MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 44/2012

Jude Thaddeus sive Teddy Galea

Vs

Louise armla ta' Salvu Camilleri

Dr Nadine Delicata

Christian Camilleri

Cettina armla ta' Joseph Camilleri bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Rudolf u Sylvana ahwa Camilleri

Helen nee' Barlow armla ta' Ivan George Camilleri bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Hannah, Beth u Sam ahwa minuri wlied Ivan George Camilleri u eredi tieghu ghan-nom, fl-interess u in rapprezentanza tal-istess

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf ta' l-attur li jaqra hekk:

Illi l-attur huwa propjetarju tal-*flat* fl-ewwel sular bl-isem "Gasptow" fi Triq Wied is-Seqer, Rabat, Ghawdex, flimkien ma' *semi-basement garage* fi blokk ta bini li jikkonsisiti f'erba' appartamenti u zewg *garages*;

Illi l-intimati huma proprjetarji ta zewg *flats* u *semi-basement garage* tahthom fl-istess blokk, kif ukoll tar-raba ta' Wied is-Seqer li jigi retrostanti ghall-istess blokk ta *flats*, liema raba jigi f'livell aktar gholi mill-art ghall-istess *garages;*

Illi hemm bzonn b'mod urgenti li kemm l-attur kif ukoll il-konvenuti jaghmlu xoghlijiet remedjali fir-raba retrostanti proprjeta' tal-konvenuti sabiex l-ilma tax-xita ma jibqax aktar jippenetra gol-*garage* tal-attur;

Illi stante li l-kontentendi wkoll ghandhom il-garaxxijiet taht il-livell tar-raba in kwistjoni, kwalunkwe xoghlijiet rimedjali ghandhom isiru bejn il-partijiet u ghas-spejjez komuni;

Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jaghmlu ghas-spejjez taghhom ix-xoghlijiet remedjali ghal dak li jikkoncerna lilhom sabiex b'hekk l-ilma tax-xita ma jibqax jippenetra gol-garaxijiet in kwestjoni;

Illi l-attur talab lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli sabiex flimkien ma l-attur jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji u rimedjali fil-parti li tikkoncerna l-proprjeta taghhom, u specjalment fil-parti li hija retrostanti ghal *garage* proprjeta' taghhom, sabiex b'hekk l-ilma tax-xita ma jibqax jippenetra ghal gol-*garage* tieghu;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu ghas-spejjez taghhom l-istess xoghlijiet rimedjali fil-parti restrostanti ghal *garage* proprjeta' taghhom;

3. F'kaz li l-istess zmien jghaddi nutilment ghaliex l-attur m'ghandux jigi awtorizzat jaghmel l-istess xoghlijiet hu ghas-spejjez ta' l-istess konvenuti, dan taht id-direzzjoni ta perit nominat ghall-istess fini.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest numru 1/2012 u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharka.

B'riserva tal-azzjoni ghad-danni.

Rat li l-konvenuti Louise Camilleri, Dr Nadine Delicata u Christian Camilleri permezz tar-risposta guramentata rrispondew hekk:

1. Preliminarjament l-attur irid jindika fuq liema artikolu tal-ligi huwa qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu ghaliex il-fatt li l-konvenuti huma

propjetarji ta' zewg *flats* u *semi-basement garage* tahthom fl-isess blokk, kif ukoll tar-raba ta Wied is-Seqer li jigi retrostanti l-istess block ta' flats, liema raba' jigi fl-livell aktar gholi mill-art ta' l-istess *garages* ma jirrendihomx legalment responsabbli, la ma l-attur u lanqas indipendetement mill-attur sabiex jaghmlu xoghlijiet rimedjali minnu ndikati mir-rikorrenti. Ghalhekk u f'dan is-sens trid tiftiehem din l-eccezzjoni preliminari, l-azzjoni tar-rikorrenti hija nieqsa mill-kawzali li trid isostniha.

2. Illi l-pozizzjoni tal-fondi rispettivi hija dik koperta bl-artikolu 403 tal-Kodici Civili li tipprovdi li "l-fondi f'livell aktar baxx huma soggetti lejn il-fond f'livell ghola li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahedhom, minghajr il-fatt tal-bniedem". Din ir-regola tibqa tghodd, u s-sid tal-fond aktar gholi jkun responsabbli biss skont is-subinciz ta l-istess artikolu, u cioe, "is-sid tal-fond aktar fl-gholi ma jista' jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu tal-fond aktar baxx". Ghalhekk l-eccipjenti jsiru responsabbli jekk l-attur jirnexxilu jipprova li l-atturi ghamlu izjed gravuza s-servitu tal-fond tal-attur li jigi li huwa l-fond aktar baxx.

3. Ma tezistix ebda responsabbilita kollettiva bejn is-sid tal-fond serventi u dak dominanti sabiex jaghmlu xoghlijiet rimedjali fir-raba' retrostanti l-proprjeta' tal-konvenuti u cioe' fil-fond dominanti sabiex l-ilma tax-xita ma jiskulax ghal fuq il-fond serventi.

4. L-attur saqqaf il-bitha tal-fond tieghu u konsegwentement l-ilma li qabel kienet tircievi l-bitha li ghandu skond il-permess tal-bini issa qieghed imur fir-raba in kwestjoni bir-rizultat li issa hemm ilma li qieghed jaqa' fuq l-istess superfici, u ghalhekk iktar ilma jista' jipperkola fil-*garage* ta' l-attur. Ghalhekk huwa in parti responsabbli ghall-iskolar tal-ilma x-xoghol ta' tisqif li ghamel l-istess attur mhux skond ir-regolarmenti u permessi tal-bini.

5. Illi l-konvenuta Louise Camilleri nadfet l-ghalqa retrostanti mit-terrapien li kien hemm u ghamlet kanal sabiex kull ilma li jista' jaqa' fir-raba' retrostanti jibqa' sejjer ghat-triq – haga li del resto ma kienetx obbligata taghmel u ghalhekk il-konvenuti ma ghandhom ebda

responsabbilita′ u ma jistghux jigu kundannati kif qieghed jitlob l-attur.

6. Illi subordinament u minghajr pregudizzjoni ghas-suespost, irid jigi kontestat jekk l-ilma li qieghed jghid li dahalu l-attur fil-*garage* tieghu huwiex rizultat tal-livell li fih jinsab l-istess *garage* vis-à-vis it-triq pubblika u allura kull meta taghmel hafna xita u jinzel hafna ilma mit-triq l-istorja tirrepeti ruhha.

7. Irid jittiehed ukoll in konsiderazzjoni l-fatt li x-xitwa li ghaddiet kienet wahda milwiema u nizlet kwantita′ straodinarja ta′ xita bil-konsegwenza li l-akkadut li minnu qed jilmenta l-attur huwa rizultat ta′ fatt straordinarju jew "*force majeure*".

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta′ sottomissjonijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Vincent Ciliberti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

Illi permezz ta′ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti sabiex flimkien ma l-attur jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji u rimedjali fil-parti li tikkoncerna l-proprjeta′ taghhom, u specjalment fil-parti li hija retrostanti ghal *garage* proprjeta′ taghhom, sabiex b′hekk l-ima tax-xita ma jibqax jippenetra ghal gol-*garage* tieghu. Dan in vista li l-atturi jallegaw li kellhom kwantita′ kbira ta′ ingress ta′ ilma.

<u>L-ewwel Eccezzjoni</u>

Illi din l-eccezzjoni qeghdha tigi michuda in vista tal-fatt li l-atturi pprocedew bil-kawza odjerna biex jissalvagwardjaw il-proprjeta' taghhom minn eventwali ngress ta' ilma u dan billi jsostnu li x-xoghlijiet rimedjali jehtieg li jsiru wkoll mill-konvenuti u dan peress li allegatament l-ilma li dahlilhom fil-garaxx mir-raba' retrostanti proprjeta' tal-istess konvenuti.

<u>Fil-Mertu</u>

Illi mill-atti jirrizulta li f'Awwissu 1991 l-attur kien dahal fi ftehim mad-defunt Saviour Camilleri li ftiehem f'ismu proprju u ghan-nom ta' martu Louise Camilleri fejn ftehmu li jinbena korp ta' bini li kellu jigi finanzjat mill-attur fi stat ta' gebel u saqaf fuq porzjon art proprjeta' tal-mejjet Saviour Camilleri bl-isem tad-Dimnija.

Illi l-attur xehed fl-affidavit tieghu dwar id-differenzi li nqalghu bejnu u bejn ohtu Louise Camilleri u dan wara l-mewt ta' Saviour Camilleri. Tali dettalji mhumiex relevanti ghad-determinazzjoni tal-kawza odjerna.

Illi fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku rrefera ghad-diversi verzjonijiet tal-partijiet rigward il-penetrazzjoni ta' l-ilma li se jigu hawn taht riportati:

"9(c) – Il-Penetrazzjoni ta L-Ilma

Id-Diversi Verzjonijiet Tal-Partijiet :

Il-Verzjoni Attrici :

Illi l-esponenti josserva li fir-rikors promotur, prezentat fit-30 ta' Mejju 2012, l-attur jiddikjara li "…Illi hemm bzonn b'mod urgenti li kemm l-attur kif ukoll il-konvenuti jaghmlu xoghlijiet rimedjali fir-raba retrsotanti proprjeta' tal-konvenuti sabiex l-ilma tax-xita ma jibqax aktar jippenetra fil-garage ta' l-attur ….". Hawnhekk l-attur donnu qieghed jghati x'jiftiehem li l-ilma li ppenetralu l-garage kien diehel mir-raba retrostanti, u ma jsemmi ebda lok iehor, u l-enfasi qeghdha fuq il-kelma retrostanti.

Illi noltre, fl-affidavit tieghu mahluf fis-27 ta' Dicembru 2012, l-attur donnu jidher li ried ikun aktar specifiku, u ddikjara "…. Fid-29 ta Novembru 2011 (2011) wara maltempata dahali hafna ilma fil-garage li skala mir-raba adjacenti proprjeta' ta l-istess Louise Camilleri. L-ilma beda jispara ghal gol garage tieghi mill-filata tal-qatran, u f'kemm trodd salib kelli pied u nofs ilma….". L-esponenti hawnhekk josserva li filwaqt li fir-rikors promotur l-attur semma "r-raba retrostanti", fl-affidavit semma "mir-raba adjacenti". Issa x'kien qieghed jifhem l-attur meta ddikjara "mir-raba adjacenti" huwa konfus, u dan ghaliex m'hemm ebda raba adjacenti mal-propjeta tieghu.

Illi x-xhud ingunta mill-attur, mart l-attur, is-sinjura Joanne Galea iddikjarat fl-affidavit taghha "… Fid-29 ta' Novembru 2011, wara maltempata dahlilna hafna ilma u tajn fil-garage tar-residenza taghna mill-qatran tal-hajt divizorju tal-garage taghna u dak ta Louise Camilleri. L-ilma kien hiereg minn taht il-bieb tal-garage ta Louise Camilleri b'sahha kbira …." Hawnhekk, minghajr dubbju, ix-xhud qeghdha tkun kategorika u tindika l-lok, u cioe' mill-qatran tal-hajt divizorju tal-garage taghhom u dak tal-konvenuti.

Illi x-xhud, is-sur Francis Calleja, missier ix-xhud Anthony Calleja, zewg persuni li gew inizjalment mitluba jassistu lill-attur biex jippumpjaw l-ilma 'l barra mill-garage, ddikjara li meta hu u ibnu waslu fuq il-lok, sabu l-fuq minn pied ilma fil-garage ta l-attur, filwaqt li fl-ahhar iddikjara "…. Waqt li konna fuq il-post, morna wkoll fl-ghalqa li tmiss mar-residenza ta Teddy Galea min-naha ta wara, fejn sibna l-hamrija maqluba mal-hajt. L-ilma beda diehel bejn il-fil tal-qatran ghal gol-bitha ta' wara u mexa tul ir-residenza kollha. L-ilma beda jispara wkoll mill-flat fl-istess blokk li jigi ezattament biswit dak ta Teddy u Joanne konjugi Galea….". Ghal darb'ohra dan ix-xhud qieghed fl-affidavit tieghu jindika li l-ilma kien diehel bejn il-fil tal-qatran ghal gol-bitha ta wara u mexa tul ir-residenza kollha, pero mbghad ikompli li l-ilma beda jispara wkoll mill-flat fl-istess blokk li jigi ezattament biswit dak ta l-attur u l-konvenuti. Ghaliex dan ix-xhud ghamel uzu mill-kelma flat mhux maghruf. Certament l-ilma qatt ma seta jippenetra mill-flat ghax dawn jinsabu fl-ewwel sular, u jekk xejn l-ilma seta' joskula biss mill-garage attigwu.

Illi fl-affidavit tieghu, s-sur Anthony Calleja, iben ix-xhud Francis Calleja ghamel l-istess dikjarazzjoni, cio'e, id-dikjarazzjoni hija vera simili.

Illi mbghad hemm ix-xhieda Josephine Sultana, omm Joanne Galea, mart l-attur, fejn fl-affidavit taghha ddikjarat "…. Kien ghalhekk li giet ghalija, u morna fuq il-post. Malli wasalt fuq il-post, u cioe' fil-garaxx fi Triq Wied is-Seqer, Rabat Ghawdex, u ttawwalt fil-garaxx, jien hadt qatgha x'hin rajt dak l-ilma kollu. L-ilma kien ghadu diehel sew mill-qatran tal-hajt divizorju mill-garage ta' fejnhom li huwa ta Louise Camilleri, u kien hiereg ukoll minn taht il-bieb tal-garaxx ta Louise Camilleri. Kienu cemplu lil ta' Drainage Solution u gibdu l-ilma kollu, ghalkemm kien baqa' hafna tajn. Kien ghalhekk li jiena qghadt nghinhom inaddfu. Inzid nghid li l-ilma u t-tajn baqghu jnixxu anke x'hin konna hsilna l-art….". Ix-xhud, omm il-mara ta l-attur, hawnhekk ukoll kienet kategorika u ddikjarat li l-ilma kien ghadu diehel sew mill-qatran tal-hajt divizorju mill-garage ta' fejnhom li huwa tal-konvenuta.

Illi x-xhud, is-sur Teddy Xuereb, persuna li rcieva telefonata minghand l-attur biex imur itih daqqa t'id, iddikjara "…. X'hin wasalt fuq il-post li jinsab fi Triq Wied is-Seqer, Rabat, Ghawdex, rajt l mill-garaxx ta' isfel li jmiss ma ta' l-istess Teddy Galea, kien qed jispara l-ilma l-barra t-triq u anke mill-komun. Sirt naf li dan il-garage huwa ta wahda certa Louise Camilleri li tigi oht l-istess Teddy Galea. Fil-garaxx ta Teddy Galea kien hemm fuq filata ilma. L-ilma kien diehel mil-qatran tal-hajt ta' bejn il-garaxijiet. Ittawwalt fuq in-naha ta wara, u rajt li kien niezel wied b'sahha kbira mill-ghelieqi ta' fuq. Il-wied mexxa l-hamrija ghal mal-proprjeta', u kien hemm ghadira shiha mad-dar kollha tal-post…." Dan ix-xhud ukoll kien kategoriku, u ddikjara li l-ilma kien qieghed jispara 'l barra t-triq mill-komun, u jkompli li sar jaf li l-garage huwa tal-konvenuta, u li kien niezel wied b'sahha kbira mir-raba retrostanti.

Illi l-ahhar affidavit prezentat minn xhud ingunt mill-attur huwa ta' l-avukat Dr. Anton Refalo, il-legali li kien prezenti kemm fl-ewwel access mizmum, kif ukoll sussegwentement ghall-ewwel zewg seduti mizmuma. Fl-affidavit tieghu, l-avukat Dr. Anton Refalo ddikjara li hu jiftakar li f'Novembru 2011 kien baghat ghalih l-attur biex jaccedi fil-garage u l-flat residenzjali tieghu fejn jabita peress li fil-gurnata ta' qabel kien dahal kwantita kbia ta' ilma tax-xita, li skont dak li nghad lill-avukat Refalo mill-attur, il-maggor parti ta' l-ilma tax-xita kien dahal mill-garage attigwu, mal-propjeta ta l-attur, propjeta tal-konvenuti. Ix-xhud jkompli jiddikjara fl-affidavit tieghu li dak li kien gara kien li ntela dan il-garage, u mill-istess garage tal-konvenuti, u precizament min bejn il-qatran tal-pedament u l-fili ta fuqu, l-ilma beda jiskuka ghal propjeta ta l-attur. Ix-xhud ikompli jiddikjara li kien jidher car li l-ilma kien qieghed inixxi minnhemm, u fil-fatt kien hemm tracci ta' ilma ghadu hiereg ghal gol-garage, bix-xhud ikompli, li seta' jikkostata li anki mill-bitha ta' wara kien dahal l-ilma kif ukoll li l-ilma fuq il-gemb jaqleb ghal gol-garage tal-konvenuti, u naturalment meta dahal l-ilma mill-gemb ghal gol-garage ta' l-istess konvenuti, dana beda jiskula ghall-garage u l-flat ta' l-attur. Ix-xhud kompla l-affidavit tieghu billi ddikjara li mit-tracci li halla l-ilma fil-hamrija tal-gemb, hu seta' jikkostata li dahal kwantita' ta' ilma mill-gemb, u dana ngabar mal-appogg tal-gemb u zbroffa ghall-garage tal-konvenuti minfejn imbaghad baqa' diehel ghal gol-propjeta ta' l-attur. Ix-xhud fl-affidavit tieghu jiddikjara li hu kien pront staqsa min ghamel ix-xoghol fir-rigward il-bini ta' l-appartamenti u garages

minhabba li kien jidher car li min bena l-istess blokka ma hax hsieb li jaghmel retaining wall u li jiehu l-prekawzjonijiet kollha necessarji biex jekk tkun xita qawwija, ma jigrix dak li gara, bl-attur jikkonferma lix-xhud li hu ma kellu bl-ebda mod x'jaqsam ma dawn ix-xoghlijiet, u kulma ghamel huwa li hareg l-ispejjez necessarji ghall-bini, pero' l-art u x-xoghol sar kollu min Salvu Camilleri, l-antentat tal-konvenuti, li tieghu l-konvenuti huma successuri fit-titolu. Ix-xhud jiddikjara li mhux hekk biss, pero' anke mill-provi jidher li l-konvenuti zammew l-appogg, filwaqt li x-xhud jiddikjara li bl-ilma tax-xita, l-attur gralu diversi hsarat. Ix-xhud jikkonkludi l-affidavit tieghu billi jiddikjara li hu, ghan-nom tieghu pprova f'isem il-klijenti tieghu jasal fis-sens li jsir kompromess, u l-konvenuti li huma proprjetarji jaghmlu x-xoghlijiet kollha rimedjali ghaliex huma kienu l-proprjetarji tal-istess sit, hadu hsieb il-bini kollu, u l-attur m'ghamel xejn hlief hareg il-flus u wara sar it-trasferiment tal-garage u z-zewg flats fuq ismu, pero' dana, il-konvenuti rrifjutaw li jagmlu x-xoghlijiet kollha rimedjali sabiex jigi evitat li ma jergax jigri dak li fil-fatt gara. Illi jrid jinghad, illi x-xhud, l-avukat Dr. Anton Refalo acceda fuq il-lok l-ghada tal-maltempata, u cioe' meta l-ilma fil-garage ta' l-attur kien diga' gie ppomjat 'il barra u tnaddaf, madankollu fl-affidavit tieghu, ix-xhud jiddikjara li seta' jikkostata li anki mill-bitha ta' wara kien dahal l-ilma kif ukoll li l-ilma fuq il-gemb jaqleb ghal gol-garage tal-konvenuti, u naturalment meta dahal l-ilma mill-gemb ghal gol-garage ta' l-istess konvenuti, dana beda jiskula ghall-garage u l-flat ta l-attur.

Illi jrid jinghad, illi x-xhud, l-avukat Dr. Anton Refalo acceda fuq il-lok l-ghada tal-maltempata, u cioe' meta l-ilma fil-garage ta' l-attur kien diga' gie ppomjat 'il barra u tnaddaf, madankollu fl-affidavit tieghu, ix-xhud jiddikjara li seta' jikkostata li anki mill-bitha ta' wara kien dahal l-ilma kif ukoll li l-ilma fuq il-gemb jaqleb ghal gol-garage tal-konvenuti, u naturalment meta dahal l-ilma mill-gemb ghal gol-garage ta' l-istess konvenuti, dana beda jiskula ghall-garage u l-flat ta l-attur. *Illi x-xhud sahansitra ddikjara l-attur gralu diversi hsarat, meta fil-fatt l-attur ma jitlob ebda danni la fir-rikors promotur, kif lanqas fl-affidavit minnu prezentat.*

Illi l-esponenti jixtieq jiccara li meta tissemma' l-kelma komun, l-esponenti jkun qieghed jifhem it-tromba tat-tarag komuni ghall-appartamenti, u fl-ebda affidavit iehor ma jirrizulta mix-xhieda prodotta li l-ilma sahansitra dahal fit-tromba tat-tarag ghajr ghal dak li nghad fl-affidavits tax-xhud, is-sinjura Joanne Galea, mart l-attur fejn iddikjarat "….Nghid ukoll li l-komun imtela bl-ilma u beda hiereg mill-bieb….", u tax-xhud Teddy Xuereb li ddikjara "….kien qed jispara l-ilma l-barra t-triq u anke mill-komun….."

9 (d) - Il-Verzjoni tal-Konvenuti :

Illi x-xhieda konvenuta tikkonsisti principarjament fi tliet affidavits, u cioe' tas-sinjura Louise Camilleri, u z-zewg ulieda, is-sur Christopher Camilleri u Dr. Nadine Delicata.

Illi l-konvenuta, is-sinjura Louise Camilleri fl-affidavit taghha ddikjarat li kemm ilu mibni l-blokk ta' flats fejn l-attur ghandu l-appartament tieghu, qatt ma dahal ilma fil-garage taghha li jinsab adjacenti mal-garage ta' l-attur, hlief ghal dik id-darba li l-attur qieghed isemmi fl-affidavit tieghu, meta nizlet hafna xita u silg, li x-xhud iddikjarat li kien episodju uniku fejn nizlet kwantita' ta' xita f'daqqa li mhix tas-soltu, li x-xhud iddeskriviet bhala an act of God. Il-konvenuta tkompli li kien l-attur li zied aggrava s-sitwazzjoni tieghu billi saqqaf il-bitha tieghu bi struttura b'tali mod li l-ilma li b-bitha tieghu kellha tircievi, nizel icarcaralu mal-hajt tieghu u mal-gemb tan-naha t'isfel biex nizel imlielha l-bitha taghha b'dan illi minflok ma' l-ilma baqa jiskula b'mod normali, spicca fil-pedamenti, u huwa nfondat li l-ilma li dahal fil-garage ta' l-attur kien dahal mill-garage taghha, u dan minhabba li l-garage taghha qieghed xi pied u nofs 'il isfel mill-art tal-garage ta' l-attur, tant li fil-hajt ta bejniethom hemm zewg livelli ta' qatran, cioe', wiehed biex jaqta' l-umdita' ta l-attur, u l-iehor biex iservi l-propjeta taghha, u li meta kkonsultat mal-perit taghha li acceda fuq il-lok, kien qalilha li skont il-ligi tal-gravita l-ilma li dahal fil-garage taghha gie minghand l-attur minhabba li l-art tieghu hija 'l fuq minn taghha, u li gie wkoll minn dak li kellha tircievi l-bitha ta' l-attur, izda nizel icarcar mal-hajt. Il-

konvenuta tkompli tiddikjara li fil-garage taghha hemm toqba li hija l-isfel miz-zewg livelli tal-qatran msemmija, sabiex l-ilma li seta dahal jiskula ghal barra t-triq, kif ukoll li l-attur kellu l-hajt tal-bitha ta wara li ezattament jigu taht il-qatran ta l-attur, izda l-fuq mill-hamrija fl-ghalqa retrostanti, li ma kienux mkahhlin, u l-fissuri li ffurmaw kienu wesghin bizzejjed biex minnhom jidhol jiskula kwantita kbira t'ilma tax-xita li ghamlet dak inhar. Il-konvenuta ddikjarat ukoll li meta kien qieghed isir il-bini, l-attur kien jigi mill-Istati Uniti u jaccedi fuq il-post ma Salvu Camilleri biex jara x'kien qieghed isir, u li l-konvenuta qatt ma taf li l-attur ilmenta minn xi haga, u dan kienet tkun tafu ghax meta l-attur kien jirritorna mill-Istati Uniti l-attur kien jirresiedi maghhom.

Illi xieraq jinghad, li l-konvenuta tikkonkludi l-affidavit taghha billi ddikjarat li fi kwalunkwe kaz, wara li grat l-inondazzjoni li kkawzat id-danni reklamati mill-attur, hi kienet inkarigat kuntrattur li dahal bl-ingenji fl-ghalqa propjeta taghha fuq wara tal-bini, bil-kuntrattur li naddaf il-hamrija u ghamel givun minn fejn seta jiskula l-ilma f'kaz li fil-futur terga taghmel maltempata ohra bhal dik li kkagunat l-hsara lamentata, liema xogholijiet saru propju a tenur ta dak suggerit mill-perit Saviour Micallef f'rapport minnu rilaxxat u esebit fil-proces.

Illi dwar il-livelli ta l-art rispettivi tal-kontendenti, l-esponenti zamm zewg accessi, bit-tieni access jinzamm wara rikors intavolat mill-esponenti. Fiz-zewg accessi mizmuma l-esponenti kkonstata li l-finished floor levels taz-zewg garages huma fl-istess livell, kif gie konfermat fit-tieni access fil-prezenza tal-partijiet, u allura huwa skorrett dak li gie dikjarat mill-konvenuta meta ddikjarat li meta kkonsultat perit tal-fiducja taghha, dan qalilha li l-garage taghha jinsab ibxax mil-livell ta' l-art tal-garage proprjeta' ta' l-attur. Ghal dak li jirrigwarda l-istruttura li biha hija msaqqfa l-bitha ta l-attur, l-esponenti jifhem li l-ilma li jaqa fuq l-istruttura jispicca jcarcar ma' wara tal-hajt tal-bitha ta' l-attur, madankollu, il-volum ta' l-ilma li jingabar fuq l-istruttura mhux tant li jikkawza l-volum t'ilma li allega li dahalu l-attur fil-garage proprjeta' tieghu. Dwar il-givun u t-thammil mal-hajt ta' l-appogg, l-esponenti dan kkonstatah fil-hin ta' l-access. Il-konvenuta fl-affidavit taghha taghmel referenza

ghar-rapport rilaxxat mill-AIC Saviour Micallef u ddikjara li hi ghamlet ix-xoghlijiet a tenur ta' dak suggerit.

Illi AIC Saviour Micallef certament ma semmhix biss li jsir il-givun, imma qal ukoll li irid jinbena retaining wall, hajt li fil-hin ta' l-accessi mizmuma mill-esponenti ma deherx li dan ir-retaining wall gie mibni fuq il-lok, madankollu, l-opinjoni esponenti hija kif espressa fil-konkluzzjoni tar-relazzjoni.

Illi l-konvenuta l-ohra, Dr. Nadine Delicata ddikjarat li kemm ilu mibni l-korp ta' bini qatt ma dahal ilma fil-garage taghhom, hlief ghad-darba msemmija, episodju straordinarju ta' hafna xita u silg, u li konsidrat il-ligi tal-gravita li tindika li l-ilma jinzel ghal-livell ibxax u mhux jitla' ghal-livell ghola, meta l-garage taghhom jinsab madwar pied u nofs 'il isfel mil-livell tal-garage ta' l-attur. Ix-xhud tkompli tiddikjara li barra minn dan, fil-hajt li jaqsam iz-zewg proprjetajiet hemm zewg livelli ta' qatran, u li 'l isfel mil-livelli taz-zewg saffi ta' qatran fil-garage hemm toqba li sservi biex f'kaz li jidhol l-ilma, l-ilma jiskula barra ghat-triq. Illi x-xhud tkompli li konsegwenza ta' struttura li l-attur bena fil-bitha tieghu biex isaqqaf il-bitha, l-struttura li ma hallietx il-bitha tircievi l-ilma b'mod regolari, izda l-ilma carcar mal-hajt ta' l-attur u beda niezel fil-bitha ta' taghhom, u tiftakar li meta l-attur kien kien jirritorna mill-Istati Uniti u jirresiedi maghhom, kien izur il-post flimkien ma' missierha, u ghaldaqstant ix-xhud iddikjarat li kienet certa li ma kien hemm ebda dizwgid bejn l-attur u missierha.

Illi fir-rigward tax-xhieda ta Dr. Nadine Delicata l-esponenti jaghmel biss referenza ghal-livelli tal-finished floor levels tal-garages proprjeta' tal-kontendenti. Kif diga ndikat qabel mill-esponenti, il-garages ghandhom l-istess finished floor levels.

Illi l-konvenut s-sur Christian Camilleri ddikjara li kemm ilu mibni l-blokk ta' flats fejn l-attur ghandu l-appartament tieghu, qatt ma dahal ilma fil-garage taghhom li jinsab adjacenti ghall-garage ta l-attur, bini li gie mibni skont il-

pjanti ddisinjati mill-perit Guido J. Vella, u li x-xhud ghaldaqstant ma jistax jifhem ghaliex issa l-istess perit qieghed jiddikjara li hemm bzonn alterazzjonijiet fil-bini disinjat minnu stess fic-certifikat esebit minnu rilaxxat. Il-konvenut iddikjara li konsewgenza ta' l-istruttura mibnija fil-bitha ta l-attur, meta tinzel ammont ta xita, dan icarcar geww l-proprjeta' konvenuta bil-konsegwenza li l-hajt divizorju tal-bitha iddettorjera, apparti li l-attur aggrava s-sitwazzjoni tieghu minhabba li naqas li jaghmel il-manutenzzjoni tal-hajt ta' wara li kellu l-fili mikxufin anke taht il-livell tal-qatran, bil-konsegwenza li l-ilma ppenetra fil-pedamenti u baqa' diehel fiz-zewg propjetajiet minn taht il-qatran tal-hajt divizorju. Il-konvenut, kif qalu l-konvenuti l-ohra, ddikjara li l-livell ta' l-art tal-garage taghhom li jinsab xi pied u nofs l-isfel mill-art tal-garage ta l-attur, apparti li hemm zewg qatranijiet, wiehed biex jaqta' l-umdita, u l-iehor aktar baxx biex iservi l-proprjeta' konvenuta. Il-konvenut ddikjara li hu kien acceda fil-garage taghhom jumejn wara, u li kien ghad hemm fil-garage pulzier gholi t'ilma, u dan wara li l-attur kien battal l-ilma tal-garage tieghu b'pompa, u allura li kieku l-ilma kien qieghed joskula mill-garage tal-konvenuti ghall-garage ta l-attur, il-garage tal-konvenuti kellu jkun vojt, la skont l-attur hu jaqleb ghal go tieghu.

Illi a skans ta repetizzjoni, l-esponenti diga' kkjarifka l-materja dwar il-livelli tal-garages attigwi, kif ukoll giet trattata l-materja ta' l-ilma li jinzel fuq l-istruttura mibnija fuq il-bitha ta' l-attur. Hekk ukoll giet trattat ic-certifikat rilaxxat mill-AIC Saviour Micallef."

Illi l-Perit Tekniku fiz-zewg accessi mizmuma minnu kkostata li l-*finished floor levels* taz-zewg *garages* huma fl-istess livell, kif gie konfermat fit-tieni access fil-prezenza tal-partijiet, u allura huwa skorrett dak li gie dikjarat mill-konvenuta meta ddikjarat li meta kkonsultat perit tal-fiducja taghha, dan qalilha li l-*garage* taghha jinsab ibxax mill-livell ta l-art tal-*garage* proprjeta' ta' l-attur. Ghal dak li jirrigwarda l-istruttura li biha hija msaqqfa l-bitha ta l-attur, il-Perit Tekniku fehem li l-ilma li jaqa' fuq l-istruttura jispicca jcarcar ma' wara tal-hajt tal-bitha ta' l-attur, madankollu, il-volum ta' l-ilma li jingabar fuq l-istruttura mhux tant li

jikkawza l-volum t'ilma li allega li dahalu l-attur fil-*garage* proprjeta' tieghu. Dwar il-givun u t-thammil mal-hajt ta' l-appogg, il-Perit Tekniku kkostatah fil-hin ta l-access. Il-konvenuta fl-affidavit taghha taghmel referenza ghar-rapport rilaxxat mill-AIC Saviour Micallef u ddikjarat li hi ghamlet ix-xoghlijiet a tenur ta dak suggerit. Biss pero' l-Perit Micallef ma semmix biss li jsir il-givun, imma qal ukoll li irid *jinbena retaining wall*, hajt li fil-hin ta' l-accessi mizmuma mill-Perit Tekniku ma deherx li dan ir-*retaining wall* gie mibni fuq il-lok.

Il-Perit Tekniku kkonkluda s-segwenti:

"Illi l-esponenti ma jiddubitax li fil-jum dikjarat mill-attur, l-attur kien dahalu ilma fil-garage. Dan kien jum meta il-gzejjer Maltin, partikolarment Ghawdex, intlaqtu b'maltempata severa.

Illi konsidrat illi l-block tal-bini huwa mibni taht il-livell tal-hamrija retrostanti u fuq il-genb u t-triq, konsidrat ukoll illi l-qlib u d-direzzjoni tal-hamrija retrostanti jmorru fid-direzzjoni lejn wara tal-block ta bini, apparti ukoll il-fatt illi t-triq fejn hu sitwat il-block bini huwa sitwat f'nizla fi triq hekk imsemmija Triq Wied is-Seqer, bil-garages li huma mibnija taht il-livell tat-triq, l-esponenti jikkonkludi li hija aktar veritiera li l-parti l-kbira ta' l-ilma dahal mill-ghelieqi retrostanti, u lanqas ma jeskludi l-esponenti li dahal l-ilma mill-livell tat-triq.

Illi konsidrat l-volum ta' xita li nizlet f'qasir hin fil-jum indikat mill-attur, lanqas jista' l-esponenti jikkostata jekk parti mill-ilma setax sahansitra ppenetra mill-istess art tal-concrete, li wara kollox is-sodda tal-concrete hija wkoll kostruwita taht il-livell tal-hamrija fl-ghelieqi retrostanti u l-livell tat-triq.

Illi l-esponenti ma jeskludix lanqas li seta' dahal anke ilma fil-garage proprjeta' tal-konvenuti, kif stqarrew il-konvenuti nnifishom, u kif anke deher evidenti

mill-haziz fil-hin ta' l-access mizmum, kif lanqas ma jista' jigi eskluz li l-ilma ppenetra anke minn bejn il-fil tal-qatran mill-hajt komuni bejn iz-zewg garages.

Illi madankollu, hija l-opinjoni ta' l-esponenti li l-maggor parti l-kbira ta' l-ilma dahal mill-hajt tal-bitha li jmiss mar-raba, gharraq il-bitha u qabez it-targa baxxa li tifred il-bitha mill-garage, bil-konsegwenza li baqa' diehel anke fil-garages.

Illi l-esponenti ttanta jipperswadi lill-partijiet kontendenti li hu fl-interess taghhom li jassiguraw li dak li gara ma jergax jirrepeti ruhu kemm ghas-sigurta' taghhom, kif ukoll ghall-integrita' tal-bini biex il-bini ma jgarrabx hsara fil-futur, madankollu, l-isforzi ta' l-esponenti fallew.

Illi meta fis-seduta mizmuma nhar it-Tlieta 5 ta' Marzu 2013, l-attur gie mistoqsi jekk wara d-data minnu citata fil-affidavit kienx regax dahalu ilma fil-proprjeta' tieghu, l-attur ddikjara, li wara li kien tnaddaf il-gandott sal-lum, ma regax dahal ilma.

Illi l-esponenti josserva li fis-seduta mizmuma nhar it-Tlieta 16 t'April 2013, l-avukat Dr. Alfred Grech ghall-konvenuti esebixxa zewg kopji tal-gurnal The Times fejn gie rrapportat fil-gurnali esebiti l-hsara li kienet twettqet f'maltempata vera simili fix-xahar ta Marzu 2012.

Illi minn ricerka li l-esponenti ghamel fir-records tax-xita li nizlet fir-Rabat Ghawdex fid-29 ta' Novembru 2011, ir-records juru li dak inhar nizlet erbgha u erbghin millimetru (44mm) ta' xita, filwaqt li mill-istess records jirrizulta li fl-10 ta Marzu 2012 kienet nizlet tlieta u erbgha millimetru (43mm) ta' xita fir-Rabat, Ghawdex.

Illi madankollu, l-esponenti jzomm ferm ma dak suggerit minnu fil-jum ta' l-access, u cioe', illi il-hajt retrostanti li jmiss ma' l-ghelieqi, kif ukoll il-hajt ta' l-appogg proprjeta' tal-konvenuti fuq il-grigal tal-block, ghandu jigi sigillat.

Illi dan jista' jsir b'aktar minn mod wiehed, u cioe', isir jew membrane mal-hitan liema membrane ikun irid jitqieghed 'il isfel mil-livel tal-platform tal-concrete, u titella qoxra tal-franka fuq il-membrane f'gholi li jabqez il-livell tal-hamrija retrostanti b'zewg filati, jew inkella jista' jsir membrane kif suggerit u minflok hajt tal-franka, issir kisja concrete mal-hitan bl-istess gholi, ta' hxuna ta' mhux anqas minn tletin (30cm) centimetru.

Illi l-esponenti mhux sejjer jidhol fil-mertu ta' minn min ghandu jsir dan ix-xoghol, konsidrat l-artiklu tal-kodoci civili citat fin-nota t'eccezzjonijiet konvenuti, imma jhalli d-decizjoni ghall-ahjar gudizzju ta' din il-Qorti."

Din il-Qorti taqbel perfettament kemm ma' dak osservat mill-Perit Tekniku u mal-konkluzjoni raggunta u ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha minn tali konkluzjoni.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, l-artikolu 403 tal-Kodici Civili jistipula illi:

*"**403.** (1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi f 'invell oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.*

(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik in-nixxiegha jew twaqqigh.

(3) Is-sid tal-fond aktar fil-gholi ma jista' lanqas jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitù tal-fond aktar fil-baxx."

Certament li l-ispirtu tal-ligi mhix li l-fond serventi tigrilu l-hsara in segwitu ghall-fatt li l-fond dominanti huwa f'livell oghla. Effettivament irrizulta li l-korp tal-bini kollu qieghed jigi affettwat u dan il-korp tal-bini ma' jappartjenix kollu lill-atturi izda jappartjeni wkoll lill-konvenuti. Ir-raba' min-naha l-ohra tappartjeni lill-konvenuti.

Illi l-Perit Tekniku ssuggerixxa li l-hajt retrostanti li jmiss ma' l-ghelieqi kif ukoll il-hajt ta' l-appogg proprjeta' tal-konvenuti fuq il-grigal tal-blokk ghandu jigi ssigillat. Din mhix kwistjoni ta' fond dominanti u fond serventi. Infatti hekk kif spjega l-Perit Tekniku dawn ix-xoghlijiet huwa fl-interess taghhom li jassiguraw li dak li gara ma jergax jirripeti ruhu kemm ghas-sigurta' taghhom kif ukoll ghall-integrita' tal-bini biex il-bini ma jgarrabx hsara fil-futur.

Illi dwar il-fatt li l-attur saqqaf il-bitha tal-fond tieghu jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku li dan il-fattur ma kienx ir-raguni ghal dak li gara u ghaldaqstant din ir-raba' eccezzjoni mhux misthoqqa.

Illi ghar-rigward tal-hames eccezzjoni filwaqt li huwa minnu li Louise Camilleri wettqet xi xoghlijiet jirrizulta li dawn wahedhom ma kienux sufficjenti. Ghaldaqstant anki tali eccezzjoni qeghdha tigi michuda.

Illi fl-ahharnett, din il-Qorti tqis li tali kawza setghet giet evitata billi l-partijiet setghu jaslu bi ftit rieda tajba ghall-ftehim. Huwa ovvju li d-divergenzi bejn l-atturi u Louise Camilleri patikolarment jirrisalu ghal diversi snin izda tenut kont li l-partijiet ghandhom proprjeta' f'korp ta' bini jridu fil-futur iwarrbu dawn id-divergenzi u jikkoperaw bejniethom. Illi jirrizulta wkoll li anki min-naha ta' l-attur kien hemm xi ntransigenza u dan kif innota l-istess Perit Tekniku u huwa proprju ghalhekk li anki l-atturi se jkunu kkundannati jhallsu parti mill-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Louise Camilleri, Dr Nadine Delicata u Christian Camilleri u fil-kontumacja tal-konvenuti l-ohra, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli sabiex flimkien ma' l-attur jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji u rimedjali fil-parti li tikkoncerna l-proprjeta' taghhom, u specjalment fil-parti li hija retrostanti ghal *garage* propjeta' taghhom, sabiex b'hekk l-ima tax-xita ma jibqax jippenetra ghal gol-*garage* tieghu;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu ghas-spejjez taghhom l-istess xoghlijiet rimedjali kif indikati mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu u kif indikat f'din is-sentenza fil-parti restrostanti ghall-*garage* proprjeta' taghhom u dan fi zmien sittin (60) jum millum;

3. F'kaz li l-istess zmien jghaddi nutilment l-attur huwa awtorizzat jaghmel l-istess xoghlijiet hu a spejjez ta' l-istess konvenuti, dan taht id-direzzjoni tas-Sur Vincent Ciliberti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest numru 1/2012 inkwantu ghal wiehed minn ghaxra (1/10) a karigu ta' l-atturi u nkwantu ghall-bqija a karigu tal-konvenuti kollha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------