QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, l-Erbgħa 25 ta' Settembru, 2024

Rikors Ġuramentat.: 264/2016MH

Numru:7

Nadya Fenech,

Il-Perit Etienne Fenech u Jean Marc aħwa Fenech

Vs

Varsity Properties Limited

u Annalise Micallef li b'digriet datat

5 ta' Mejju, 2017 ġie dekretat li isimha

għandu jaqra Annalise Micallef Blake u

Josef Micallef Blake li ġie kjamat in kawża

b'digriet tal-5 ta' Mejju, 2017.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess u mitlub kif ġej:-

1. *"Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Ian Spiteri tal-14 ta' Mejju 2007, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. A", l-esponenti akkwistaw, mill-poter tas-socjeta konvenuta, il-garaxx internament immarkat bin-numru tmienja (8) li jinsab f'livell seminterrat (semi-basement level), sovrappost ghal-livell iehor ta' garaxxijiet liema livell iehor jinsab f'livell interrat (basement level), accessibbli tali garaxx minn rampa komuni u drive-in li jizbokka fi Triq Imrabat f'San Giljan (illum Triq Dun Anton Tabone) u liema garaxx jifforma parti minn kumpless akbar sottopost ghal zewg blokok ta' appartament minghajr numru ufficcjali izda maghrufa bhala "Calm Waters Block A" u "Calm Waters Block B", liema garaxx huwa muri fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt;*

2. *Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li permezz tal-istess kuntratt sopracitat, l-esponenti akkwistaw ukoll appartament fl-istess binja;*

3. *Illi permezz tal-istess kuntratt sopracitat, is-socjeta konvenuta qua venditrici iggarantiet a favur tal-esponenti li "all construction works are in accordance with the rules of the building trade and with materials of good quality";*

4. *Illi minkejja t-trapass taz-zmien, l-esponenti ma kienux f'qaghda li jgawdu l-istess garaxx u dan minhabba problema serja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita u minkejja interventi li saru minn gewwa l-garaxx, tali problema baqghet ma ssolvitx;*

5. *Illi quddiem din is-sitwazzjoni, l-esponenti kienu jikkomunikaw mal-intimati u da parti tas-socjeta konvenuta ittiehdu hafna impenji li se jsiru t-tiswijiet necessarji madankollu minn dan ma sar xejn u l-esponenti baqghu rinfaccjati bid-diffikultajiet fuq imsemmija;*

6. *Illi quddiem din is-sitwazzjoni, l-esponenti inkarigaw lill-Perit Marc Vincent Spiteri li da parti tieghu nhar is-16 ta' Gunju 2015 irrediga rapport, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. B", minn fejn jirrizulta li sabiex ikun jista' jikkonstata x'perkolazzjoni qed issir minn fuq il-parapett sovrastanti l-garaxx de quo, liema parapett sa fejn jafu l-esponenti huwa proprjeta tal-konvenuta Annalise Micallef, jehtieglu qabel xejn jaccedi ghal gewwa l-istess parapett ghad li jidher li l-grouting tal-madum tal-imsemmi parapett jinsab maqlugh. Fl-istess rapport, l-imsemmi perit jghid ukoll li ghandu jigi konstatat x'tip ta' mizuri ttiehdu mill-izviluppaturi fil-waqt li jghid li ghandhom isiru riparazzjonijiet u jittiehdu mizuri sabiex il-problema tissolva;*

7. *Illi nhar it-3 ta' Gunju 2015 l-esponenti permezz tal-avukat taghhom kienu kitbu lis-socjeta konvenuta u interpellawha sabiex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega fil-waqt li jersqu ghal-likwidazzjoni tad-danni li l-esponenti sofrew b'rizultat ta' dan. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. C". Is-socjeta konvenuta ma wegbitx ghal din l-ittra ghad li kien hemm skambji bejn il-kontendenti sal-punt li Marcel Bonnici (direttur tas-socjeta konvenuta) gharraf lill-esponenti Jean-Marc Fenech li s-soluzzjoni kienet li jsiru xogholijiet fil-parapett tal-konvenuta imbaghad is-socjeta konvenuta taghmel tajjeb ghall-ispejjez;*

8. *Illi billi baqghu ma ttiehdu l-ebda mizuri, nhar il-5 ta' Awissu 2015 l-esponenti regghu kitbu lis-socjeta konvenuta u talbu indikazzjoni dwar meta se jibdew ix-xogholijiet. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. D". Ghal darb'ohra, is-socjeta konvenuta baqghet ma wegbitx ghal din l-ittra;*

9. *Illi sussegwentement u cjoe nhar il-25 ta' Settembru 2015 l-esponenti kitbu lill-konvenuta Micallef u talbu li jsir appuntament ghal spezzjoni kif imiss minn perit fil-parapett taghha u sussegwentement tghaddi sabiex taghmel ix-xogholijiet mehtiega. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. E". Jigi dikjarat li din l-ittra twasslet bl-idejn mill-esponenti Jean-Marc Fenech izda ciononostante l-intimata baqghet ma wegbitx;*

10. *Illi quddiem din is-sitwazzjoni, l-esponenti ghaddew sabiex jipprezentaw ittra ufficcjali (numru 4041/2015), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. F", fejn fiha interpellaw lill-intimati sabiex jirrimedjaw il-hsarat fil-waqt li jersqu ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni. Din l-ittra giet notifikata lis-socjeta konvenuta izda mhux lill-intimata u dan minkejja ghadd ta' tentattivi. Ghal darb'ohra l-esponenti baqghu ma hadu ebda twegiba;*

11. *Illi quddiem din is-sitwazzjoni, l-esponenti ma baqaghlhom l-ebda ghazla ghajr li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti bl-odjerna kawza;*

Illi r-raguni ta' din it-talba hija li l-esponenti huma proprjetarji tal-garaxx internament immarkat bin-numru tmienja (8) li jinsab f'livell seminterrat (semi-basement level), sovrappost ghal-livell iehor ta' garaxxijiet liema livell iehor jinsab f'livell interrat (basement level), accessibbli tali garaxx minn rampa komuni u drive-in li jizbokka fi Triq Imrabat f'San Giljan (illum Triq Dun Anton Tabone) u liema garaxx jifforma parti mill-kumpless akbar sottopost ghal zewg

blokok ta' appartament minghajr numru ufficcjali izda maghrufa bhala "Calm Waters Block A" u "Calm Waters Block B", liema garaxx gie mibni mis-socjeta konvenuta u huwa sottopost ghal beni tal-intimata l-ohra u peress li l-esponenti qeghdin isofru minn perkolazzjoni ta' ilma u umdita sal-punt li ma jistghux juzaw tali garaxx, il-konvenuti, jew min minnhom, ghandhom jigu kkundannati sabiex jaghlu x-xogholijiet li huma necessarji prevja li l-konvenuta tigi ordnata taghti access kif imiss u dan fil-waqt li jigu dikjarati responsabbli ghad-danni li l-esponenti sofrew u qeghdin isofru minhabba tali perkolazzjoni, liema danni l-istess intimati, jew min minnhom ghandhom jigu kkundannati jhallsu prevja likwidazzjoni, bl-opera occorrendo ta' periti nominandi;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. *Tiddikjara li l-esponenti sofrew u qeghdin isofru perkolazzjoni ta' ilma u konsegwenzi ohra maghduda umdita fil-garaxx proprjeta taghhom internament immarkat bin-numru tmienja (8) li jinsab f'livell seminterrat (semi-basement level), sovrappost ghal-livell iehor ta' garaxxijiet liema livell iehor jinsab f'livell interrat (basement level), accessibbli tali garaxx minn rampa komuni u drive-in li jizbokka fi Triq Imrabat (illum Triq Dun Anton Tabone) f'San Giljan u liema garaxx jifforma parti mill-kumpless akbar sottopost ghal zewg blokok ta' appartamenti minghajr numru ufficcjali izda maghrufa bhala "Calm Waters Block A" u "Calm Waters Block B", liema garaxx gie mibni mis-socjeta konvenuta u huwa sottoposti ghal beni tal-intimata Micallef, ghal-liema perkolazzjoni huma responsabbli l-konvenuti jew min minnhom;*

2. *Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jaghmlu x-xogholijiet li huma necessarji fil-proprjeta fuq imsemmija u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;*

3. *Tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom, dejjem taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;*

4. *Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jaghtu access mill-proprjeta taghhom lill-esponenti, u/jew lil xulxin u/jew lil appaltaturi imqabbdin sabiex isiru xogholijiet;*

5. *Tiddikjara li l-esponenti sofrew danni minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenuti jew min minnhom ghal-liema danni jahtu l-istess konvenuti jew min minnhom;*

6. *Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti bl-opera occorrendo ta' periti nominandi;*

7. *Tikkundanna lill-intimati jhallsu s-somma hekk likwidita;*

Bl-Ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-3 ta' Dicembru 2015 (Dok. F) fl-istess ismijiet, u bl-imghax kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Varsity Properties[1] fejn

eċċepiet illi:-

1. *"Illi fil-konfront tal-esponenti, din il-kawza saret inutilment u intempestivament ghaliex, in segwitu ghall-ittra ufficjali spedita mill-atturi, is-socjetà intimata kienet lahqet ftehim, permezz ta' diskors bejn id-direttur taghha Marcell Bonnici u l-attur Etienne Fenech, li dan tal-ahhar kellu jaghmel l-arrangamenti necessarji mas-sidien tal-appartament Al, Calm Waters, Triq Dun Anton Tabone, San Giljan sabiex iwettaq ix-xoghlijiet necessarji sabiex jelimina kull perkolazzjoni mit-terrazzin ta' dawk is-sidien u imbaghad jibghat il-kont tax-xoghlijiet lill-esponenti ghall-hlas, wara li jitnaqqas l-ammont dovut mill-atturi lill-istess socjetà bhala bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-istess garaxx u unitajiet ohra formanti parti mill-blokk Calm Waters lilhom. Wara dik id-diskursata, l-esponenti u d-diretturi taghha baqghu ma semghu xejn u kien mohhhom mistrieh li l-problema giet rizolta kif kien miftiehem sal-mument li rcevew in-notifika ta' din il-kawza. L-esponenti ghadha disponibbli li 1-istess arrangament milhuq jigi effettwat u ezegwit.*

2. *Ghaldaqstant, fil-konfront tal-esponenti, 1-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati unikament mill-atturi.*

3. *Illi t-talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni ghandha tigi respinta blispejjez kollha kontra 1-atturi ghaliex galadarba jsiru x-xoghlijiet li huma mehtiega fit-terrazzin tal-appartament Al, jirrizulta li effettivament ma gew sofferti l-ebda danni mill-atturi.*

[1] Folio 43

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat ir-risposta ġuramentata kemm ta' Annalise Micallef Blake ukoll ta' Josef Micallef Blake, il-kjamat in kawża.[2]

(i) *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, il-kunjom shih ta' l-intimata Annalise Micallef hu Annalise Micallef Blake;*

(ii) *Illi fit-tieni lok u preliminarjament, il-fond 'Krimic' Triq Dun Anton Tabone, San Giljan, kien jappartjeni kemm lilha u kemm lill-zewgha Josef Micallef Blake u ghaldqastant il-gudizzju mhux integru;*

(iii) *Illi fit-tielet lok u preliminarjament, l-intimata Micallef ma hix il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante li jekk saru xi hsarat dawn ma sarux minnha imma mis-socjeta' konvenuta li kienet responsabbli li taghmel ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni skond is-sengha u l-arti, u dan kif anki qed jigi ddikjarat u kkonfermat mill-istess rikorrenti fl-istess rikors promotur, li s-socjeta' konvenuta qua venditrici Varsity Properties Limited (C31098) fil-kuntratt tal-14 ta' Mejju 2007 iggarantiet li "all construction works are in accordance with the rules of the building trade and with materials of good quality";*

(iv) *Illi l-access li qed jintalab lill-intimata biex isiru l-allegati xogholijiet ma jistax jinghata mill-intimata stante li l-fond li minnu qed jigi allegat li qed issir perkolazzjoni ta' l-ilma inbiegh mill-intimata nhar l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena 2016, liema kuntratt hu anness u mmarkat bhala Dokument A;*

(v) *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li l-intimata Annalise Micallef ma kkwazat l-ebda perkolazzjoni ta' l-ilma mill-fond li kien jappartjeni lilha;*

(vi) *Illi l-istess rikorrenti fir-rikors promotur jikkonfermaw li meta kkomunikaw mas-socjeta' ntimata Varsity Properties Limited (C31098)*

---

[2] Folio 116. Ara ukoll digriet a folio 138 u 139.

sabiex isiru t-tiswijiet necessarji, din l-istess socjeta' irrifjutat milli taghmel it-tiswijiet;

(vii) *Illi l-intimata Micallef issostni li l-Perit Marc Vincent Spiteri li skond ir-rikors promotur kien afdat sabiex jirredigi rapport, la tafu u lanqas qatt giet mitluba mill-istess perit sabiex jaghmel spezzjoni fil-fond taghha fuq l-allegata parekolazzjoni tal-ilma;*

(viii) *Illi l-istess perit fir-rapport jghid li ghandu jigi konstatat x'tip ta' mizuri ttiehdu mill-izviluppaturi sabiex isiru r-riparazzjonijiet;*

(ix) *Illi r-rikorrenti stess isostnu li kkomunikaw mas-socjeta' ntimata u din ta' l-ahhar gharrfet "lill-esponenti Jean-Marc Fenech li s-soluzzjoni kienet li jsiru xogholijiet fil-parapett tal-konvenuta imbaghad is-socjeta' konvenuta taghmel tajjeb ghall-ispejjez";*

(x) *Illi l-intimata Micallef qatt ma rceviet xi ittra datata 25 ta' Settembru 2015 u lanqas qatt ma giet innotifikata b'xi ittra ufficjali, la qatt irceviet xi forma ta' komunikazzjoni ohra, la verbali u lanqas bil-miktub, u lanqas qatt ma kellha xi komunikazzjoni mal-perit inkarigat mir-rikorrenti;*

(xi) *Illi mill-fond li minnu qed jigi allegat li qed jipperkola l-ilma, ma huma ghaddejjin l-ebda kanen ta' l-ilma u lanqas ta' xi drenagg, mill-fond sovrastanti li kien jappartjeni lill-intimat, b'dan illi jrid jigi osservat li l-imsemmi garaxx li jinsab taht il-livell tat-triq, immiss mat-triq li taghti ghall-isptar Zammit Clapp u ma' Triq Dun Anton Tabone;*

(xii) *Illi in vista tal-premess, l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti in linea ma' danni u t-talbiet tieghu fil-konfront tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;*

(xiii) *Illi bla pregudizzju ghall-premess u fi kwalsiasi kaz, l-intimata Micallef ma hijiex responsabbli ghat-tali allegata perkolazzjoni tal-ilma mill-fond li kien jappartjeni lilha;*

(xiv) *Illi fi kwalsiasi kaz, id-danni reklamati mir-rikorrenti ghandhom jigu ppruvati;*

(xv) *Illi l-ebda imghax ma huwa dovut fuq ammont da liquidarsi;*

(xvi) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

L-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konjuġi Micallef Blake ġiet sorvolata ai termini ta' l-artikolu 175 tal-Kap 12 kif rifless fl-ismijiet ta' din il-kawża, fil-waqt li t-tieni eċċezzjoni li kienet tinċidi fuq l-integrita' tal-ġiudizzju ġiet sorvelata bil-kjamat in kawża ta' Josef Micallef Blake u konsegwentement il-Qorti tastjeni mill-tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess.

