghmlu distinzjoni bejn iz-zewg livelli fil-*basement* tal-atturi, u cioe' dak li jinsab fil-parti ta' fuq li jmiss mal-fond tal-konvenuti u dak li jinsab fil-livell aktar baxx. Il-periti addizzjonali kienu tal-opinjoni li stante li fil-livell aktar baxx tal-*basement* jidher li l-perkolazzjoni ghadha ghaddejja, l-konvenuti ma ghandhomx jaghmlu tajjeb ghat-tiswijiet f'dik il-parti tal-hajt.

17. L-Artikolu 681 tal-Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili jipprovdi illi *"Il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha."* Dwar il-piz probatorju tal-opinjoni teknika, gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna illi l-opinjoni ta' perit tekniku tikkostitwixxi prova, u ghalhekk bhal kull prova ohra tista' tigi skartata mill-Qorti, izda dan m'ghandux isir b'mod legger jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe** deciza fid-9 ta' Frar 2001, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

"Infatti, bin-nomina ta' periti, l-Qorti ma tkun qed taghmel xejn hlief tassigura li tingieb prova mehtiega ghall-process. Prova li, bhal kull prova ohra fl-atti, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbli u kredibbli, kellha tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Gudizzju illi kellu jigi format u espress iuxta allegata et probata.

[16] Ara t-tieni u r-raba konkluzjoni fir-relazzjoni tal-periti addizzjonali

Kien ghalhekk illi l-ligi tesigi illi l-periti jikkonfermaw l-opinjoni taghhom bil-gurament u tirregola b'mod rigoruz il-mod kif kellhom jikkonducu l-proceduri quddiemhom. Biex tassigura imparzjalita' shiha u allura attendibilita' ghall-prova li tkun ser tigi minnhom prodotta, il-ligi taghti l-opportunita' lill-partijiet li jirrikuzaw il-perit minnha nominat, propju biex taccerta l-imparzjalita' u l-indipendenza tieghu. Kien ghalhekk li l-ligi taghti mano libera lill-Qorti illi taccetta jew tirrifjuta l-opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra setghet allura tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu ormai stabilit anke fil-gurisprudenza illi l-Qorti ma kellhiex tiskarta u twarrab opinjoni ta' perit tekniku minnha nominat ghaliex dik, kif inghad, tikkostitwixxi element ta' prova importanti jekk mhux determinanti li kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant. Finalment kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovdi ghan-nomina ta' periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta' verifika ta' l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta."

19. Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, din il-Qorti tqis li mill-atti ma tirrizulta ebda raguni ghalfejn il-Qorti ghandha tallontana ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku, u kkonfermata mill-periti addizzjonali, li wara x-xogholijiet esegwiti mill-konvenuti f'Mejju tas-sena 2009 tnehhiet il-kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita' mill-fond tal-konvenuti ghal dak tal-atturi. Ghalhekk din il-Qorti tqis li f'dan ir-rigward ma ghadx hemm xogholijiet li ghandhom jigu esegwiti mill-konvenuti fil-fond taghhom.

20. Fir-rigward tax-xogholijiet sabiex tigi rimedjata l-hsara fil-fond tal-atturi, il-Qorti tinnota li hemm qbil bejn il-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku u mill-periti addizzjonali li tali xogholijiet ghandhom jikkonsistu fit-tqaxxir, tikhil u zebgha tal-hajt divizorju. Id-divergenza bejn l-opinjonijiet teknici f'dan ir-rigward hija li filwaqt li l-perit tekniku kien tal-opinjoni li l-ispiza relattiva ghal dawn ix-xogholijiet kellha tinqasam bin-nofs bejn il-partijiet, il-periti addizzjonali kienu tal-opinjoni li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb biss ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li jinsab fil-livell tal-*upper basement*.

21. Il-Qorti tqis li fil-kamp tal-*culpa aquiliana* huma determinanti l-principji li jinsabu fl-artikoli 1031 sa 1033 tal-Kodici Civili u li essenzjalment jipprovdu li kull wiehed

iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu u li jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-famiija. F'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li qabel ix-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti f'Mejju tas-sena 2009, kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-*planter* li jinsab fil-*front garden* taghhom, fatt dan ikkonfermat mill-perit *ex parte* tal-konvenuti li kien innota tbajja ta' kulur kannella li jindikaw li l-ilma kien imhallat bil-hamrija. Ghalhekk anke jekk kien hemm nuqqasijiet fil-fond tal-atturi li kkontribwew sabiex fegget l-umdita' kif konkluz mill-perit tekniku Alan Saliba, il-Qorti hija tal-konsiderata fehema li l-hsara ewlenija fil-hajt tal-*upper basement* tal-atturi kienet ikkawzata mill-perkolazzjoni li sehhet mill-*planter* tal-konvenuti. Ghal dawn ir-ragunijiet il-konvenuti ghandhom jirrizarcixxu l-konsegwenzi negattivi li rrizultaw bin-nuqqas taghhom, u dan billi jaghmlu tajjeb ghall-ispiza relattiva sabiex dan il-hajt jigi mqaxxar, imkahhal u mizbugh.

22. Fir-rigward tal-konkluzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba li tali xogholijiet ghandhom isiru wara li jigu rimedjati n-nuqqasijiet fil-fond tal-atturi, bir-rispett kollu dovut din il-Qorti ser tiskartaha, u dan stante li ladarba gie konkluz li ma ghadx hemm xogholijiet li ghandhom isiru fil-fond tal-konvenuti, hija prerogattiva tal-atturi li jindirizzaw tali nuqqasijiet jekk iridu jeliminaw kompletament kull sors ta' umdita' f'dan il-hajt.

Pjanti u sigar vicin il-hajt divizorju

23. L-atturi qeghdin jitolbu wkoll sabiex il-konvenuti jigu ordnati jnehhu kull pjanti u sigar li jinsabu vicin il-hajt divizorju li jifred il-fond taghhom minn dak tal-konvenuti, inkluz sigra tac-cipress.

24. Permezz tar-raba' eccezjoni taghhom il-konvenuti jikkontendu li s-sigra tac-cipress ma tinsabx quddiem il-fond tal-atturi kif minnhom indikat fl-att promotur. Ghalkemm fl-att promotur gie indikat li din is-sigra tinsab *"quddiem id-dar tal-atturi"*, mill-atti jirrizulta li din is-sigra tinsab fuq in-naha ta' quddiem tal-fond tal-konvenuti. Ghalhekk din ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti ser tigi milqugha.

25. Bit-tielet u l-hames eccezzjoni taghhom il-konvenuti jikkontendu li dawn il-pjanti u s-sigar, ghajr ghal dik tac-cipress, jirrispettaw id-distanzi legali u li fi kwalunkwe kaz ghandu japplika l-artikolu 437(4) tal-Kodici Civili stante illi l-konvenuti hadu hsieb li jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex l-imsemmija pjanti u sigar ma jikkagunaw l-ebda hsara lill-fond tal-atturi.

26. L-artikolu 437 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

> *"**437.** (1) Hadd ma jista' jhawwel fil-fond tieghu sigar ta' zokk gholi f'boghod ta' anqas minn zewg metri u erbghin centimetru, jew sigar ohra f'boghod ta' anqas minn metru u ghoxrin centimetru, mil-linja li taqsam il-fond tieghu mill-fond tal-gar.*
>
> *(2) Id-dwieli, ix-xtieli, is-sisien tal-haxix, u kull sigra ohra li tinzamm baxxa sa gholi ta' mhux izjed minn zewg metri u ghaxar centimetri, jistghu jithawlu f'boghod ta' mhux anqas minn hamsa u erbghin centimetru mil-linja hawn fuq imsemmija.*
>
> *(3) Il-gar jista', sakemm ma jkunx ghadda z-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni, jitlob li s-sigar imhawwlin f'boghod anqas, jew li, ghalkemm ikun thalla dak il-boghod, ikunu jghamlulu hsara, jigu maqlugha bi spejjez tas-sid.*
>
> *(4) Izda, il-qorti tista' taghti lil sid dawk is-sigar il-ghazla jew li jaqlaghhom, jew li jaghmel, bi spejjez tieghu, fossijiet jew xoghlijiet ohra mehtiega biex ma tkun tista' ssir ebda hsara fil-fond tal-gar.*
>
> *(5) Id-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux meta l-fondi li jmissu ma' xulxin huma mifruda b'hajt, basta li s-sigar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinzammu b'mod li ma jaqbzux il-gholi tal-hajt."*

27. Mill-atti processwali jirrizulta li fil-fond tal-konvenuti hemm imhawwlin zewg sigar tac-citru u sigra tac-cipress. Jirrizulta wkoll li *"Iz-zewg sigar tac-citru tal-konvenuti li jinsabu fil-planter jinsabu f'distanza ta' 127cm u 125cm mill-hajt divizorju jew*

138cm u 136cm mill-linja medjana rispettivament.”[17] u li dawn is-sigar *“huma baxxi aktar minn zewg metri u ghaxar centimetri”*.[18] Dawn il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku ma gewx kontradetti bi provi ohrajn. In vista ta' dan il-Qorti tqis li s-sigar tac-citru fil-fond tal-konvenuti huma konformi mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 437 tal-Kodici Civili, u ghaldaqstant it-talba tal-atturi fir-rigward taghhom ser tigi michuda.

28. Fir-rigward imbaghad tas-sigra tac-cipress, li dwarha ma hemmx kontestazzjoni li hija ta' zokk gholi, jirrizulta li din "*tinsab f'distanza ta' 70cm mill-hajt divizorju jew 81cm mill-linja medjana*". Ghalhekk huwa evidenti li din is-sigra tinsab imhawwla f'boghod anqas minn dak permess fl-artikolu 437(1) tal-Kodici Civili. Mir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba jirrizulta illi *“din is-sigra mhix qed tikkawza hsara lill-fond tal-atturi billi fuq din in-naha, ma jidhrux hsarat fil-fond tal-atturi.”*[19] Bl-istess mod, il-periti addizzjonali kkonkludew li *“hsara ma jidhirx li qed issir u li x-xogholijiet li saru mill-konvenuti fir-rigward tal-qasrija tas-sigra tac-cipress, jidher illi huma adegwati sabiex ma ssirx hsara lill-atturi.”*[20] Stante li ma jirrizultax illi b'konsegwenza ta' din is-sigra giet ikkawzata xi hsara fil-fond tal-atturi jew fil-hajt divizorju, u stante li ma jirrizultax li hemm xoghlijiet ohra mehtiega biex ma tkun tista' ssir ebda hsara fil-fond tal-atturi, l-Qorti hija tal-konsiderata fehma li din is-sigra ma ghandhix titnehha u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 437(4) tal-Kodici Civili.

Konkluzjoni

29. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi:

    1. Tichad l-ewwel u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti;
    2. Tilqa' t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti;
    3. Konsegwentement tilqa' limitatament l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghal hsarat sofferti mill-atturi f'dik il-parti tal-hajt divizorju li jinsab fil-livell tal-*upper basement*.

---

[17] Ara paragrafu 33 fir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba a *fol.* 122 tal-process
[18] Ara t-wegiba numru 3 tal-perit tekniku Alan Saliba ghad-domandi eskussjoni li saru mill-attur a *fol.* 134 tal-process.
[19] Ara paragrafu 35 fir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba a fol. 122 tal-process.
[20] Ara t-tielet konkluzjoni fir-relazzjoni tal-periti addizzjonali a fol. 206 tal-process.

4. Tichad it-tieni, t-tielet u l-hames talba tal-atturi ghar-ragunijiet imsemmija aktar il-fuq f'din is-sentenza;
5. Tilqa' r-raba' talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tliet xhur mil-lum jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necesarji kif rakkomandati mill-periti addizzjonali fl-ewwel konkluzjoni tar-relazzjoni taghhom esebita f'dawn il-proceduri, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri, u l-ispejjez ghal dawn ix-xoghlijiet ghandhom ihallsuhom il-konvenuti;
6. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess dawn ix-xoghlijiet taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit Valerio Schembri, bl-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti.

Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti in kwantu ghal terz mill-atturi u in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti, ghajr ghal dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Gunju 2009 li ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur