Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 17 ta' Ottubru 2017

Rikors Guramentat Numru:- 22/2015JVC

Joseph u Melissa Ann konjugi Gauci; Angelo u Stephanie konjugi Parnis; Graham Joseph Unsworth u Joseph u Josephine konjugi Azzopardi

Vs

Mary Debrincat u Tereza Debrincat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

1. Illi l-esponenti lkoll flimkien huma proprjetarji tal-blokk ta' appartament bl-isem 'Ta' Pinu Court', fi Triq ta' Sdieri, Gharb, Ghawdex liema blokk ta' appartament jikkomprendi numru ta'

appartamenti mil-livell tat-triq 'il fuq kif ukoll numru ta' garaxxijiet fil-livell sotterran ta' l-istess blokk;

2. Illi aktar 'il fuq ossia lejn in-naha tal-punent hemm il-proprjetà tal-konvenuti konsistenti fil-fond li fih jabitaw, liema fond ghandu ma' genbu stess, li jigi magenb il-proprjetà tal-esponenti struttura msaqqfa biz-zingu, bicca mandra u porzjon art pavimentata, ilkoll kemm huma jmissu direttament mal-hajt divizorju li jifred il-proprjetà tal-esponenti minn dik tal-konvenuti;

3. Illi minhabba l-modalità li permezz taghha giet zviluppata jew kif inhi l-fizjonomija tal-proprjetà tal-konvenuti, matul dawn l-ahhar snin, l-atturi kienu qeghdin jesperjenzaw hsarat fil-proprjetà taghhom, liema hsarat jikkonsistu fost l-ohrajn f'perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjetà tal-konvenuti ghall-proprjetà ta' l-esponenti;

4. Illi apparti dan kollu fil-bicca mandra li hemm fil-proprjetà tal-konvenuti, il-parti fejn hemm il-hamrija, qeghdha tmiss direttament mal-hajt divizorju, b'tali mod u manjiera illi l-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-esponenti qeghdha tigi aktar facilitata;

5. Illi ghandu jigi rilevat ukoll illi fl-istess mandra, il-konvenuti ghandhom sigra tan-naspli li tinsab vicin il-linja divizorja mhux skont id-distanza rikjesta skont il-Ligi, liema sigra qeghdha tirreka danni ngenti lill-istess hajt divizorju;

6. Illi apparti hekk, ghandu jinghad illi l-hajt divizorju ezistenti bejn il-proprjetajiet attigwi huwa mibni fuq il-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet;

7. Illi l-esponenti xtaqu illi wkoll jirreparaw l-imsemmi hajt divizorju u dan stante li minn zmien ghal zmien l-istess hajt divizorju jkollu bzonn il-manutenzjoni tieghu;

8. Illi minkejja li l-esponenti talbu kemm-il darba access lill-konvenuti sabiex huma jkunu jistghu jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali fil-hajt divizorju, il-konvenuti dejjem pruvaw jaharbu lill-istess rikorrenti, u dan b'numru ta' ragunijiet li m'ghandhom l-ebda bazi fattwali jew legali, ragunijiet intizi biss sabiex icahdu lill-istess atturi milli jaghmlu dak li huma ghandhom dritt illi jaghmlu;

9. Illi l-esponenti kienu anke offrew lill-istess konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali huma u dan bi spejjez taghhom stess u minkejja dan kollu anke din il-proposta giet rifjutata meta l-istess konvenuti huma obbligati sabiex jirrispondu ghad-danni kawzati bl-azzjoni taghhom stess;

10. Illi minkejja li l-partijiet kienu accedew fuq il-post sabiex jiftehmu bonarjament rigward ix-xoghlijiet in kwistjoni, tali ftehim qatt ma avvera ruhu u ghalhekk l-istess esponenti baqghu jissubixxu danni fil-proprjetà taghhom;

11. Illi l-esponenti kienu wkoll ipproponew *method statement* redatt mill-Perit tal-fiducja taghhom AIC Emanuel Vella, liema *method statement* qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. A, u minkejja dan, l-esponenti baqghu ma rcevew l-ebda risposta;

12. Illi l-konvenuti kienu gew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti permezz ta' ittri legali li qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. B u Dok. C, kif ukoll permezz ta' Ittra Ufficcjali Numru 622/2014, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D, u minkejja dan kollu, il-konvenuti baqghu dejjem stinati li ma jaghtux access adegwat sabiex isiru r-riparazzjonijiet necessarji;

13. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti kienu kostretti illi jipprocedu permezz ta' din il-kawza;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti bl-agir taghhom irrekaw danni fil-proprjetà tar-rikorrenti;