Għandu jingħad illi nonostante li l-konvenuta u l-kjamat in kawża ma avvanzaw ebda tip ta' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tul is-snin kollha li damet ittul din il-kawża, ddeċidew li jressqu din fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

<u>Preskrizzjoni.</u>

Dik eċċepieta f'dan il-każ biex toqtol l-azzjoni fuq il-mertu hija dik maħsuba taħt l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Qorti se tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Bajja Ltd. vs Inna Korelova noe et.** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili[3] minn fejn il-Qorti tislet raġunament simili, intqal;-

> *"Aggravju tas-Socjeta` Attrici*
>
> *L-aggravju tas-socjeta` appellanti huwa wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti ma kienx messha laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u cioe` dik ta'sentejn ghal hlas ta'danni u dan ghaliex id-danni subiti minnha kienu ta'natura kontinwa u allura l-preskrizzjoni ma bdietx tiddekorri mid-data msemmija mill-Qorti u cioe` mill-2005. Ma sarx appell mid-decizjoni illi jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju l-konvenuti.*
>
> *Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv* ***"ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela v. Francis Cassar deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju contra non valentem non currit prescriptio." <u>(enfasi ta' din il-Qorti.)</u>***
>
> *Ghalkemm din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti taqbel li l-hsarat kienu ghadhom jirrikorru meta bdiet il-kawza, jirrizulta li ftit wara dawn twaqqfu wara xi xoghlijiet li saru mis-socjeta` msejha fil-kawza fil-fond proprjeta` taghha; l-istess rapprezentant tas-socjeta` appellanti Santino Gauci xehed quddiem il-perit tekniku (skont kif riportat fl-istess relazzjoni peritali) illi "huwa kien informa lill-konvenuti b'dan l-ilma u l-konvenuti qalghu l-*

[3] App.Ċiv. 168/2007/2 deċiża 28/03/2014

madum il-qadim u wara ghamlu madum gdid u waterproofing membrane taht u qal li wara li sar dan qatt ma dahal izjed ilma" – (fol. 56 tal-process). L-istess Santino Gauci qal ukoll fl-istess okkazzjoni illi; "f'xi zmien beda diehel l-ilma mill-appogg tal-konvenuti li sa sitt xhur ilu kienet ghadha tezisti." Din id-deposizzjoni saret waqt is-seduta li inzammet mill-istess perit tekniku fis-27 ta' Marzu 2008 u ghalhekk il-hsara waqfet sal-ahhar tas-sena 2007 izda jirrizulta li x-xoghlijiet saru fl-2007. Ix-xhud Carmen Tonna (impjegata mas-socjeta` appellata) tghid li dawn kienu (gia`) saru u dan meta xehdet lejn l-ahhar tas-sena 2007 u allura hija l-aktar data li tista tkun favorevoli ghas-socjeta` attrici – is-socjeta appellata giet imsejha fil-kawza f'Marzu 2010 u allura hija ma kinitx ghadha giet notifikata b'intimazzjoni gudizzjarja biex tigi interrotta l-preskrizzjoni relattiva.

Il-problema li sabet ma' wiccha s-socjeta` attrici kien li iccitat hazin lill-konvenuti u damet aktar minn sentejn biex talbet is-sejha fil-kawza tas-socjeta` li kienet fil-fatt proprjetarja tal-fond adjacenti ghal dak taghha. Dan meta ghallinqas meta irceviet ir-risposta guramentata messha irricerkat sew lil min kellha tharrek minghajr dewmien. Ghal dan in-nuqqas naturalment hija responsabbli hija stess u ma tista' twahhal f'hadd.

Ghalhekk din il-Qorti ghalkemm ma taqbilx precizament mal-komputazzjoni tal-perjodu preskrittiv kif meqjus mill-ewwel Qorti xorta waslet ghall-istess konkluzjoni u cioe` li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 bittrapass ta' aktar minn sentejn minn meta l-azzjoni setghet tigi ezercitata.

Ikkunsidrat.

Mill-atti jirriżulta li fis-seduta tat-22 ta' Jannar, 2018 ġie verbaliżżat illi l-perkolazzjoni ta' l-ilma kienet waqfgħet hekk kif dikjarat mill-atturi.

Mill-affidavits ta' l-atturi jirriżulta illi:

Il-proprjeta' de quo agitur ġiet mixtrija mill-atturi fl-14 ta' Mejju, 2007.

L-attriċi **Nadya Fenech** tgħid[4] li l-perkolazzjoni ta' l-ilma bdiet wara li nxtrat il-proprjeta', tant li fis-sena 2008, fit-22 ta' April, saħansita bagħtet email lill-Avukat Dr. Carmelo Galea kif ukoll lil Marcel Bonnici, dawn għal Varsity, biex tagħrrafhom bil-ħsarat.[5].

Tgħid ukoll l-attriċi li għal ħabta tas-sena 2012 kienet kellmet fuq l-ilment tal-perkolazzjoni ta' l-ilma lil Annalise Micallef u dan għaliex it-terrazin tagħha jiġi fuq il-garaxx in kwistjoni. Din weġbitha li ma kellhiex x'taqsam u ma kienetx lesta tidħol fi spejjeż.

In kontro-eżami wieġbet lill-perkolazzjoni ta' l-ilma bdiet bejn wieħed u ieħor ħdax-il xahar wara li nxtrat il-proprjeta' ċirka April, 2008. Iżid li ma kkomunikawx mal-ewwel ma' Micallef Blake minħabba parir legali li ġew mogħtija.

[4] Affidavit folio 164
[5] Folio 169

Tgħid li nonostante li tkellmet diversi drabi ma' Varsity u dejjem qalulhom li kienu se jirranġaw, ukoll li dawn kaħħlu xi darbtejn, il-problema baqgħet tippersisti.

Għalhekk tikkonferma li hi marret tkellem lil Annalise Micallef Blake fis-sena 2012. Spjegatilha l-problema u ħadet ir-risposta ġia riferuta. Ikkonfermat li fi snin ta' qabel ma kienetx kitbet lill-konvenuta Micallef Blake.

Jean-Marc Fenech, fl-affidavit tiegħu[6] jgħid li l-problema ta' l-ilma fil-garaxx feġġgħet wara jew mal-ewwel xita. Ommu kienet qed tipprova ssolvi l-problema ma Varsity. Ma setax ikun preċiż meta eżatt ġara l-ewwel ingress.

Meta ġew injorati minn Varsity nonostante anke ittri mibgħuta bl-avukat, li jgħid li bagħtu 3 ta' Ġunju, 2015 ukoll 5 ta' Awwissu, 2015, huma kitbu anke lill-konvenuta Annalise Micallef. Jgħid li lil din int bagħtitilha ittra fil-25 ta' Settembru, 2015, dan wara li r-rapport tal-perit minnhom imqabbad, datat 16 ta' Ġunju, 2015, (anness mar-rikors ġuramentat a folio 11 Dok.B) irrakkomanda li ssir spezzjoni fit-terrazzin sovrapost għal garaxx biex isir *waterproofing* u jerġa jiġi applikat il-*grouting*.

[6] Folio 177

Jgħid li ċemplilha fuq il-mobile number indikat (ta' dan esebixxa rendikont tal-kumpanija Vodafone Dok A folio 181), jgħid li kellimha u spjegalha min kien u x'kienet il-problema u tagħtu struzzjonijiet biex jimposta ittra fl-indirizz li tatu. Hekk għamel hu personalment.

Jgħid ukoll li ftit żmien wara ltaqa' ma' Marcel Bonnici ġewwa Għawdex li ssuġġerilu li jirranġa s-sitwazzjoni hu u wara jirranġaw miegħu għall-ispejjeż. Jgħid li ma fdaħx f'dan. Kien dan li avżah li Micallef Blake kienet se tbiegħ il-proprjeta' tagħha.

Sar jaf bis-sid il-ġdid wara li bdiet il-kawża.

Da parti tagħha **Annalise Micallef Blake**[7] tixhed u kkonfermat li l-fond li kien jappartjeni lilha u lil żewġha kjamat in kawża kienu biegħuh lil ċertu Sean Caruana b'kuntratt ippubblikat fl-**1 ta' Lulju, 2016**[8]**. Skont dan il-kuntratt ta' kompro-vendita' jirriżulta wkoll illi l-konjuġi Micallef Blake akkwistaw il-proprjeta' tagħhom mingħand Varsity fis-26 ta' Settembru, 2007.**

[7] Folio 305
[8] Kopja folio 320A Dok MA

Senjatament tgħid li ħadd ma kien infurmaha li kien hemm problema, dan meta ġiet biex tbiegħ. Iżid ukoll illli skontha jekk kien hemm problema kienet solvuta żmien qabel, għalkemm maddistingwix liema kienet. Żġur li teskludi fi żmienha u sakemm biegħet, kien hemm xi problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-shaft li kien tagħha tant li fih kellha washing machine.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konjugi Micallef Blake ġustament jargumentaw li din l-azzjoni, in kwantu mhux waħda kuntrattwali għax huma estraneji għal kull obbligazzjoni ta' Varsity bħala bejjiegħa u l-kumpraturi atturi, hija waħda akwiljana in kwantu hemm tfittix ta' danni kkaġunati minnhom bħala dak li ġara fil-proprjeta' sottoposta għat-terrazzin tagħhom.

Iżidu li allura ġialadarba huma ġew okkuranti tal-ħsara fis-sena 2015, meta din kienet waħda li bdiet ġia mis-sena 2008, għadda t-terminu bjennali għat-tfittixija ta' danni mingħandhom in kwantu jinvokaw l-artikolu 2153 tal-Kap 16. Iżiedu ukoll li dan it-terminu kien dekoribbli skont l-artikolu 2137 ta' l-istess Kap minn meta l-atturi sofrew l-ewwel dannu.

Ikkunsidrat:

Illi kieku hawn *non si tratta* ta' dannu eminenti minn perkolazzjoni ta' l-ilma l-Qorti kienet tkun ferma favur it-teżi tal-konjuġi Micallef Blake. Imma dan mhux il-każ.

Anke jekk l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lilhom, **din il-kawża ġiet intavolata fl-1 t' April, 2016. Mhux ikkontestat li sas-sena 2015 il-perkolazzjoni kienet għad tippersisti**, allura d-dannu għadu jiġi soffert, a prexxindere min kien responsabbli tiegħu u kienx ġej mis-shaft jew mit-terrazin.

Lanqas ma l-Qorti tqies veritjiera dak li xehdet Micallef Blake li donnha hi ġiet maħsuda b'dak li kien qed jokkorri darba li rċeviet ir-rikors ġuramentat.

Għalhekk imħaddna dak miżmum fis-sentenza su ċitata "*... li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir",* u kkunsidrat d-dikjarazzjoni li saret fil-konfront tal-ingress riferuta, ċioe' li l-perkolazzjoni kienet waqfet u dan fis-seduta tat-22 ta' Jannar, 2018, data mhux ikkontestata, din il-linja difenzjonali ma tafx mis-sewwa.

Legittimi kontraditturi.

Eċċezzjoni oħra mressqa mill-konjugi Micallef Blake hija t-tielet waħda fejn jikkontestaw li huma mhumiex il-legittimi kontraditturi biex jirrispondu għal din ix-xilja in kwantu l-ħsarat ma sarux minnhom, ukoll li ma kienux responsabbli għal kostruzzjoni tal-blokka fejn kien jinsab il-garaxx *de quo* li kien a karigu tas-soċjeta' konvenuta Varsity Property Ltd.

Il-konvenuta u l-kjamat in kawża Micallef Blake pero' jinsew li huma stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jaċċettaw li din il-kawża kienet waħda mhux bażata fuq ksur kuntrattwali li allura huma ma jistgħux jirrispondu għal tali in kwantu huma *res inter alios acta* għal dan, imma ta' danni riżultanti minn perkolazzjoni/ingress ta' ilma allegatament u inizjalment mit-terrazzin, li fiż-żmien li kienet qed tiġri din il-perkolazzjoni kien jappartjeni lilhom ukoll aktar tard mis-*shaft* ukoll proprjeta' tagħhom. Għalhekk a prexxindere jekk dana allegat jirriżultax, jekk fil-fatt l-atturi rnexxilhomx jipprovaw li d-danni kkaġunati mill-ilma kien dak li kien jipperkola mill-proprjeta' tal-konvenuta u kjamat in kawża konjuġi Micallef Blake, u jekk dan kienx biss attribwibbli lilhom, ma jistgħux jargumentaw b'suċċess li huma m'għandhomx jirrispondu għal din ix-xilja.

Konsegwentement din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu.</u>

Din il-kawża hija waħda fejn l-atturi jallegaw li l-konvenuti u l-kjamat in kawża jew minn minnhom huma responsabbli ta' danni kkaġunati minn perkolazzjoni/ingress ta' ilma ġol-garaxx akkwistat mingħand is-soċjeta' Varsity li huwa sottopost għall-proprjeta' tal-konjuġi Micallef Blake, aktar tard ukoll minħabba possibilta' ta' perkolazzjoni ta' ilma anke mis-shaft ta' l-istess konjuġi, ukoll danni inġenti minn telf ta' kirja ta' l-istess garaxx għal tul sew ta' snin.

Fil-fatt l-atturi jixhdu li huma akkwistaw dan il-garaxx mingħand il-Varsity, garaxx li kien jifla ħ erba' karozzi, bi ħsieb ta' qliegħ mill-kirjiet.

Jressqu bħala prova ta' tali telf ix-xhieda ta' Keith Camilleri[9] li jixhed li hu kien kera l-garaxx *de quo* mingħand Jean Marc Fenech, *4 car garage*, u li kien ħareg minn din il-kirja fi kliemu minħabba;*"...kien hemm ħafna umdita', ilma dieħel mal-ħitan u s-saqaf, dawn karozzi antiki, ma nistax inħallihom hemm aktar"*[10]

[9] Folio 302.
[10] Folio 303.

Ikkonferma għalhekk il-kontenut tal-email mibgħuta minnu lill-atturi bl-ilment tiegħu bħala kerrej tal-garaxx de quo konċernanti l-umdita' fl-istess sit u l-ħsara li kienet qed isirlu lill-vetturi.[11]Saħansitra hedded li jżommhom responsabbli għad-danni. Din l-email hi datata 4 ta' Mejju, 2017.

Ġie esebit ukoll minn Jean Marc Fenech il-kuntratt ta' kera bejn l-atturi u x-xhud deponenti[12], dan hu datat 21 ta' Novembru, 2016.

Għandu jingħad ukoll illi tul ix-xhieda tax-xhud Camilleri kien hemm oġġezzjoni għas-smiegħ tiegħu in kwantu ma kienx dikjarat. Pero din l-oġġezzjoni ma ġietx milqugħa mill-Qorti ġialadarba dan ix-xhud irriżulta li kien meħtieg wara il-presentata tar-rikors ġuramentat.[13]

L-atturi kif ġia ingħad ippreżentaw ukoll rapport *ex parte* ta' perit minnhom inkarigat **Il-Perit Marc Vincent Spiteri.[14]** Ta' interess illi dan il-perit ma kellux u ma ngħatax aċċess għat-terrazzin tal-konvenuta u żewġha Micallef Blake.

[11] Folio 319 Dok. C
[12] Folio 184
[13] Ara digriet fil-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru, 2020.
[14] Dok.B folio 11.

Jgħid hekk:

"A visual inspection of the exterior of the building was carried out, specifically of the walls identified as being the party walls which exhibited the signs of ingress of damp and the Garage unit in question.

It was noted that the building itself was bound to the South by triq il-Gdida fi Sqaq Mrabat And to the West by Triq Dun Anton Tabone.

While no probable causes that would give rise to the effects of damp along the southwestern corner could be noted or visually confirmed, it was noted that a terrace overlooked Triq Dun Anton Tabone. In the light of the fact that this terrace appear to be parts other third party property, forming parts of the complex, and was not a common part, the extent of the terrace could not be inspected thoroughly, ***it was observed however, that in areas there were signs of the grouting between the tiles having come up" (enfasi tal-Qorti).***

Ikkonkluda hekk:

"Further to the above-mentioned observations the following conclusions are herein being hypothesised.

While the evidence of ingress of damp and the percolation of water through the overlying slab is clearly evident, no probable causes could be discerned by a visual inspection off the exterior alone.

It would be necessary to inspect the underlying third-party garage for any evidence of rising damp, so as to establish whether the nature of the ingress is associated with the foundations or otherwise. It would also be necessary to ascertain whether there existed an air gap between the internal leaf of the garage and the external leaf of the building.

Such an air gap, or dorga, should be properly ventilated, drained, and tanked, such as to avoid the effects of damp and/or ingress of water from affecting the internal leaf. The extent of the signs of ingress of damp are synonymous witn an unventilated dorga. Bridging between the two leaves is also a probable cause of such ingress of damp.

It would also be necessary to carry out a thorough visual inspection of the overlying terrace for any probable sources for the ingress of water into the underlying garage. Such sources would include, but may not be limited to, improper grouting of the tiles, poor draining of the underlying screed, improper tanking or waterproofing of the existing slab overlying the garage.

While other causes or sources of ingress cannot be disregarded, the foregoing may be considered the most propbable causes and are typical sources of ingress in such construction.

Such are results of poor construction techniques or inadequate construction detailing being adopted. The resultant effects could not have been foreseen by the Client at the time of purchase without having prior knowledge of the construction methods adopted, especially if the garage unit had been sold as finished."

Ix-xerrej li segwa fil-proprjeta' li tagħha kien jappartjeni t-terrazzin sovrappost għal garage de quo, **Sean Caruana**[15] kellu dan xi jgħid. Jgħid li meta xtara l-proprjeta' fis-sena 2016[16], xi ħadd ħalla nota wara l-bieb li kienet tgħid li kien hemm problema relatata mad-*drive in* tiegħu (għalina t-terrazzin) ta' ilma nieżel ġol-garaxx tiegħu u biex jagħmlu kuntatt miegħu.

Jgħid li ltaqa' mal-perit, l-attur u ħuh u flimkien mal-kuntrattur li kien qed jagħmlilhom xogħolijiet fil-fond, raw il-problema. Iżid li bħala xogħol riparatorju għamel il-membrane mad-*drive-in* kollu wkoll għax saru jafu li l-ilma kien jiddrejnja direttament ġol-ħajt, li ma kienx hemm *tanking system* kif suppost;

[15] Folio 154
[16] Kuntratt kompro-vendita 1 ta' Lulju, 2016 folio 320A

"Litteralment l-ilma tax-xita kien imur ġol-ħajt"[17]. Reġgħu għamlu membrane ġod-drive-in kollu, tanking system kif suppost, ukoll paving għal fuq il-membrane.

Dan ix-xogħol sar versu l-ispejjeż ta' €8,781.56.[18]

Esebixxa d-Dok SC1 ritratti tal-membrane u x-xogħol kollu riparatorju li sar. [19]

In kontro-eżami jgħid ukoll li wara li saru dawn ix-xogħolijiet ġie infurmat li fil-garaxx kien dieħel ilma minn ħajt ieħor. Pero dan l-ingress ma kienx relatat max-xogħolijiet imsemmija fit-terrazzin.

In rappresentanza ta' Varsity Properies xehed **Marcel Bonnici**.[20] Hu direttur tas-soċjeta' konvenuta.

Jilmenta li minħabba xogħlijiet mhux kompluti, trattando t'ilmenti mingħand Nadya Fenech, din il-kumpratriċi żammet f'idejha xi flus dovuti lill-bejjiegħa

[17] Folio 158
[18] Stima esebita Dok SC folio 208.
[19] Folio 209-224.
[20] Affidavit a folio 329 Dok MB

soċjeta' konvenuta. Fost dawn l-ilmenti ressqet ukoll dak konċernanti perkolazzjoni/ingress ta' ilma ġol-garaxx.

Jixhed li x-xogħol tal-bini ta' l-appartamenti kien ġie inkarigat minnhom is-soċjeta' Elbros, ukoll li kien inkarigat surveyor, li xehed quddiem il-perit tekniku nominat mill-Qorti, ċertu Saviour Bonello, li kien iċċertifika li x-xogħol kien qed isir skont is-sengħa u l-arti. Igħid li l-istruzzjonijiet li tat is-soċjeta' konvenuta kienu li x-xogħol isir tajjeb u ta' standard għoli.

Jgħid li meta nbnew il-ħitan esterni tal-kumpless, ittieħdu l-prekawzjonijiet kollha biex jiġi assigurat lill-garaxxijiet ma jkunux suġġetti għal perkolazzjoni tal-ilma. Jgħid li kull struzzjoni ġiet segwita fl-intier tagħha kif kien jidher mir-ritratti esebiti minn Saviour Bonello. Jgħid li ħlief għall-attriċi ħadd ma ressaq ilment simili. Innega ilmenti minn sidien kumpraturi oħra.

Jgħid li hu darba avviċinat minn Jean Marc Fenech kien qallu li kellu jsib is-sors tal-problema, jagħmel xogħol reparatorju u jibgħatulhom, lil Varsity, il-kont. Jgħid li kien għamel din il-proposta biex jevita l-problemi għax kien konvint li x-xogħol kien sar sew.

Iżid li meta ingħata l-membrane fit-terrazzin ta' Micallef kien ingħata sew u x'ġara wara ma kienx jaf. Jinnega li t-tqattigħ tal-membrane kien responsabbilta' tas-soċjeta' attriċi.

Iżid li s-soċjeta' konvenuta ma kienetx responsabbli għall-*grouting* tat-terrazzin.

Jgħid li lanqas l-open drain li jissemma fir-rapport tekniku tal-appartament sovrastanti għal dak ta' Micallef ma kien xogħol il-kumpanija konvenuta.

Aktar tard reġa' xehed[21] u qabel li l-ewwel email dwar l-ilment ta' l-ingress ta' l-ilma wasal għandu mingħand l-attriċi fis-sena 2008, April. Ikkonferma emails sussegwenti fuq l-istess ilment.

Innega, jew għax ma ftakarx li kien hemm persuna oħra, xerrejja fl-istess blokka appartamenti li kellha wkoll ilment fuq ingress ta' l-ilma dan in vista ta' dak li xehed li x-xogħol fil-blokka sar skont is-sengħa u l-arti.

Dwar kif sar il-membrane, wieġeb li x-xogħol ma għamluhx huma imma kienu taw struzzjonijiet li l-affarijiet kellhom isiru skont is-sengħa u l-arti.

[21] Folio 366

Ikkonferma li inkwantu parti mill-komun, drains u katusi saru minn Varsity, pero' xorta ma kienx ċert fuq madum la tas-shaft u lanqas tat-terrazzin, it-tnejn appartenenti lill-konjuġi Micallef Blake. Pero' insista li shaft minħabba l-area li jokkupa, żgħira, qatt ma jista' jkun sors ta' problema ta' perkolazzjoni daqshekk kbira ta' ilma li jgħaddi mis-siment u jikkawża danni fl-*underlying floor*.

Da parti tagħha **Annalise Micallef Blake**[22] tixhed dwar is-shaft u tgħid li kellha ma' ġenb il-bathroom u bedroom, tispjega li dan kien aċċessibbli biss mingħandha, ukoll li kien imsaqqaf u fih kienet iżżomm u toqgħod eżatt il-washing machine. Tixhed li kien shaft żgħir tant li ġieli lanqas kien jinżel ilma tax-xita.

Tgħid in kontro-eżami li meta sar l-aċċess mill-perit tekniku ġie kkonstatat li kien hemm katusi ta' fuqha li kienu qegħdin jagħmlu ilma. Ukoll li ħadd ma infurmaha li kien hemm problema ta' ilma. Għaliha kienet ġiet solvuta fil-bidu nett u qatt ħadd ma reġa avviċinaha.

[22] Folio

Tikkonferma li meta aċċediet mal perit kien hemm ilma nieżel mill-katusi.

Tgħid li dan is-shaft tant kien żgħir li meta kienet tagħmel ix-xita u kienet tħalli t-tieqa miftuħa ma kienx jidħol ilma.

Tgħid li meta inkera l-garaxx hi ma kienetx għada toqgħod hemm.[23]

Dwar il-membrane u t-torba tat-terrazzin tgħid li dan sar minn Varsity. Tgħid li hi għamlet il-madum.

Tgħid lil proprjetarji kienu ddeċidew flimkien ma' Varsity li jagħmlu gutter minn fuq s'isfel tal-blokka, tiddeskrivi *"along the side terrace"*[24] tgħid li wara li sar il-gutter ma semgħetx ilment ieħor.

Tinsisti li magħha l-attriċi qatt ma lmentat magħha dwar ingress ta' ilma.

---

[23] **JIĠI NOTAT LI DAN INKERA FIL-21 TA' NOVEMBRU, 2016 MENTRI L-APPARTAMENT TAGĦHA NBIEGĦ FL-1 TA' LULJU, 2016.**

[24] Folio 314

Jixhed ukoll il-kjamat in kawża **Josef Blake Micallef**.[25] Jgħid li l-fond, l-appartament, inxtara fi stat ta' *advanced shell*, madum, bibien u plastered. Jispjega wkoll li barra kien hemm il-membrane bit-torba, dan kien l-istat tad-drive -in, it-terrazzin.

Ma' dak li ġia ġie riprodott mix-xhieda ta' **Jean Marc Fenech**, dan xehed ulterjorment ukoll fuq l-ispejjeż inkorsi u danni pretiżi.[26]

Fl-affidavit ġia riferut dwar danni inġenti jgħid li meta xtraw il-garaxx, il-ħsieb tiegħu u tal-koatturi kien li inkwantu dan il-garaxx kien wieħed imdaqqas, u li kien jinsab f'żona ta' San Ġiljan, fejn hemm diffikulta' ta' parkeġġ, li kien se jkollhom dħul tajjeb mill-kiri. Jgħid pero' li minħabba l-problemi tal-umdità', kif del resto ġia rajna mix-xhieda riprodotta, u wara ħafna taħbit, kienu krewh versu €150 mensili. Spjega d-diffikultajiet li sabu mal-kirja lil Keith Camilleri minħabba l-umdita' li kien hemm fil-garaxx. Senjatament jixhed;

" Mit-tmien snin li ilu għadna l-garaxx sa llum irnexxielna biss nikruh ħmistax -il xahar. Għalhekk aħna tlifna ħafna flus kemm minħabba li sibna difikulta biex nikru l-garaxx. Din id-diffikulta' kienet għaliex ma stajna nsibu l-ħadd min jikrieh minħabba perkolazzjoni tal-ilma kif ukoll kellna innaqsu l-kera, b'dan li l-kera tal-garaxx fil-ħmistax -il xahar kienet ferm inqas mill-kirjiet fis-suq għal garaxxijiet bħal tagħna li ma kellhomx perkolazzjoni. Apparti minn hekk il-garaxx lanqas nistgħu nuzawh biex inżommu l-affarijiet fih.

[25] Folio 418
[26] Folio 300

Hekk kif telaq il-kerrej Keith Camilleri pruvajna insibu kerrej ieħor iżda sa llum għadna ma sibna l-ħadd bil-konsegwenza li l-garaxx huwa vojt u aħna qegħdin nitilfu l-kirjiet. Aħna ser inkomplu nsofru tlef jekk is-sitwazzjoni ma tiġix tranġata darba għal dejjem."[27]

Jixhed li Keith Camilleri kien kera l-garaxx għal sena u tlett xhur versu l-korrispettiv ta' kera ġia msemmi.

Aktar tard jgħid viva voce li l-kwotazzjoni mogħtija għax-xogħol riparatorju mill-perit tekniku maħtur kienet waħda baxxa u minħabba f'hekk hu ressaq stimi oħra ottenuti minnu.

Ippreżenta għalhekk żewġ quotes rispettivament maħruga minn J. Curmi Interiors versu l-ammont ta' €1,076.16[28] ukoll minn Edge Projects Limited[29] għal ammont ta' €1,519.84.

Meta kien qed jiġi mistoqsi mill-avukat tas-soċjeta' konvenuta, ta s-segwenti *time line* ta' kif okkorrew l-affarijiet li wasslu għal din il-kawża.

[27] Folio 180.
[28] Dok A folio 317
[29] Dok B folio 318

Il-post inkluż il-garaxx inxtara fis-sena 2007. Ommu l-attriċi bdiet tibgħat emails lil Varsity bil-problemi li ġew riskontrati ġia mis-sena 2008. L-avukat, Dr. Galea, għan-nom ta' Varsity bdew jibgħatu nies jagħmlu xogħol riparatorju. Il-problema baqgħet għaddejja. Jgħid li fis-sena 2015 kellmu avukat. Intbagħtu ittri lil Varsity, anke uffiċjali u baqgħu bla risposta. Fetħu l-kawża.

Mistoqsi jekk jiftakarx li waqt l-aċċess mal-perit tekniku rax pipe tal-ilma miftuħ, ilma nieżel kontinwament ġos-shaft ta' Micallef Blake, wieġeb li għalkemm kien preżenti għall-aċċess imsemmi ma kienx jiftakar il-pipe riferut. Jgħid li jiftakar kien li hu kien ra video mibgħut lilu mis-sid il-ġdid ta' ilma nieżel minn ħajt ieħor. **Senjatament iwieġeb ukoll li hu fetaħ il-kawża pero' minħabba leak taħt it-terrazzin.**[30] **Għalih dak kien il-*primary leak.***[31]

Anzi jżid li leaks oħrajn ġew solvuti meta saret il-kawża.

Jinsisti hekk: *"Jien ftaħt il-kawża ...fuq il-leak ta' taħt it-terrazzin."*[32]

[30] Folio 383
[31] Ibid.
[32] Folio 384

Ikkonferma wkoll illi llum ix-xogħol biex tneħħew il-leakages provenjenti mit-terrazzin ġew solvuti minn Sean Caruana.[33] (enfasi tal-Qorti). Ukoll li meta kienu qed jokkorru dawn il-leakages, Micallef Blake kienet għada residenti hemm.

Daqstant ieħor ikkonferma li l-leakages mill-pipe, li ġew a konnoxxenza tiegħu wara l-kawża, okkorrew wara li nfteħet il-kawża.

Etienne Fenech[34] iwieġeb li hu l-ewwel darba li kien ra l-membrane tat-terrazzin kien meta ċempillu l-project manager, infurmah li kien qed jagħmel *resurfacing*, kien hemm li kien ra l-madum maqlugħ u kienu nqalgħu wkoll u saru pajpijiet ġodda. Tant li jgħid *"So it was practically a new floor."*[35] Għalhekk qabel li ma kienx jaf il-kundizzjoni li kien jinżamm fiha l-membrane, u tant ieħor il-qatran ta' taħt.

In kontro-eżami[36] wieġeb li l-ilma beda dieħel ġol-garaxx mis-saqaf, allura d-drive-in tal-maisonette, għalina t-terrazzin.

[33] Folio 384.
[34] Folio 399
[35] Ibid.
[36] folio 406

Jikkonferma li qabel ma avviċinaw lil Micallef Blake huma dejjem tkellmu ma' l-iżviluppaturi.

Ikkonferma wkoll li meta nqala' t-terrazzin l-ingress maġġorenni ġie solvut.

Senjatament dwar l-ispezzjoni tat-terrazzin, jgħid li għalkemm hu u l-perit fil-fatt ma daħlux fih, pero' minn barra l-grada huma t-tnejn setgħu u kienu raw l-*grouting* miftuħ.[37]

Kif ingħad il-Qorti ħatret għall-iskop tas-soluzzjoni tal-vertenza teknika lill-perit Marie Louise Caruana Galea. Din ippreżentat ir-rapport tagħha u saritilha anke eskussjoni.

Ma ntalbu qatt periti addizjonali.

Din ikkonkludit hekk[38]:

[37] Folio 413.
[38] Rapport folio 240.

"KONSIDERAZZJONIJIET

"L-esponenti, wara li hadet konjizzjoni ta' dak li rat meta accediet fuq il-post, ix- xhieda, kif ukoll mill-informazzjoni fl-ispoll, taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

a. Illi il- problema tal- ingress tal- ilma limitatat ghal hitan AB u BC indikati fil pjanta annessa Dok P1.

b. Illi dak li qal il perit Marc V Spiteri fuq il- hajt li hu issejjah 'North Westerly wall ' (ritratt numru 15,16,17 fol 22, 23) li qal li kellu 'heavy staining associated with the downward percolation of water' jaqbel ma dak li rat l- esponenti u li jidher fir ritratti numri 7 u 8 Dok P2 anness u ndikat bhala hajt AB f'dok P1 anness. Il- kawza tal- ingress tal- ilma f'din il-pozizzjoni li, skond il perit Marc V Spiteri kien gej minn fuq peress li dawn it-tbajja kienu 'directly below the overlying terrace' jaqbel ma' dak li rat l- esponenti meta accediet fuq il- post.

c. Illi il- fatt li mir–rapport tal-perit Marc V Spiteri 'l- hawn lahqu saru ix- xoghlijiet ta' tnehhija ta' madum, tqieghid ta' membrane u sistema ta' floordrains u pajpijiet ghal gbir tal- ilma tax- xita u il- fatt li waqt l-access l-attur qal li minn mindu saru x- xoghlijiet il- problema tal- ingress tal-ilma fuq dan il- hajt issolviet, hija evidenza li l-problema kawza ta' dawn id- danni kienu il- fili miftuha fil- madum tat-terrazin u membrane maqtugh taht il- madum li qalu li raw l- attur u il- perit tieghu waqt ix- xoghlijiet remedjali.

d. Illi l- fatt li il- perit Marc V Spiteri ma ikkummentax li ra tbajja fuq il hajt li l- esponenti indikat bhala BC, issahhah il- konkluzzjoni tal-esponenti li dawn it- tbajja kienu kawza tal- fatt tal- leak li sehh f'Jannar/ Frar 2018, tal open ended gutter li spjega l- attur u l- perit tieghu waqt l- access. Skond l-attur din il- problema issolviet ukoll minn mindu l- attur

e. ta' art tal- konkos fis- shaft u u l- open ended drain kien gie ikkumnikat mal gully.

f. Illi mix- xhieda tas- surveyor Saviour Bonello u mid- dokumenti ezebitti minnu jidher li l- appogg AB ta' bejn il- blokk 'Calm Waters' u Zammit Clapp kien maghmul skond is- sengha u l- arti u l- esponenti tellimina li setgha jidhol ilma fil- garaxx minhabba difett fil- kostruzzjoni ta' dan il- hajt."

<u>KONKLUŻJONIJIET</u>

"L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici li setghet tasal ghalihom minn dak li rat matul l-access, mid-dokumenti/ritratti/rapporti tal- ispoll kif ukoll min dak li ntqal mid-diversi partijiet waqt l-access u xhieda;

A. Illi l- problema tal- ingress tal- ilma fuq il- hajt AB indikat f'dok P1 kien kawza ta' fili miftuha fil- madum tat- terrazin u membrane maqtugh taht il- madum hekk kif gie ikkonstatat mill- kjamat in kawza, is- sur Caruana, u il- perit tieghu waqt ix- xoghlijiet remedjali. Waqt l- access l- attur qal li din il- problema issolviet.

B. Illi l- problema tal- ingress tal- ilma fuq il- hajt BC indikat f'dok P1 kien kawza ta' ilma li far minn 'open ended drain' li waqa fuq l-art tas- shaft tal- maisonette tal- kjamat in kawza u li dan l- ingress tal- ilma fil- garaxx waqaf wara l- attur ta' art tal- konkos fis- shaft u l- open ended drain kien gie ikkumnikat mal gully.Waqt l- access l- attur qal li din il- problema issolviet."

Xogħolijiet riparatorji

A. "Ix- xogħolijiet riparatorji huma limitati għad- danni li l- ingress tal- ilma mit- terrazzin u mis- shaft għamlu fil-garaxx hekk kif spjegat fil-konklużżjonijet u dawn huma it-tfarfir ta' żebgħa minn fuq il- ħitan, saqaf u travu fil-garaxx numru 8.

B. Illi x- xogħol riparatorju jikkonsisti ta' tqaxxir ta' żebgħa li qed jitfarfar minn fuq il-ħitan AB U BC (Dok P1 anness) u applikazzjoni ta'

żewg passati żebgħa acrylic based fuq il-ħitan kollha tal-garaxx kif ukoll fuq is-saqaf u travu tal- konkos. L-esponeti tissuġġerixxi li dan ix-xoghol issir wara li l-ħajt ikun niexef kompletament mill-ilma li laħħaq assorba.

C. Illi t-tiswijiet kif deskritt minnha ma jammontawx għal aktar minn € 500 (Ħames mitt ewro).”

In eskussjoni tat spjegazzjoni kif wasslet għas-somma ta’ ħames mitt ewro bħala spejjeż riparatorji[39]. Tgħid li dawn kienu jikkonsistu fi tqaxxir ta’ żebgħa mill-ħitan li kienu qed ifarfru u li jingħata żewġ applikazzjonijiet ta’ żebgħa *acrylic based* fuq il-ħitan tal-garaxx kollu. Żiedet ukoll li hi qatt ma kkwantifikat it-telf ta’ kera ta’ l-istess garaxx.

Kif ingħad ma ntalbu ebda periti perizjuri.

Il-Qorti tqies li mill-provi kollha prodotti ma tara ebda raġuni għaliex għandha tiskarta l-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

Ikkunsidrat.

[393939] Folio 287

Illi kif suriprodott din il-perkolazzjoni/ingress ta' ilma waqfet darba li ġiet aġġustata l-art u l-pedament ta' taħt il-madum tat-terrazzin li jservi wkoll ta' *drive in* għal propjetarju ta' appartament li jiġi in parti sovrapost għal garaxx tal-atturi.

Mhux ikkontestat li kien hemm problema ta' ingress ta' ilma, tant li Varsity kienet anke offriet, kif jidher mill-eċċezzjonijiet tagħha, li tersaq għal soluzzjoni ta' din il-problema.

Minn naħa tal-konjuġi Micallef Blake, b'mod partikolari l-mara Annalise, kien ċar li din ma kienet qatt veritjiera f'dak li ddeponit tul din il-vertenza. Inutli tgħid li b'dak li kien qed jokkorri ma kienet taf b'xejn għax il-provi mressqa urew mod ieħor. Il-fatt li hi nnegat konoxxenza ma jfissirx li fuqha u żewġha ma taqa' ebda responsabbiltà.' L-atturi Fenech stess jixhed li hu kien avviċinaha u kellimha dwar il-problema u anke mpostalha ittra fl-indirizz mogħti minnha lilu, fatt dan mhux negat.

Tant ieħor huwa fatt illi fil-garaxx *de quo* kien qed jidħol l-ilma. Skont il-perit ex parte u dak maqbud mill-Qorti mill-overlying slab, li allura tiġi l-art tat-terrazzin qabel appartenenti lil konjuġi Micallef Blake.

Naraw illi Micallef Blake, qatt ma taw aċċess biex tiġi eżaminata l-art tat-terrazzin, pero' il-perit ***ex parte*** **di viso u minn wara l-grada seta' jikkonstata lill-grouting ta' bejn il-madum kien maqlugħ.**

Micallef Blake tixhed li meta nxtrat il-proprjetà' minnha u żewġha, xtraw il-fond bit-terrazzin, kienu għamlu biss il-madum in kwantu fit-terrazzin, il-membrane u t-torba fuqu saru minn Varsity.

Varsity taċċetta lill-membrane sar minnha pero' tinsisti li mal-kuntratturi kellhom ftehim li x-xogħol kellu jsir skont is-sengħa u l-arti. Ingaġġaw anke surveyor.

Tenut kont ta' dan il-Qorti tagħraf lir-responsabilta' ta' l-ingress tappartjeni liż-żewġ konvenuti wkoll il-kjamat in kawża.

Huwa żgur li l-konjuġi Micallef Blake ma jistgħu qatt jirrispondu għan-nuqqas ta' kif ġie mqiegħed il-membrane, għal fatt li l-ilma ma kellux fejn imur imma biss ġol-ħajt, għal fatt li ma kienx hemm tanking. Dan huwa riżultat ta' xogħol ta' kostruzzjoni 'l bogħod mis-sengħa u l-arti mitluba nonostante minn għamlu. Dan irriżulta sew ukoll mix-xhieda ta' Sean Caruana ta' dak li ġie skopert darba li ġie maqlugħ it-terrazzin.

Pero' minn naħa l-oħra kien jispetta lill-konjuġi Micallef Blake, residenti ta' l-appartament in kwistjoni, lilhom u lilhom biss illi jassiguraw illi l-*grouting* kien jinżamm intatt u fi stat sewwa.

Huwa żgur, u ma hemmx bżonn ta' xi prova teknika, li twassal biex jinftiehem illi l-ilma jekk isib il-ftuħ, jipperkola għas-sottosole, li jimxi u jgħaddi minn membrane maqtugħ, megħjun minn nuqqas ta' tanking, u jwassal biex l-ilma jiskula mill-ħajt għall-proprjeta' sottostante, il-gravita' tibqa' dejjem dak li hi!

Daqstant ieħor li huwa żgur li nonostante l-bravura u l-isem tas-soċjeta' tal-kostruzzjoni ingaġġata, l-Elbros, ferm famuża lokalment f'dan il-kamp, u l-ingaġġ ta' surveyor, dan ma jneħħi xejn mir-responsabbiltà' tas-soċjeta' bejjiegħa li tassigura li x-xogħol kien verament eżekutat skont is-sengħa u l-arti.

Għalhekk tqies lill-konjuġi Micallef Blake wkoll is-soċjeta' konvenuta għandom din ir-responsabbiltà' ugwalment mixħuta fuqhom.

Jibqa' l-fatt pero' li hi x'inhi s-somma riparatorja stabbilita' mill-perit tekniku, illum ix-xogħol riparatorju ġie eżekutat a spejjeż uniċi ta' Sean Caruana. Jispetta lilu li jmexxi b'rivalsa kontra min hu misjub responsabbli u l-atturi ma huma ntitolati għal xejn fir-rigward inkella nkunu fil-kamp ta' arrekkiment inġust.

Mhux hekk pero' fejn titratta t-telf li l-atturi soffrew in kwantu telf ta' kera.

Huwa vera li l-atturi ma ressqu ebda prova ta' kemm kienet din l-aspettattiva minn naħa tagħhom, in kwantu għal ammont ta' kirja mitluba għal garaxx tal-qisien ta' dak konċernat fil-lokalita' ta' San Ġiljan, ukoll kemm fil-fatt kienet it-telf ta' din il-kera tul iż-żmien.

Dan huwa garaxx ta' erba' karozzi, mhux qies negliġibbli, ġo lokalita' li hija magħrufa għal problema ta' parking, ta' konċentrazzjoni ta' abitazzjoni llum bl-appartamenti li dejjem jiżdiedu, fenomenu li beda snin ilu, u fejn il-parkeġġ huwa mfittex. Ta' dan il-Qorti m'għandha bżonn ebda prova għax l-ovvju huwa hekk u magħruf.

Kif ġie mitqal mill-attur Jean Marc Fenech, matul il-ħmistax-il xahar li dam mikri l-garaxx dan kien versu kera ta’ €150 mensili.

Il-Qorti tqies ukoll li dan il-garaxx ġie akkwistat fl-14 ta’ Mejju, 2007. L-ingress beda fil-bidu jew lejn il-bidu tas-sena ta’ wara. Kien hemm qbil iddikjarat li t-tiswijiet kienu saru u l-ingress waqaf żgur fis-seduta tat-22 ta’ Jannar, 2018. Għalhekk il-Qorti se tqies li dan l-ilment waqaf sa’ l-aħħar tas-sena 2017. Għaddew għalhekk disa’ snin almenu, jiġifieri mija u tmien (108) xahar. Minn dan jridu jitnaqsu l-ħmistax-il xahar li dan il-fond dam mikri, allura jibqa’ tlieta u disgħin (93) xahar.

Dawk huma l-provi li kellha quddiemha l-Qorti.

Tqies ukoll li lanqas jista’ jingħad li l-atturi kellhom iċ-ċertezza ta’ kirja ċerta u kontinwa. Għalhekk il-Qorti se tnaqqas perċentaġġ mis-somma globali minħabba f’dan u hawn qed issegwi dak illum hu stabbilit fil-kawżi kostituzzjonali li jattakkaw il-liġijiet tal-kera.

Konsegwentement il-kirja mitlufa, la ma tressqu ebda provi oħra fir-rigward, se tinħadem hekk:

9 snin x 12 jwasslu għal 108 xhur.

108 - 15 (xhur mikri) = 93 xhur telf ta' kera.

93 xhur x €150 = €13,950.

€13,950 - 20% =€11,160 ÷ 2 = €5,580.

Konsegwentement qegħda tilqa' l-ewwel talba biss sa fejn limitat għad-dikjarazzjoni hemm mitluba li l-atturi sofrew l-ingress u perkolazzjoni tal-ilma kif deċiż.

Tastjeni mill tieħu konjizzjoni tat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet.

Tilqa' l-ħames talba kif deċiż.

Tilqa' s-sitt talba in kwantu tillikwida d-danni in kwantu għal telf ta' kera fl-ammont dikjarat globali ta' €11,160.

Tilqa s-seba' talba u tikkundanna lill-konvenuta Varsity Properties Limited tħallas lill-atturi nofs din is-somma għalhekk l-ammont ta' €5,580, ukoll tikkundanna lill-konvenuta Annalise Micallef Blake u l-kjamat in kawża Josef Micallef Blake li jħallsu lill-atturi bejniethom f'somma ugwali l-ammont ta' €5,580.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa.

L-ispejjeż għandhom jkunu terz a karigu ta' l-atturi u żewġ terzi a karigu tal-konvenuta soċjeta' u l-konjuġi Micallef Blake solidalment bejniethom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep.Reġ.