2. Tillikwida l-imsemmija danni per konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuti u dan bil-ghajnuna ta' perit/i nominanda mahtura ghal dan il-ghan minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ammont hekk likwidat fi hsara li sofrew u li qeghdin isofru l-atturi per konsegwenza tal-agir tal-konvenuti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex l-imsemmija hsara li qed issir kontinwament fil-proprjetà tar-rikorrenti ma tibqax issir u dan taht l-awtorità ta' din l-Onorabbli Qorti u bl-opra ta' perit/i nominati ghal dan il-ghan;

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex jaccedu fil-proprjetà tal-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet ta' manutenzjoni mehtiega fil-hajt divizorju u dan bi spejjez tal-istess konvenuti;

6. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jaghmlu l-istess xoghlijiet ta' riparazzjoni u dan bi spejjez ta' l-istess konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi wkoll dawk ta' l-Ittra Ufficcjali Nru. 622 /2014, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrka.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

Illi t-talba attrici hija totalment u kompletament infondata fid-dritt u fil-fatt, u ghandha ghalhekk tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi, u dana ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors guramentat odjern huwa ntempestiv u vessatorju ghall-ahhar stante illi meta l-atturi pprocedew bil-kawza odjerna, il-partijiet kienu ghadhom qed jiddiskutu u jippruvaw

jitransigu l-pendenzi ta' bejniethom. Konsegwentement l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-procedura;

2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija kolpita bil-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu dina tikkoncerna t-talba ghal danni; u ghalhekk ma tista' u ma ghandha thalli l-ebda frott;

3. Illi fil-mertu mbaghad, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija totalment infondata stante l-esponenti ma kkagunaw l-ebda danni fil-proprjeta' tal-atturi kif minnhom reklamat. Fil-verita', kwalunkwe danni illi setghu qatt sofrew l-atturi gew hekk sofferti tort u htija taghhom stess, jew ta' min minnhom, stante illi se mai u *inter alia* kien jinkombi fuqhom illi jassiguraw illi l-izvilupp tal-proprjeta' taghhom isir skont l-arti u s-sengha, illi jittiehdu l-prekawzjonijiet u l-mizuri kollha necessarji skont ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u illi ma jsirx xoghol illi seta' jaffettwa l-kors tal-ilma illi jghaddi minn taht il-wicc tat-triq u mill-inhawi fejn tinsab il-proprjeta' tal-partijiet; u dan kollu kif sejjer jirrizulta dettaljatament fil-mori ta' din il-procedura;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jissottomettu wkoll illi hadd qatt ma gibdilhom l-attenzjoni illi n-naspla illi tissemma' fir-rikors guramentat kienet qed tarreka xi danni fil-proprjeta' tal-atturi, liema danni u l-origini taghhom ghandhom se mai jigu pruvati mill-atturi stess. Kemm-il darba jirrizulta illi l-

imsemmija sigra qeghdha tassew tikkawza xi hsara, allura l-esponenti ma jsibu l-ebda diffikulta illi jirrimwovuha;

5. Illi mbaghad, u b'referenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat, l-esponenti jirrilevaw is-segwenti:-

   a. L-esponenti m'humiex f'pozizzjoni illi jikkonfermaw jekk hemmx terzi apparti l-atturi illi ghandhom xi sehem mill-blokka t'appartamenti u garaxxijiet in kwestjoni;
   b. L-esponenti jaqblu mal-kontenut tat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat;
   c. It-tielet u r-raba paragrafi m'humiex korretti, anke ghaliex l-atturi zviluppaw wara l-esponenti u se mai kien jinkombi fuqhom illi jiehdu l-mizuri u l-prekawzjonijiet illi kienu mehtiega meta wiehed jikkunsidra l-izvilupp intiz u z-zona fejn tali zvilupp kien ser isir;
   d. B'referenza ghall-hames paragrafu tar-rikors guramentat, l-esponenti jissottomettu illi hadd qatt ma gibdilhom l-attenzjoni dwar din is-sigra u dwar l-allegazzjoni illi issa qed iressqu l-atturi fil-konfront taghha;
   e. Is-seba' u t-tmien paragrafi m'humiex korretti. L-esponenti talbu *method statement* lill-atturi sabiex huma jserrhu rashom illi nuqqasijiet illi sehhew fil-passat meta huma fdaw lill-atturi jew min minnhom ma jergghux javveraw ruhhom; haga illi l-atturi naqsu milli jfornu;
   f. B'referenza ghad-disa' paragrafu, l-esponenti jissottomettu illi fil-verita' kienu l-esponenti illi – sabiex jinstab kompromess –

ssuggerew illi x-xoghol isir minn xi hadd illi huma stess kellhom fiducja fih. X'hin dan ma wassal ghal imkien, l-esponenti ssuggerew illi jinghataw *method statement;*

g. B'referenza ghall-ghaxar u ghall-hdax-il paragrafu tar-rikors guramentat, l-esponenti jissottomettu illi mhux minnu illi l-atturi sofrew xi danni jew hsarat tort taghhom, u assolutament mhux minnu illi huma nghataw kopja tal-*method statement* illi jissemma' fl-istess rikors guramentat. Fil-verita' dan il-*method statement* baqa' ma wasal qatt f'idejn l-esponenti;

h. B'referenza ghall-paragrafu numru tnax, l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem irrispondew ghall-ittri spediti milli-atturi u qatt ma njoraw it-talbiet taghhom. Talbu biss illi l-affarijiet isiru kif suppost, u mhux li l-*bono volonta* taghhom terga' tigi abbuzata.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi, illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha fl-atti;

Rat in-nomina tal-Perit illum Onorevoli Clint Camilleri bhala espert tekniku, ir-rapport u l-konkluzjonijiet tieghu;

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Gunju, 2017 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna zewg proprjetajiet adjacenti. Mhux kontestat li l-atturi huma lkoll proprjetarji ta' blokk ta' appartamenti li jinsab fi Triq ta' Sdieri, l-Gharb, Ghawdex, filwaqt illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' dar b'bitha u mandra annessa adjacenti ghal dik ta' l-atturi. Il-vertenza bejn il-partijiet hija l-manutenzjoni tal-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet minn xulxin u fit-termini tar-rikors guramentat l-allegat danni li l-atturi qed isofru konsegwenza tal-agir tal-konvenuti. L-atturi da parti taghhom isostnu li tul is-snin talbu diversi drabi lill-konvenuti Debrincat il-permess sabiex huma jkunu jistghu jaghmlu x-xoghlijiet fil-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet u dan ghaliex l-atturi jsostnu li sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet jehtieg illi jaccedu fil-proprjeta' tal-konvenut. L-atturi jsostnu li ghalkemm ghaddew diversi snin, intbaghtu diversi nies sabiex jipperswadu lill-konvenuti u wkoll diversi ittri legali u ufficcjali, il-permess da parti tal-konvenut sabiex ikunu jistghu isiru x-xoghlijiet ta' manutenzjoni baqa' ma nghatax b'konsegwenza li l-hsara fil-proprjeta' tal-atturi b'mod partikolari f'xi garaxxijiet u fil-proprjeta' tal-konjugi Gauci li ghandhom l-appartament t'isfel baqghet tiggrava. L-atturi jsostnu li l-problema ta' perkolazzjoni ta' l-ilma minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni kompliet taggrava ruhha tul is-snin u ghalhekk l-atturi sofrew danni fil-proprjeta' taghhom. L-atturi wara dan kollu jsostnu li ma kienx baqalhom

alternattiva ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna sabiex jigu dikjarati d-danni sofferti minnhom u l-konvenuti jigu kundannati jhallsu l-istess, sabiex il-kovenuti jaghmlu x-xoghlijiet neccessarji jew fin-nuqqas jigu awtorizzati l-atturi jaghmlu x-xoghol ta' manutenzjoni necessarja fil-hajt divizorju in kwistjoni.

Il-konvenuti da parti taghhom iqajmu diversi eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici fosthom l-intempestivita' tal-kawza, il-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 ghal dak li huma pretensjonijiet ta' danni u jichdu li huma b'xi mod ikkawzaw danni lill-atturi u jsostnu li l-hsarat huma rizultat ta' xoghol hazin li sar originarjament mill-atturi jew min minnhom meta nbniet il-proprjeta' tal-atturi lura fl-2002.

Preskrizzjoni:

Illi l-konvenuti jqajmu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghad-danni reklamati mill-atturi ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dwar l-allegati danni sofferti fil-proprjetajiet il-Perit Tekniku Clint Camilleri jikkonkludi kif isegwi:

Fil-proprjeta' z-Ziffa, Triq ta' Sdieri, Gharb:

'L-esponent huwa tal-fehma li l-problema tad-dhul ta' l-ilma li qieghed jiskula mis-seba' filata tal-hajt divizorju fil-kamra tas-salott gej miz-zona ta' fejn hemm is-saqaf taz-zingu fil-proprjeta' tal-kovenuti. Dan ghaliex

mill-kejl li ha l-esponent fuq il-post, jidher li minfejn qieghed jesporgi l-imsemmi ilma fil-proprjeta' tal-atturi huwa qrib ta' fejn jispicca s-saqaf taz-zingu li hemm fuqu fil-proprjeta' tal-konvenuti.

L-esponent huwa tal-fehma ukoll li d-dhul ta' l-ilma li jidher li hemm fil-filata ta' taht tal-hajt divizorju fil-kuritur tal-atturi, gej mill-mandra jew l-bitha tal-konvenuti.

L-esponent huwa ukoll tal-fehma li dan l-iskular ta' l-ilma ma krejax danni fil-post ta' l-atturi ghajr tebghat li jekk jieqaf l-iskular ta' l-ilma dawn facilment jintmessu u jitnehhew.';

Dwar il-garaxxijiet:

'L-esponent huwa tal-fehma li d-dhul ta' l-ilma li jidher li hemm fl-imsemmi garage u fil-komun ta' l-imsemmija *garages* gej mill-mandra jew mill-bitha tal-konvenuti. L-esponent huwa tal-fehma li dan huwa minhabba li aktarx m'hemmx membrane t-tul kollu tal-hajt divizorju mil-livell ta' l-art tal-bitha ghal-livell tal-pedamenti ta' l-istess hajt divizorju.

L-esponent huwa tal-fehma li dan l-iskular ta' l-ilma kkaguna tbajja u l-hsara fil-kisi bil-gir tal-hitan kif ukoll fiz-zebgha tas-soqfa ta' l-imsemmi garage. L-esponent jistima li dawn il-hsarat jammontaw ghal tliet mitt ewro inkluz il-VAT (€300.00) fl-imsemmi garage u mitt ewro inkluz il-VAT (€100.00) fl-imsemmi komun tal-garages.

L-esponent pero' ma setax jikkonstata jekk dawn id-danni humiex tort tal-atturi jew tal-konvenuti minhabba li l-esponent ma kienx awtorizzat jisma' xhieda. Da jiddependi jekk in-nuqqas kienx ta' l-atturi li ma ghamlux il-*membrane* kif spjegat f'dan ir-rapport jew inkella jekk ghax il-konvenuti ma ridux li isir.'

Illi ghalkemm l-ammont likwidat mill-perit tekniku jista' mal-ewwel daqqa t'ghajn jidher ftit wisq u forsi wiehed jistaqsi ghalfejn dan il-plejtu kollu da parti tal-atturi, irrizulta lil din il-Qorti mill-provi prodotti li rizultat ta' tali perkolazzjoni tal-ilma appartament ta' wiehed mill-atturi kien qed jispicca bil-kurutur mimli ilma u sahansitra ilma hiereg minn plakka tad-dawl. Dan ikkawza wkoll hafna umdita fl-appartament. Tali danni forsi verament ma jistghux jigu kkalkolati fi flus izda dawn wasslu lill-atturi Gauci sabiex kellhom sahansitra jitilqu mill-proprjeta' taghhom stante d-dewmien sabiex tissolva l-problema ta' ilma fl-istess proprjeta' kemm minhabba periklu kif ukoll problemi ta' sahha ta' binhom li jidher li gew accenwati rizultat tal-umdita'.

Illi izda f'dan l-istadju din il-Qorti qed tanalizza biss il-mertu tat-talba ghall-hlas ta' danni ai fini tal-eccezzjoni ta' preskrizzjoni li qajmu l-konvenuti.

Din il-Qorti wara li rat l-affidavits dettaljati tal-atturi kollha kif ukoll il-kontro-ezamijiet taghhom jirrizultala li tista' tghid kollha jammettu li l-hsarat imsemmija mill-Perit Tekniku ilhom snin twal li hargu u l-istess attur Gauci (fol. 225 et seq) fil-kontro-ezami tieghu jammetti li ilhom mill-anqas hames snin li hargu. Dan necessarjament ifisser li verament

mid-data li l-atturi setghu jressqu l-pretensjoni taghhom ghad-danni kontra l-konvenuti sakemm giet intavolata ittra ufficcjali fil-konfront taghhom datata 14 ta' Novembru, 2014 (Fol. 12) ghaddew mhux biss sentejn izda ammont ta' snin akbar.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 imqajma bhala t-tieni eccezzjoni da parti tal-konvenuti fir-rigward ta' danni pretizi mill-atturi hija gjustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Mertu:

Illi fil-mertu, wara li din il-Qorti semghet u regghet rat il-provi kollha mressqa fl-atti, jirrizultala l-fatti segwenti:

1. Illi originarjament il-proprjetajiet tal-atturi u l-konvenuti kienu jikkonsistu f'zewg ghelieqi mifrudin minn xulxin b'hajt tal-kantun baxx;

2. Illi kienu l-ewwel il-konvenuti li bnew id-dar taghhom ghexieren ta' snin ilu (proprjament missierhom) u konsegwentement inxtrat l-ghalqa adjacenti ghal dik tal-atturi u saret mandra li tmiss ezatt mal-proprjeta' tal-atturi kif ukoll bicca kamra msaqqfa biz-zingu li wkoll tmiss mal-proprjeta' tal-atturi. Wara certu zmien kien hemm ftehim bejn iz-zewg proprjetarji sabiex il-hajt divizorju joghla b'xi filati;

3. Illi meta fl-2002 l-attur Azzopardi (li kien is-sid originali) kien ser jibda biex jizviluppa l-ghalqa tieghu huwa kien tkellem mhux mal-

konvenuti odjerni izda ma' missierhom u skont hu ma' huhom Joseph Cauchi li wkoll xehed f'dawn il-proceduri (ara l-kontro-ezami tieghu stess a fol. 251 et seq tal-process). Ghalkemm fl-affidavit tieghu l-attur Joseph Azzopardi jghid li missier il-konvenuti ma halliehx ihaffer fil-proprjeta' tieghu sabiex tkun tista' ssir il-membrane, fil-kontro-ezami tieghu a fol. 251 et seq tal-process jghid li huwa kien miftiehem ma' Joseph Cauchi li lill-missier il-konvenuti u missier l-istess Cauchi jghidlu kollox iva sabiex jikkontradixxiehx. Konsegwenza ta' hekk l-attur isostni li la darba ma haffirx aktar 'il gewwa fil-proprjeta' tal-konvenuti allura ma setax jaghmel il-membrane neccessarja sabiex jigi protett il-hajt. Dan isostnih ukoll il-Perit Emanuel Vella li kien inkarigat mill-attur Azzopardi mill-binja in kwistjoni. Fil-fatt a fol. 100 tal-process jaghti spjegazzjoni ghalfejn ma sarx 'membrane':

'Peress illi l-hajt li nbena kien singlu u ma tqattax blat zejjed tan-naha tal-proprjeta' ta' Debrincat, ma setax isir membrane allura ghamilna l-plastic imtella' mal-hajt u l-vojt, il-ftit vojt li kien hemm bejn il-blat u l-hajt il-gdid, li kien minimu, imtela' bil-halib tas-siment, ghax l-anqas kien jinzel konkrit hafna . . . ghax ma setax isir il-membrane jekk kemm-il darba ma jitqattax blat bizzejjed li wiehed jista' jaghmel membrane mal-hajt.'

4. Jirrizulta mix-xhieda tal-atturi li l-ewwel darba li bdew jigu nnotati xi tbajja ta' tixrib fil-hajt divizorju (li jirrizulta li sar wiehed tas-singlu nofs bin-nofs bejn il-proprjetajiet) kien xi erba' jew hames snin wara li tlesta l-izvilupp. Dak iz-zmien l-attur Azzopardi kien talab li jaghmel manutenzjoni tal-hajt u jirrizulta li kien hemm ftehim li din issir mal-

konvenuti u fil-fatt saret minn hu l-konvenuti stess Joseph Cauchi izda thallas mill-attur.

5. Jirrizulta wkoll li nonostante tali manutenzjoni l-problema ta' tixrib ta' ilma mal-hajt divizorju u perkolazzjoni ta' ilma b'mod partikolari fl-appartament ta' taht u l-garaxxijiet baqghet tikkonsisti u bdiet tiggrava ghal dak li hu ammont ta' ilma. L-attur Gauci jghid li kien ilu mis-sena 2007 li rega' beda jigri wara Azzopardi sabiex jaraw x'ser jaghmlu dwar il-problema u li sa mis-sena 2009 zgur kien talab ghal diversi drabi lill-konvenuti sabiex ihalluhom jaghmlu x-xoghlijiet neccessarji. Jirrizulta mill-provi li kien sa minn dak iz-zmien li l-konvenuti bdew igibuha ferm difficli sabiex jawtorizzaw lill-atturi jidhlu fil-proprjeta' tal-konvenuti u jsiru dawn ix-xoghlijiet;

6. Illi jirrizulta lil din il-Qorti mill-assjem tal-provi li, ghalkemm finalment ftit qabel il-kawza l-partijiet irnexxielhom b'xi mod jiltaqghu bl-avukati u l-perit fuq il-post u f'dan il-mument il-konvenuti talbu *method statement*, dan kien biss wara snin twal li l-atturi kemm individwalment u anki flimkien talbu verbalment, baghtu nies, baghtu ittri u nterpellaw diversi drabi lill-konvenuti sabiex ihalluhom jaghmlu x-xoghlijiet. Nonostante dan kollu l-konvenuti damu snin twal sabiex finalment waslu ghall-punt li hallew lill-Periti u l-Avukati jidhlu fil-fond taghhom. Tul dawk is-snin kollha din il-Qorti ma ghandhiex dubju minn dak li kkonstatat mill-provi li l-problema tal-ilma fil-hajt baqghet taggrava ruhha.

7. Illi finalment fis-sena 2014 qabel ma nfethet il-kawza l-atturi jsostnu li ntbaghat il-*method statement* mitlub mill-konvenuti lill-istess konvenuti tramite l-Avukat Dr. Joshua Grech (kopja tieghu a fol. 7 tal-process) izda skont l-atturi l-konvenuti ma ghamlu xejn. Min-naha taghhom l-konvenuti jsostnu li ma rcevewx il-*method statement* u ghalhekk ma ghamlu xejn sakemm ircevew il-kawza. Da parti taghhom l-atturi jsostnu li meta raw li l-konvenuti ma rreagixxewx allura l-pass li jmiss kienet il-kawza u fil-fatt hekk ghamlu.

8. Illi ai termini tar-rapport tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti x-xoghlijiet li jehtieg isiru sabiex ma tibqax tippersisti l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-hajt divizorju huma kif isegwi:

1. Issir trinka ta' daqs adegwat mal-hajt divizorju fil-proprjeta' tal-konvenuti. Din it-trinka trid tkun fonda sal-livell tal-pedamenti ta' l-istess hajt u jdejalment t-tul kollu ta' l-istess hajt.
2. Jitwahhal waterproofing membrane mil-livell tal-pedamenti sa filata 'l fuq mil-livell ta' l-art ezistenti tal-bitha tal-konvenuti fejn imbaghad dan il-membrane jiddahhal gol-fil tal-hajt sabiex ma jidholx ilma bejn il-membrane u l-hajt.
3. Sabiex il-membrane ikun protett, l-ahhar madwar 150mm tat-trinka ghandha timtela' bl-lean mix concrete jew inkella jitla' hajt tal-kantun.
4. Il-bqija tat-trinka terga' timtela' u l-wicc ta' l-art jerga' jsir ghall-kundizzjoni prezenti llum.
5. Jinqala' l-membrane prezenti li hemm minn fuq is-saqaf taz-zingu ghal mal-hajt divizorju. Issir waterproofing membrane gdid li jibda

madwar filata minn taht is-saqaf taz-zinju ghal madwar filata 'l fuq mis-saqaf taz-zingu. Il-membrane ghandu jidhol gol-fil tal-kantun tal-hajt divizorju sabiex ma jidholx ilma bejn il-membrane u l-hajt. Barra minn hekk, irid ikun zgurat li s-saqaf ma jaqlibx l-ilma ghal fuq il-hajt divizorju sabiex jigi evitat li l-ilma joqghod icarcar ghal fuq dan il-hajt ghalxejn b'xejn.

6. Issir ukoll il-manutenzjoni necessarja fuq il-bqija tal-hajt divizorju sabiex fejn hemm it-tikhil li nqala' jew maqsum jerga' jitkahhal u dan l-istess hajt jinzebah b'zebgha waterproof.

7. L-imsemmija xoghlijiet iridu jsiru minn fuq l-art tal-konvenuti."

Ikkunsidrat ulterjorment:

1. Illi mill-atti m'hemmx dubju li jehtieg li jsiru xoghlijiet fil-hajt divizorju sabiex l-atturi ma jibqghux isofru minn perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' taghhom;

2. Illi ma hemmx dubju wkoll li dawn ix-xoghlijiet jistghu jsiru biss min-naha tal-hajt li jigi fil-proprjeta' tal-konvenuti;

3. Mill-atti kif ukoll mis-sottomissjonijiet tal-konvenuti, l-istess konvenuti ma humiex qed jopponu li jsiru x-xoghlijiet proposti mill-perit tekniku izda jopponu li ghandhom ikunu huma li jhalsu ghall-ispejjez;

4. Illi din il-Qorti mill-atti mhijiex konvinta li l-attur Azzopardi meta kien qed itella' l-bini lura fis-sena 2002 ha l-prekawzjonijiet kollha skont

is-sengha u l-arti u fl-ambitu tal-limitazzjonijiet tal-posizzjoni u partikolaritajiet tal-proprjeta' in kwistjoni sabiex jevita l-perkolazzjoni tal-ilma mill-hajt divizorju. Dan b'mod partikolari b'referenza ghax-xhieda tal-perit tal-istess attur u cioe' l-Perit Emanuel Vella. L-istess perit tekniku mqabbad mill-Qorti jikkonkludi li kellu jsir membrane li izda ma sarx. Bir-rispett kollu lejn l-attur Azzopardi l-iskuza li missier il-konvenuti ma halliehx ihaffer aktar 'il gewwa fil-proprjeta' tal-konvenuti legalment ma treggix stante li missier il-konvenuti kellu l-jedd fil-ligi li sahansitra jesigi li ma jigix skavat zewg piedi u nofs 'il boghod mil-linja divizorja ahseb u ara kemm seta' legalment jigi obbligat li jhalli lill-attur jiskava fil-proprjeta' tal-istess konvenut. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tqis li l-ispejjez sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet certament ma ghandhomx ibaghtuhom il-konvenuti li ma kellhom x'jaqsmu xejn max-xoghlijiet ta' bini tal-atturi tant li l-proprjeta' taghhom kienet ilha snin twal mibnija qabel dik tal-atturi. Dan salv ghal dak li ser jinghad aktar 'il isfel f'din id-decizjoni dwar it-tisqifa tal-kamra fil-mandra;

5. Illi min-naha l-ohra din il-Qorti ma tista' ssib l-ebda raguni valida fl-atti ghalfejn il-konvenuti sa mill-anqas mis-sena 2009 ma hallewx, kif kienu obbligati bil-ligi ai termini tal-artikolu 446 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet li kien hemm bzonn. Dan l-artikolu tal-ligi fil-fatt jaqra:

"Kull sid ghandu jhalli d-dhul u l-moghdija fil-fond tieghu kull meta jinsab li dan id-dhul jew moghdija huma mehtiega sabiex jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni."

Din il-Qorti tifhem biss sa certu punt is-sottomissjoni tal-konvenuti li huwa ragonevoli li wiehed jitlob *'method statement'* tax-xoghlijiet proposti izda li dan jintalab wara mill-anqas erba' jekk mhux hames snin li l-atturi kien ilhom jigru warajhom biex ihalluhom jaghmlu x-xoghlijiet certament mhux gjustifikat. Minn dan il-lat zgur li l-konvenuti huma hatja ta' dewmien eccessiv sabiex jigu f'taghhom u jiftehmu mal-atturi sabiex isiru x-xoghlijiet u zgur ma treggix l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li l-kawza odjerna saret b'mod intempestiv mill-atturi. Mill-assjem tal-provi din il-Qorti hadet l-idea anzi tqis li gie pruvat lilha li l-konvenuti bdew jaghmlu minn kollox sabiex itawlu possibbli ftehim bl-idea zbaljata li l-atturi jaqtghu qalbhom u ma jsir xejn. Nonostante dan izda l-Qorti zzid ukoll li mhijiex konvinta li l-konvenuti verament rcevew il-*method statement* li l-atturi allegatament baghtulhom anzi l-provi aktar ixaqilbu lejn il-probabbilta' li dan ma rcevewx ghal xi raguni anki jekk intbaghat mill-avukat tal-atturi.

Illi ghar-ragunijiet suesposti, fl-ambitu tal-provi kollha migbura u dak kollu suespost ma tqisx li r-raba' talba sabiex ix-xoghlijiet isiru mill-konvenuti bhala wahda gjustifikata ghal dak li hu x-xoghol indikat mill-Perit Tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu stante li evidentement dawn kellhom isiru sa mill-bidu mill-atturi mal-binja a spejjez taghhom. Tqis izda illi ai termini tal-artikolu 446 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-hames talba tal-atturi, in vista tat-titubanza kbira da parti tal-konvenuti, hija gjustifikata u ghandha tigi milqugha b'dana li x-xoghlijiet ai termini tas-sitt talba kif indikati mill-Perit Tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu ghandhom isiru mill-atturi a spejjez tal-istess atturi.

6. Illi dwar il-kwistjoni tas-sigra tan-naspli li skont il-Perit Emanuel Vella din qed tikkawza wkoll hsarat stante li tinsab oltre l-limitu mpost fil-ligi mill-hajt divizorju (ara *method statement* a fol. 7 tal-process) il-konvenuti fir-raba' eccezzjoni taghhom isostnu li 'kemm-il darba jirrizulta illi l-imsemmija sigra qeghdha tassew tikkawza xi hsara, allura l-esponenti ma jsibu l-ebda diffikulta' illi jirrimwovuha'. Dwar din is-sigra r-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti ma jsemmi xejn. B'danakollu izda fl-eskussjoni tieghu l-istess Perit Tekniku meta mistoqsi dwar l-istess jikkonfemra li mal-*iskirting* tal-atturi jidhru gheruq ta' sigra u li n-naha l-ohra tal-hajt hemm is-sigra tan-naspli. Dan jevidenzja lill-Qorti li l-probabbilta' hi li l-gheruq ta' din is-sigra tan-naspli nifdu l-hajt divizorju u qed jaghmlu hsara wkoll fil-proprjeta' tal-atturi. Ghalhekk b'zieda max-xoghlijiet proposti fil-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tordna li tinqala' s-sigra tan-naspli in kwistjoni liema sigra ghandha jew titnehha jew tigi rilokata x'imkien iehor fil-proprjeta' tal-konvenuti oltre d-distanza li timponi l-ligi skont ix-xewqa tal-istess konvenuti. Dan ix-xoghol ghandu jsir a spejjez tal-konvenuti stante li almenu ghal dan il-fatt certament ma jistghux jitqiesu li huma responsabbli jew rizultat ta' xi nuqqas ta' l-atturi.

7. Apparti mis-suespost, fl-eskussjoni tieghu l-Perit Tekniku jsostni wkoll, ghalkemm ma jsemmix fil-konkluzjonijiet tieghu, li jekk verament it-tisqifa tal-istruttura taz-zingu tal-konvenuti hija ngulmata fil-hajt din ghandha tinqala' u jitpogga *membrane* halli jkun hemm separazzjoni bejn il-hajt tal-gebel, il-*membrane* fin-nofs imbaghad iz-

zingu jigi mieghu halli zgur ma jkunx hemm kuntatt bejn iz-zingu u l-hajt (ara fol. 112 u 113). Ghalhekk jekk fuq il-post jirrizulta li verament dan il-hajt taz-zingu huwa ngulmat fil-hajt allura din il-Qorti ser tghaddi sabiex tordna wkoll li jsiru x-xoghlijiet proposti mill-Perit Tekniku fil-kontro-ezami sabiex possibilment jissolvew f'venja wahda l-problemi kollha li jassillaw il-hajt divizorju in kwistjoni. Jekk dawn ix-xoghlijiet jirrizultaw li huma mehtiega ghaliex verament is-saqaf huwa ngulmat fil-hajt dawn ghandhom ikunu a spejjez tal-konvenuti u mhux tal-atturi stante li r-responsabbilta' ghall-istess tinkombi fuq il-konvenuti.

8. Illi finalment din il-Qorti taghmel referenza ghall-bosta provi li tressqu fl-atti dwar kanali ghaddejjin mit-triq quddiem il-proprjetajiet tal-partijiet kif ukoll provi ohra li mhux neccessarjament saret referenza ghalihom mill-Qorti f'din id-decizjoni u l-Qorti taghmilha cara li hija hadet kont tal-provi kollha li tressqu izda ma qisitx li dawn setghu jwassluha ghal xi konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha f'din id-decizjoni jew li kienu pruvati sal-grad neccessarju fil-ligi u ghaldaqstant din kienet ir-raguni li ma saritx referenza aktar ampja ghalihom fid-decizjoni.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors guramentat kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bhala mhux gjustifikata;

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara t-talba ghall-hlas ta' danni mqajjma mill-atturi bhala preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

3. Tilqa' r-raba, il-hames u s-sitt talba attrici limitatament kif isegwi:

(i) tawtorizza lill-atturi sabiex jaccedu fil-proprjeta' tal-konvenuti u tordna lill-konvenuti sabiex jipprovdu tali access mhux aktar tard minn xahar mid-data ta' din id-decizjoni sabiex l-atturi jaghmlu x-xoghlijiet ta' manutenzjoni mehtiega fil-hajt divizorju ndikati fil-konkluzjonijiet tar-rapport tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti a fol. 75 et seq tal-process liema xoghlijiet ghandhom isiru a spejjez tal-atturi stess;

(ii) Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni jaqilghu s-sigra tan-naspli li tinsab fil-proprjeta' tal-konvenuti adjacenti ghall-hajt divizorju, liema sigra ghandha jew titnehha jew tigi rilokata x'imkien iehor fil-proprjeta' tal-konvenuti f'post oltre d-distanza li timponi l-ligi mill-hajt divizorju skont ix-xewqa tal-istess konvenuti a spejjez tal-istess konvenuti. F'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak ordnat fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma a spejjez tal-konvenuti;

(iii) Jekk jirrizulta lill-Perit nominat mill-Qorti f'din id-decizjoni li verament it-tisqifa tal-istruttura taz-zingu tal-konvenuti hija

ngulmata fil-hajt tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni jaqilghu din l-istruttura minn mal-hajt, jitpogga *membrane* halli jkun hemm separazzjoni bejn il-hajt tal-gebel bil-*membrane* fin-nofs u z-zingu jigi mieghu halli zgur ma jkunx hemm kuntatt bejn iz-zingu u l-hajt u dan a spejjez tal-konvenuti. F'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak ordnat fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma a spejjez tal-konvenuti;

(iv) Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss f'dawk il-partijiet fejn mhux kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz.

Stante li l-Perit Tekniku nominat mill-Qorti issa huwa mpossibilitat milli jaccetta nkarigi mill-Qorti, il-Qorti tghaddi sabiex tinnomina floku lill-Perit Cornelia Tabone bl-inkarigu li tassigura li l-partijiet jottemperaw ruhhom mal-ordnijiet ta' din il-Qorti kontenuti f'din id-decizjoni fit-termini mposti fuqhom u li x-xoghlijiet isiru skont is-sengha u l-arti dejjem fit-termini mposti. L-ispejjez tal-Perit ghandhom jithalsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

L-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuti, l-ispejjez tat-tieni eccezzjoni u l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu sopportati nterament mill-atturi, il-bqija tal-ispejjez fic-cirkustanzi tal-kaz odjern ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet inkluz l-ispejjez tal-Perit Tekniku nominat fil-mori tal-kawza kif ukoll dak nominat sabiex jassigura l-ottemperanza ma' din id-decizjoni.

Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit Tekniku Cornelia Tabone li ghandha tiehu nota minnufih tal-kontenut ta' din id-decizjoni stante t-termini mposti fiha.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur