MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2018

Rikors Maħluf Numru 1126/2014LM

Dionysius Ciappara (K.I. Nru 0366533M) u martu Grace Ciappara (K.I. Nru 0250837M)

vs.

Mario Sultana (K.I. Nru 0277559M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-11 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi **Dionysius (K.I. numru 366533M) u martu Grace (K.I. numru 250837M) konjugi Ciappara,** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Dionysius Ciappara, li jgħid kif ġej:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 494, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 495, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, ossija fond in parti sovrastanti l-proprjetà tal-atturi surriferita;

Illi fl-aħħar snin u anki riċentement l-konvenut għamel xi xogħlijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni ġewwa l-fond tiegħu;

Illi l-konvenut jew terzi f'ismu għamlu diversi xogħlijiet illi jilledu d-drittijiet ċivili tal-atturi billi, fost affarijiet oħra, l-konvenut dawwar il-katusi tal-ilma tax-xita għal fuq il-proprjetà tal-atturi, kabbar gallariji tal-fond in kwistjoni kif ukoll biddel u/jew aggrava s-servitujiet ta' dranaġġ li kienet tgawdi l-proprjetà tiegħu, u dan kif ser jirriżulta tul it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi konsegwentement ix-xogħlijiet surriferiti kkaġunaw danni konsiderevoli fil-fond sottostanti appartenenti lill-atturi billi fost affarijiet oħra din il-proprjetà qiegħda tiġi kontinwament allagata mill-ilmijiet tax-xita, u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża;

Illi per di più l-konvenut ħalla l-proprjetà tiegħu b'mod żdingat u perikoluż li per konsegwenza tipperikola s-sigurtà tal-atturi u dana inkluż iżda mhux limitatament billi tieqa li hemm fuq il-parti ta' wara tal-fond tal-atturi ilha snin mingħajr għeluq permanenti u adattat;

Illi għalhekk ir-rikorrenti jridu li l-konvenut jirripristina l-fond tiegħu b'mod li jneħħi kull periklu preżenti, jagħmel tajjeb għal kull ħsara, jirritorna l-gallariji u jreġġa' lura l-komunikazzjoni tal-ilmijiet għall-istat oriġinali tagħhom, b'hekk illi l-proprjetà tal-atturi ma tkunx gravata;

Illi għalkemm interpellat sabiex jitwettqu x-xogħlijiet kollha neċessari rimedjali surriferiti u sabiex jagħmel tajjeb għal ħsarat ikkaġunati, l-konvenut baqa' dejjem inadempjenti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet fuq premessi:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li x-xogħlijiet mibdija mill-konvenut kif fuq spjegat u kif ukoll kwalsiasi xogħlijiet strutturali oħra huma bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi;*

2. *Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilu minn din l-Onorabbli Qorti jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex ineħħi l-istrutturi u s-servizzi minnu magħmula u li jilledu d-drittijiet ta' proprjetà tal-atturi kif fuq premess u jassigura li l-fond tal-atturi jkun sigur minn kwalunkwe mankanza, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess huma a spejjeż tal-konvenut;*

3. *Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-esponenti minħabba x-xogħlijiet strutturali li saru mill-konvenut u talli ħalla l-proprjetà tiegħu b'mod żdingat u perikoluż, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*
4. *Tordna lill-konvenut iħallas lill-esponenti, dik is-somma hekk likwidata, bl-imgħax skont il-liġi sad-data tal-pagament.*

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni in subizzjoni tal-konvenuti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Mario Sultana** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minnu stess, li biha eċċepixxa:

Illi m'hu minnu assolutament xejn illi f'dawn l-aħħar snin għamel xi xogħol ta' kostruzzjoni jew demolizzjoni fil-proprjetà tiegħu illi b'xi mod jilledu d-drittijiet ċivili tal-atturi kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża kif lanqas ma tbiddel jew aggrava servitujiet eżistenti.

Illi għaldaqstant l-atturi ma sofrew ebda danni kif qed jippretendu li sofrew. Lanqas m'huwa minnu illi l-esponenti qiegħed jipperikola s-sigurtà tal-atturi meta jekk huwa minnu illi hemm xi periklu, li m'hemmx l-esponenti żgur ma kienx jibqa' jabita kif kien ilu jabita għal dawn l-aħħar tletin sena fil-fond tiegħu allegatament perikoluż għall-atturi kollox kif jiġi dettaljatament spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi l-atturi m'għandhom l-ebda dritt jippretendu dak li qed jippretendu mill-esponenti, skont kif imsemmi fis-7 paragrafu tar-rikors promutur billi la hemm perikolu, la ħsara u l-ebda xogħol li sar fil-proprjetà tagħhom, billi kull ma sar, sar skont il-liġi.

Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat li fi stadju bikri fil-proċeduri, fl-udjenza tat-23 ta' Jannar, 2015, ġie maħtur il-perit Alan Saliba, sabiex jirrelata mill-aspett tekniku dwar il-

fondatezza tad-domandi attriċi wara li jieħu kunsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u jagħmel dawk l-osservazzjonijiet li għandhom x'jaqsmu mal-każ.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti, li jinkludu rapporti redatti mill-periti *ex parte* mqabbda mill-partijiet, kif ukoll ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba maħtur mill-Qorti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' April, 2018, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Il-kwistjoni odjerna nqalgħet wara li l-atturi, sidien tal-fond bin-numru 494, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, ilmentaw mill-fatt li bix-xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni li kien qiegħed jagħmel il-konvenut fil-proprjetà tiegħu, dik bin-numru 495, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li tinsab in parti sovrapposta għal proprjetà tal-atturi, kien qiegħed jikkaġuna danni u ħsarat fil-proprjetà tagħhom, riżultat ta' xogħol nieqes mis-sengħa u l-arti li wassal għal ingress tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi, il-konjugi Ciappara, liema ħsarat ġew sostnuti fuq medda ta' snin. L-atturi talbu lil din il-Qorti tiddikjara li x-

xogħol li sar mill-konvenut seħħ bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi, kif ukoll għamlu talba sabiex ix-xogħol rimedjali li kien meħtieġ li jsir sabiex huma ma jibqgħux isofru mill-problema ta' ingress tal-ilma, isir fi żmien qasir u perentorju li għandha tistabbilixxi l-Qorti. L-atturi talbu wkoll lill-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnhom, kif ukoll tikkundanna lill-konvenut għall-ħlas tal-istess.

Matul is-smigħ ta' dawn il-proċeduri, ġew ippreżentati diversi rapporti tekniċi mħejjija minn periti mqabbda mill-partijiet, kif ukoll rapport mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti, u fi stadju pjuttost avvanzat tal-proċeduri, ġie rreġistrat li l-konvenut għamel diversi xogħlijiet rimedjali sabiex il-problema tal-ingress tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi tiġi indirizzata u riżolta, bir-riżultat li kulma jonqos hu li din il-Qorti tiddeċiedi dwar il-kwistjoni tad-danni, stante li x-xogħlijiet riparatorji li kienu meħtieġa, saru diġà u l-atturi ddikjaraw li huma sodisfatti bil-mod kif saru dawn ix-xogħlijiet tant li ma reġax kien hemm dħul ta' ilma fil-proprjetà tagħhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-Qorti tibda billi tosserva li tul is-smigħ tal-kawża, saru diversi tentattivi mill-partijiet sabiex jittransiġu l-pendenzi ta' bejniethom, li għal xhur twal ma wasslu għal imkien, tant li l-provi baqgħu jinstemgħu regolarment u l-perit tekniku maħtur mill-Qorti ntalab jaċċedi fuq is-sit numru ta' drabi sabiex ikun jista' jirrediġi r-rapport tiegħu. Fil-fatt fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju, 2016, il-partijiet kienu qablu li sa nofs Settembru tal-istess sena, kellhom jinfurmaw lill-Qorti b'nota konġuntiva jekk kinux ittransiġew il-pendenza ta' bejniethom,

sabiex jekk dan ikun il-każ, l-inkarigu tal-perit Alan Saliba jkun dak li jiċċertifika jekk ix-xogħlijiet rimedjali sarux għas-sodisfazzjon tal-atturi. Fil-fatt, fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru, 2016, l-atturi kienu ddikjaraw li l-konvenut għamel xogħol rimedjali fil-proprjetà inkwistjoni, u li suppost il-mertu tal-kawża ġie eżawrit. Madanakollu huma ma xtaqux iċedu l-atti qabel ma jiġi ċċertifikat minn perit li x-xogħol li kellu jagħmel l-konvenut sar tabilħaqq, u li dan ix-xogħol huwa tali li rrimedja l-problemi li kellhom l-atturi.

Fl-istess seduta, l-atturi ppreżentaw rapport imħejji mill-perit *ex parte* Paul Buhagiar, li rrelata kif hu aċċeda fuq is-sit fl-10 ta' Diċembru, 2016 u seta' jikkonstata li l-proprjetà tal-atturi ġarrbet ħsarat estensivi minħabba li l-proprjetà tal-konvenut ma ġietx ittrattata b'mod adegwat sabiex ma jkunx hemm dħul ta' ilma fil-proprjetà sottoposta (dik tal-atturi fil-kawża). Il-perit Buhagiar seta' jikkonstata li minkejja li l-proprjetà tal-konvenut ġiet demolita lejn l-aħħar tas-sena 2004, min-naħa tal-konvenut ftit li xejn sar xogħol sabiex dan jevita li ssir ħsara lill-proprjetà tal-atturi, bir-riżultat li fuq medda ta' ħdax (11)-il sena, il-proprjetà tal-atturi sofriet ħsarat konsiderevoli, u li x-xogħlijiet rimedjali li għamel l-konvenut ma kienu effettivi xejn, bir-riżultat li l-ilma tax-xita baqa' jipperkola mal-ħitan ta' ġewwa tal-proprjetà tal-atturi, saret ħsara fuq it-travi tal-ħadid tal-proprjetà tagħhom, saret ħsara fuq għamara fil-proprjetà tal-atturi u saħansitra ħafna mill-għamara kellha tinqala' 'l barra minn mal-ħitan, sabiex jiġi evitat li ssir aktar ħsara.

In vista ta' dawn ir-rapporti, fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017, il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku Alan Saliba sabiex dan jerġa' jaċċedi fuq il-fond u jikkonstata l-istat attwali tal-fond tal-atturi u tal-konvenuti wara x-xogħlijiet rimedjali li suppost li saru, hekk kif indikati mill-perit tekniku stess. Il-perit

tekniku maħtur mill-Qorti ppreżenta r-rapport tiegħu fir-Reġistru tal-Qorti fl-10 ta' Mejju, 2017[1], u fir-rapport tiegħu nnota d-diversi ilmenti tal-atturi, fosthom li l-konvenut kien dawwar il-katusi tal-ilma tax-xita għal fuq il-proprjetà tagħhom, li l-konvenut kabbar il-gallariji aktar milli messu bis-saħħa tal-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, li l-konvenut bidel u/jew aggrava s-servitujiet ta' drenaġġ li kienet tgawdi l-proprjetà tiegħu, li l-proprjetà tal-atturi kienet qiegħda tiġi allagata minn ilmijiet tax-xita, li l-proprjetà tal-konvenut tħalliet żdingata u perikoluża bil-konsegwenza li qed tipperikola s-sigurtà tal-atturi, u li l-konvenut kien ħalla tieqa fuq wara tal-proprjetà mingħajr għeluq adegwat u permanenti, bir-riżultat li l-proprjetà tal-atturi kienet qiegħda esposta kemm għall-elementi, kif ukoll għall-possibilità li jista' jidħol xi ħadd fil-proprjetà tagħhom.

Fir-rapport tiegħu, il-perit tekniku seta' jikkonstata li diversi mill-ilmenti tal-atturi kienu ġustifikati. Hekk pereżempju, fir-rigward tal-mod kif il-katusi tal-ilma tax-xita ġew impoġġija, il-perit tekniku rrelata b'dan il-mod:

> "Ir-rikorrent jilmenta minn *pipe* tal-ilma tax-xita li jieħu l-ilma tal-ogħla bejt eżistenti u kif ukoll tal-bejt fl-ewwel sular tal-konvenut li deher jgħaddi minn ħdejn il-bieb ta' barra tar-rikorrent fl-aċċessi. Dan il-*pipe* żdied mill-konvenut wara li ta bidu għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu li kien jikkonsisti fit-twaqqigħ tal-ewwel sular u l-bini ta' tliet sulari u *penthouse*. Dan il-*pipe* illum tneħħa minn ħdejn il-bieb tar-rikorrent u minflok tpoġġa mal-bieb tal-konvenut, iżda dan hu wisq dejjaq għall-ilma li hu intenzjonat li jieħu bil-konsegwenza li l-ilma jdum ma jiskula 'l barra u għalhekk jipperkola għand ir-rikorrent."

[1] *A fol.* 61.

L-atturi lmentaw ukoll mill-gallarija tal-konvenut li tinsab fuq il-faċċata u li saret bi ksur tar-regolamenti tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll dwar il-fatt li l-gallarija ta' wara fil-fond tal-konvenut, saret b'mod li toffri prospett għal fuq proprjetà tal-atturi stante li ma ġewx irrispettati d-distanzi stabbiliti bil-liġi fit-tlugħ tal-ħitan.

Il-perit tekniku kkonstata wkoll li l-bejt tal-proprjetà tal-atturi kien fih xi mankanzi li minħabba fihom l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt kien qiegħed jispiċċa ġewwa. Hu rrelata li l-ħsara fis-saqaf tal-atturi mhix riżultat dirett tal-fatt li l-konvenut għamel katusa li tarmi l-ilma direttament fuq il-bejt tal-kċina tal-atturi, iżda minħabba l-mod kif inhu l-istess saqaf tal-bejt.

Fir-rapport tiegħu, il-perit Saliba madankollu kkonstata li fiż-żewġ aċċessi li saru minnu seta' jinnota diversi ħsarat fil-fond tal-atturi riżultat dirett tal-fatt li l-ilma tax-xita kien ilu jipperkola s-snin. Dawn il-ħsarat jikkonsistu fit-tbajja' tax-xorok, sadid fit-travi tal-ħadid fis-soqfa tal-kċina u tas-salott, sinjali ta' ċarċir ta' ilma mal-ħitan u ħsara fl-għamara tal-injam. Il-perit tekniku Saliba seta' jikkonstata li fl-aħħar aċċess li sar, seta' jinnota ħsara oħra fil-blata tat-tieqa u fil-madum tal-kamra tal-banju, u dan seħħ prinċipalment minħabba li għal xhur jekk mhux snin twal, l-konvenut abbanduna x-xogħol ta' żvilupp li kien qiegħed jagħmel fil-proprjetà tiegħu, u wara d-demolizzjoni tal-ewwel sular naqas milli jagħmel kontrabejt adegwat, u l-miżuri li ttieħdu mill-konvenut sabiex jiġi mminimizzat id-dannu, kienu ta' natura temporanja u ma kinux adegwati biex ilaħħqu mal-ilma li beda jipperkola mal-ħitan. Il-perit tekniku Alan Saliba kkonstata li x-xogħlijiet li għamel l-konvenut ma sarux skont is-sengħa u l-arti, u kien għalhekk li x-xogħol rimedjali li sar ma ħalla l-ebda effett u kien inadegwat.

Wara t-tieni aċċess li sar mill-perit tekniku Saliba, dan seta' jikkonstata li wħud mill-ilmenti tal-atturi ġew indirizzati, bħal pereżempju, il-fatt li tieqa fl-ewwel sular tal-fond tal-konvenut li kienet magħluqa b'biċċiet tal-injam, illum ġiet magħluqa bl-aluminium u b'mod permanenti, sabiex b'hekk tneħħa l-periklu li kienu qegħdin jirreferu għalih l-atturi, sabiex b'hekk dan il-mertu ġie eżawrit.

Il-perit tekniku Alan Saliba kellu dan xi jgħid dwar il-ħsarat sostnuti mill-atturi:

> "Dwar id-danni relatati mal-ħsarat fil-fond tar-rikorrenti konsistenti fi tbajja' fis-soqfa u mal-ħitan u sadid fit-travi, ikun hemm bżonn li dawn it-tbajja jitnaddfu u t-travi fil-ħadid tas-saqaf tal-kamra tas-salott jiġu ttrattati u miżbugħa. Dawn ix-xogħlijiet qed jiġu stmati fl-ammont ta' €1,800. Ovvjament, l-ewwel iridu jsiru xogħlijiet rimedjali minn fuq sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma qabel isiru dawn ix-xogħlijiet. L-esponent jikkalkula li 25% minnhom huma dovuti għad-defiċjenzi msemmija fil-bejt tal-kċina tar-rikorrenti. Dwar il-ħsarat fl-għamara u fit-tieqa interna u fit-television li nbidel, dawn qed jitħallew impreġudikati pendenti provi u/jew rapport tekniku minn persuna kompetenti fir-rigward."

Il-perit tekniku lanqas ma rrelata dwar danni ta' natura lokatizja jew dwar it-telf tal-użu tal-fond da parti tal-atturi, in vista tan-nuqqas ta' provi dwar dan. Il-perit tekniku kkonkluda r-rapport tekniku tiegħu billi għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu sabiex il-problemi li lmentaw dwarhom l-atturi jiġu indirizzati b'mod effettiv:

> "Hemm perkolazzjoni ta' ilma tax-xita mill-fond tal-konvenut għall-fond tar-rikorrenti kkawżata prinċipalment mill-fatt li l-konvenut waqqa' l-ewwel sular u ħallieh hekk, mingħajr kontrabejt adegwat, għal aktar minn 10 snin. Jeħtieġ li l-iżvilupp tal-konvenut jissokta u jitlesta mill-aktar fis jew inkella li jingħalaq l-iżvilupp eżistenti tal-konvenut (eż: permezz ta' kontrabejt) sabiex din il-perkolazzjoni mill-fond tal-konvenut ma tibqax isseħħ. Fl-ewwel każ li jitlesta l-iżvilupp kollu tal-konvenut) hemm sena żmien filwaqt li f'tal-aħħar hemm tliet xhur sabiex dan ix-xogħol jitlesta.

> Id-danni subiti mir-rikorrenti relatati ma' ħsarat fil-fond tagħhom ikkawżati minn nuqqasijiet fil-fond tal-konvenut qed jiġu stmati fl-ammont ta' €1,350, filwaqt li jibqgħu impreġudikati d-danni relatati ma' ħsarat fl-għamara, apertura interna, television u dawk ta' natura lokatizja pendenti provi u/jew rapport tekniku u/jew aktar direzzjoni.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-*affidavit* ulterjuri tal-attur **Dionysius Ciappara**[2], fejn għamel riferiment għal rapport imħejji mill-perit Joseph Ellul Vincenti bid-data tal-20 ta' Ġunju, 2005[3] u li kien ġie ppreżentat fil-kawża fl-ismijiet **David u Isabelle konjugi Bonett** ***vs.*** **Mario Sultana**, fejn kien ġie spjegat x'tip ta' periklu kien hemm fuq il-proprjetà tal-atturi. L-attur Dionysius Ciappara xehed kif il-perikli msemmija f'rapport li kien ġie redatt ben oltre għaxar snin qabel, kienu għadhom preżenti, u dan in vista tal-fatt li fuq medda ta' tant snin ma sar xejn da parti tal-konvenut, sabiex dawn il-problemi jiġu rimedjati.

L-attur fix-xhieda tiegħu qal li oriġinarjament, l-konvenut kien ried ibiddel is-saqaf tal-kċina tiegħu li kien fi stat perikoluż, iżda sussegwentement bidel il-ħsieb u minflok kien iddeċieda li jibni *household store,* tliet sulari u *penthouse* minflok il-binja li ġie demolita. L-attur qal li f'dan iż-żmien, l-konvenut kien fetaħ katusa tarmi l-ilma li jinġabar fil-binja għal fuq il-bejt tal-kċina tal-atturi, u sussegwentement beda jippretendi li għandu xi servitù fuq l-arja tal-fond tal-atturi.

Kif jirriżulta mir-rapport redatt mill-perit *ex parte* Paul Buhagiar[4], esebit mill-atturi, id-dannu li sofrew l-atturi huwa riżultat dirett tal-fatt li l-ħsara u l-ingress tal-ilma ġew sostnuti minnhom fuq medda ta' snin, u dan minħabba kwistjoni li l-konvenut kellu ma' terz, u li minħabba fiha u l-kawża li kien

---

[2] *A fol.* 104.
[3] *A fol.* 105 sa 110.
[4] *A fol.* 112.

hemm il-Qorti, ix-xogħol fuq il-proprjetà tal-konvenut waqaf għal numru ta' snin, bir-riżultat li l-atturi kellhom isofru l-inkonvenjent tad-dħul tal-ilma fil-proprjetà tagħhom fuq medda ta' snin.

Il-konvenut ippreżenta wkoll rapport imħejji mill-perit *ex parte* **Mario Scicluna**[5], li permezz tiegħu laqa' għall-problemi elenkati mill-perit imqabbad mill-attur, fejn il-perit Scicluna elenka liema kienu l-miżuri li ttieħdu mill-konvenut sabiex jiġi evitat id-dħul tal-ilma fil-fond tal-atturi, fosthom id-*damp proofing* li sar fil-ħitan tal-ġnub, it-tpoġġija ta' *pipe* tal-pvc sabiex jelimina l-ilma li jakkumula mal-faċċata, kif ukoll it-tqegħid ta' diversi folji tal-plastik sabiex jilqgħu għall-inżul tax-xita minn fuq il-bejt. Il-perit tal-konvenut spjega kif ix-xogħol fuq il-proprjetà tal-konvenut waqaf minħabba f'kawża l-Qorti bejn il-konvenut u terz, li damet għaddejja numru ta' snin, bir-riżultat li fil-frattemp, il-permessi li kien hemm għall-iżvilupp tal-proprjetà laħqu skadew u kellhom jiġu sottomessi applikazzjonijiet għall-iżvilupp ġodda.

L-attur **Dionysius Ciappara** ppreżenta *affidavit* ulterjuri[6] fejn spjega li hu kien ilu midħla tal-proprjetà tiegħu, dik bin-numru 494, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, sa mis-sena 1953 meta kien imur fl-inħawi mal-ġenituri tiegħu. Il-konvenut kien infurmah li kien qiegħed jinnegozja ma' żviluppatur sabiex fil-fond bin-numru 495 isir żvilupp ta' għadd ta' appartamenti u *household storage* sa mis-sena 2004. L-attur jgħid li hu mill-ewwel kien informa kemm lill-iżviluppatur kif ukoll lill-perit inkarigat mill-proġett, li l-arja ta' fuq il-bitħa hija tiegħu u dan sabiex jevita li l-proprjetà tiegħu tiġi mgħobbija b'servitujiet ġodda. L-attur xehed li hekk kif bdew ix-xogħlijiet fuq il-proprjetà tal-

[5] *A fol.* 121 sa 124.
[6] *A fol.* 160.

konvenut, kien hemm inċident fejn xi ħaddiema waqqgħu oġġetti tqal fuq il-bejt tal-attur, bir-riżultat li sfrundawlu tliet xorok mis-saqaf tal-kċina li hu kien għadu kif bidel ftit xhur qabel. Kien ftit ġranet wara dan l-inċident li l-konvenut kellu kwistjoni mal-iżviluppatur, ċertu David Bonett, minħabba fix-xogħol ħażin li kien qiegħed jagħmel il-bennej fuq is-sit, u minħabba li x-xogħol ma kienx jikkonforma mal-permessi tal-MEPA.

L-attur kompla li f'Settembru tal-2004 kienet għamlet l-ewwel xita qalila wara x-xogħol ta' demolizzjoni li kien sar mill-konvenut, bir-riżultat li kien daħallu ħafna ilma mit-tieqa li kienet tiftaħ fuq il-bejt tal-kċina tal-attur, bir-riżultat li lill-attur daħallu ħafna ilma u kkawżalu ħafna ħsara fl-għamara u fl-injam tal-kċina.

L-attur spjega kif minn dak iż-żmien saż-żmien li fih kien qiegħed jippreżenta l-*affidavit* tiegħu, l-ingress tal-ilma baqa' jseħħ b'mod kontinwu, tant li hu sofra ħsara fit-travi tal-ħadid, fix-xorok, kif ukoll fl-għamara. F'dan iż-żmien kollu hu talab lill-konvenut diversi drabi biex jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa, iżda l-unika ħaġa li jidher li għamel l-konvenut kienet li fetaħ miżieb bla permess fuq il-bejt ta' kamra fuq is-saqaf tal-attur, u għadda pipe sabiex flimkien dawn bdew ibattlu l-ilma mal-faċċata tal-proprjetà tal-attur.

L-attur spjega kif minħabba fix-xogħol li sar mill-konvenut, ħafna ilma tax-xita qed jispiċċa jibqa' fuq is-saqaf tal-proprjetà tiegħu minflok jiskula, kif ukoll ingħata l-konkos fuq is-saqaf ta' bejt li qatt ma kien maħsub biex ikun terrazzin u għalhekk qatt ma sarlu kontrabejt jew manutenzjoni oħra biex jiġi evitat l-ingress tal-ilma. L-ilmijiet li kontinwament kien qiegħed ikun espost għalihom

is-saqaf tal-attur u li spiċċaw ukoll jipperkolaw fuq ġewwa, ikkawżaw ħafna ħsara, apparti li nħolqot servitù li qatt ma kienet hemm qabel.

Jidher li l-konvenut kien iwiegħed lill-attur li hekk kif tinqata' l-kawża li kellu kontra terz, hu kien ser ikompli bix-xogħol fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, iżda minkejja snin ta' stennija, dan baqa' ma seħħx. Fi kliem l-attur:

> "Meta staqsejtu jekk hux ser iħallini hekk, u ċioè x'kien ser jiġri minn dawk il-katusi li fetaħ, kif ukoll dak l-ilma kollu li jibqa' qiegħed fuq l-ewwel saqaf li qed jagħmilli ħafna ħsara, u saħansitra it-tieqa li hija magħluqa traskuratament bil-biċċiet tal-injam, qalli li hemm diżlivell min-naħa tiegħu allura jibqa' kif inhu. Għall-bqija ta' *drains* li għamel qal li għandu servitù peress li hu xtara kif xtrajt jien, u ħadd ma jindaħallu x'jagħmel fil-proprjetà tiegħu."

L-attur esprima t-tħassib tiegħu fl-eventwalità li l-konvenut kien ser iħalli terazzin fuq is-saqaf tal-attur mingħajr ma jkun ħaseb għall-kontrabejt u għal-livellar tal-ilma skont il-liġi tas-sanità, kif ukoll wera x-xewqa li l-aċċess għal fuq il-bejt tal-kċina tiegħu mit-tieqa ta' wara tal-konvenut jingħalaq b'mod effettiv u permanenti u mhux bil-biċċiet tal-injam, u dan minħabba l-biżgħa li xi ħadd jispiċċa jidħol fuq l-atturi. Hu kkonkluda li dawn l-inkonvenjenti kollha li sofrew tul is-snin wasslu biex hu u martu ma baqgħux iħossuhom komdi fil-proprjetà tagħhom, u għalhekk ma baqgħux igawdu l-proprjetà tagħhom kif jixtiequ.

Fl-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2017, il-Qorti ġiet infurmata li kienu saru xi xogħlijiet rimedjali fuq il-proprjetà, madanakollu l-perit tekniku Alan Saliba kellu jaċċedi fuq is-sit sabiex jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu. Kien fl-udjenza tal-5 ta' Marzu, 2018 li l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li saru xogħlijiet rimedjali kif rikjest fir-Rikors Maħluf u li jidher li kienu effettivi, stante li ma daħalx aktar ilma għand l-atturi. Waqt l-eskussjoni li saret mid-

difensur tal-konvenut lill-perit tekniku maħtur mill-Qorti, irriżulta li l-ħajt diviżorju fuq wara tal-proprjetà wkoll ġie mgħolli għall-għoli rikjest mil-liġi u dan sabiex il-prospett li kien inħoloq għal fuq il-proprjetà tal-atturi, ġie eliminat ukoll. Il-perit tekniku Alan Saliba ġie mistoqsi dwar il-mod kif hu wasal għall-kwantifikazzjoni tad-danni fl-ammont ta' elf, tliet mija u ħamsin Euro (€1,350) u l-perit tekniku wieġeb li mill-aċċess li għamel fuq il-post hu seta' jikkonferma xi ħsara kien hemm, u li sabiex titranġa din il-ħsara hemm bżonn li jkun hemm ċertu qlugħ. Hu kkonferma li minn dak li ra waqt l-aċċess, seta' jikkonferma x'tip ta' spejjeż hemm bżonn biex tiġi rranġata l-ħsara li hemm. Ix-xogħol rimedjali jinvolvi t-tneħħija tat-tbajja' minn mal-ħitan u minn mas-soqfa, it-tindif tat-travi mis-sadid, u t-trattament u ż-żebgħa tagħhom mill-ġdid. Il-perit Saliba ikkonferma li l-post kollu kien affettwat mill-ingress tal-ilma. Mistoqsi jekk setax ikun li apparti l-perkolazzjoni mis-sular ta' fuq, kienx hemm perkolazzjoni mill-proprjetà tal-attur stess, il-perit tekniku wieġeb li hu jeskludi dan kompletament minħabba li la mill-provi u lanqas mill-aċċess ma rriżulta li dan kien il-każ.

Il-perit tekniku kkonferma wkoll li hu żamm impreġudikati d-danni fuq l-għamara, fuq l-apertura interna, fuq it-television u danni ta' natura lokatizja in vista tal-fatt li l-post ma setax jintuża għal xi żmien. Il-perit Saliba kkonferma li huwa minnu li tul dan iż-żmien kollu, il-fond ma kienx wieħed abitabbli u dan in vista tal-problemi li kien fih. L-atturi ppreżentaw dikjarazzjoni ta' **Carmelo Bartolo**[7], li ddikjara li sabiex tissewwa l-ħsara li hemm fl-għamara sitwata fil-fond tal-atturi, hemm bżonn spiża li tlaħħaq l-elf u ħamsa u sittin Euro (€1065).

[7] *A fol.* 195.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti tinnota li filwaqt li l-mertu inkwantu għax-xogħlijiet strutturali li kien hemm bżonn li jsiru mill-konvenut sabiex jiġu sodisfatti t-talbiet tal-atturi, u sabiex jiġu eliminati l-problemi elenkati minnhom tul is-smigħ ta' din il-kawża, jinsab eżawrit, stante li l-partijiet qablu li x-xogħol strutturali sar, u li sar b'mod sodisfaċenti, madanakollu jibqa' pendenti l-kwistjoni tad-danni sofferti mill-atturi l-konjugi Ciappara fil-proprjetà tagħhom, liema danni ġew sostnuti fuq medda ta' snin. Il-perit tekniku maħtur mill-Qorti kkonstata li sabiex id-danni fil-proprjetà jiġu rimedjati hemm bżonn spiża ta' elf, tliet mija u ħamsin Euro (€1,350) u ta elenku ta' dawn ix-xogħlijiet fiex jikkonsistu. Xhud imqabbad mill-atturi (li ma ġiex spjegat x-xogħol tiegħu x'inhu), iddikjara li l-ħsara li saret fuq l-għamara teħtieġ spiża ta' €1,065 sabiex tissewwa.

L-insenjamenti ġurisprudenzjali mill-Qrati tagħna, dwar din il-materja huma kopjużi. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Vincent u Carmen konjugi Schiavone vs Michael u Frances konjugi Psaila**[8], il-Qorti stabbiliet illi sabiex ikun hemm responsabbiltà ta' ħtija da parti tal-konvenuti f'kawżi ta' din ix-xorta, hemm il-ħtieġa li jiġu sodisfatti tliet elementi b'mod kumulattiv:

1. Fl-ewwel lok, li hemm kondotta kolpuża tal-konvenuti li tirradika l-ħtija ai termini tad-dispożizzjonijiet pertinenti tal-Kodiċi Ċivili;
2. Fit-tieni lok, li jagħtu rendikont tal-ħsara minnhom subita u tali prova għandha tkun materjali u konkreta; u
3. Fit-tielet u l-aħħar lok, li jirnexxielhom jorbtu l-ewwel punt mat-tieni wieħed tramite ness eżjoloġiku ta' kawżalità, li jfisser li kienet il-kondotta kważi-delittuża tal-konvenuti li direttament ikkaġunat is-sinistru (ħsarat lamentati).

[8] P.A., 29.05.2014.

> Illi hi dispożizzjoni espliċita tal-Kodiċi Ċivili li f'materja ta' danni akwiljani "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (artikolu 1031). L-istess Kodiċi jissokta jippreċiża illi l-ħtija tissussisti f'min "ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja" (artikolu 1032 (1)). Addizzjonalment hu magħruf, sija fid-duttrina u sija fil-ġurisprudenza patrija, li biex ikun hemm lok għad-danni hu imprendixxibilment meħtieġ li, apparti l-prova tad-dannu arrekat, fl-ewwel lok ikun hemm ħtija u li d-dannu u l-ħtija jkunu interkonnessi intimament b'ness kawżattiv. Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Charles Gauci et *vs.* Maria Borg Mizzi et noe** (25.11.2004), fejn insibu li, 'Fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jeħtieġ jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-parti mixlija bir-responsabbilità ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll id-danni mġarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni'.

Fis-sentenza appena ċċitata, il-Qorti ħasset il-ħtieġa li tissellef minn dak li qalet l-istess Qorti f'sentenza fl-ismijiet **Michael Camilleri *vs.* Joseph Saliba**[9], fejn il-Qorti stabbiliet illi:

> Il-prinċipji ġenerali regolanti materja tar-riżarċiment tad-danni, kompriż għalhekk id-deprezzament, hi di regola li d-danneġġjat għandu dritt jikkonsegwixxi riżarċiment li jirrintegra l-patrimonju tiegħu minn kull konsegwenza ekonomika tal-event dannuż u għalhekk f'każ ta' riżarċiment *par equivalens* għandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur tal-unitajiet mitlufa.
>
> Naturalment din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hi kwalifikata minn regola oħra li timponi fuq l-attur id-dmir li jieħu l-miżuri kollha raġonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun ġarrab bħala konsegwenza tal-fatt illeċitu, b'mod li jista' jiġi eskluż, fil-każijiet kongruwi, mir-riżarċiment ta' dik il-parti tad-danni dovuta għan-nuqqas tiegħu li jieħu dawk il-passi."

Ikkunsidrati dawn l-insenjamenti, il-Qorti tosserva li mix-xhieda li tressqu u partikolarment mir-rapporti peritali li tressqu għall-konsiderazzjoni tagħha, huwa ċar li l-konvenut naqas milli jaġixxi b'dik id-diliġenza rikjesta minn missier tajjeb tal-familja fl-amministrazzjoni tal-affarijiet tiegħu u fil-ħarsien kemm tal-proprjetà tiegħu u kif ukoll tal-proprjetà ta' ħaddieħor.

---

[9] P.A., 28.03.2003.

Illi għall-Qorti huwa evidenti li kienet l-imġiba negliġenti u xejn rispettuża tal-konvenut li kkawżat danni, sostnuti fuq medda ta' snin, fil-proprjetà tal-atturi, tant li għal bosta snin dawn ħassew li ma kellhomx jagħmlu użu mill-proprjetà tagħhom minħabba fid-diversi perikli li nħolqu. Il-perit tekniku maħtur mill-Qorti kien kategoriku fl-asserzjoni tiegħu li l-ingress tal-ilma soffert mill-atturi kien riżultat dirett tax-xogħol li l-konvenut għamel fil-binja tiegħu, u li l-ilma kien qiegħed jipperkola biss mill-proprjetà tal-konvenut u minn imkien aktar.

Li l-atturi sofrew diversi danni u ħsarat hu evidenti anki mir-ritratti esebiti, kif ukoll mir-rapport imħejji mill-perit tekniku Alan Saliba li ddeskriva li hemm tbajja' fil-post minħabba fl-ilma li daħal tul is-snin. Il-Qorti setgħet tosserva l-ħsara u t-tbajja' fl-għamara mir-ritratti li ġew esebiti, il-friskaturi mpoġġija f'diversi postijiet madwar il-post sabiex jilqgħu kemm jista' jkun ilma, l-għamara maqlugħa minn mal-ħitan sabiex kemm jista' jkun ma tixxarrabx, kif ukoll iċ-ċarċir tal-ilma mal-ħitan, ilkoll evidenti mir-ritratti esebiti. Li hemm ness kawżattiv bejn l-aġir traskurat tal-konvenut u l-ħsara sofferta mill-atturi, huwa aktar minn evidenti, u l-Qorti temmen li fid-dawl tal-fatt li saret eskussjoni lill-perit tekniku u dan reġa' kkonferma l-konklużjonijiet li wasal għalihom fir-rapport redatt minnu, m'għandu jkun hemm l-ebda raġuni li għaliha għandha tiddipartixxi mill-konklużjoni li wasal għaliha l-perit tekniku li d-danni strutturali jeħtieġu spiża ta' elf, tliet mija u ħamsin Euro (€1,350) sabiex jitranġaw.[10]

[10] Hawnhekk il-Qorti tħoss li għandha tirreferi għal dak stabbilit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-23 ta' Ġunju, 1967, fl-ismijiet **Bugeja et *vs.* Muscat et**, fejn il-Qorti stabbiliet illi: "*Il giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija għat-talba għan-nomina ta' perit addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli."

Il-Qorti tosserva wkoll li fl-atti tal-kawża ġiet ippreżentata stima ta' kemm hi l-ispiża biex titranġa l-għamara li hemm fil-post, liema stima hi ta' elf u ħamsa u sittin Euro (€1,065). Il-Qorti kkunsidrat li l-għamara li hemm f'dan il-post ta' villeġġatura hi waħda pjuttost qadima, u li din l-għamara tħalliet fil-post minkejja li kien evidenti li din kienet qiegħda ssirilha l-ħsara, għalkemm naturalment wieħed ma jistax jippretendi li kull min isofri minn ingress ta' ilma fil-post tiegħu minħabba traskuraġni ta' ħaddieħor, hu mistenni li jsib jew saħansitra jikri post alternattiv fejn jista' jżomm l-affarijiet tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li minkejja li l-atturi lmentaw minn ħsara fost l-oħrajn fit-television, ma ġiet ippreżentata l-ebda irċevuta li tindika kemm kienet l-ispiża biex dan issewwa jew inbidel, u għalhekk il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ta' dan l-ilment. Madankollu l-Qorti temmen li sabiex l-atturi joqorbu kemm jista' jkun lejn l-istat li kienu fih qabel sofrew dawn il-ħsarat ikkaġunati mill-għemil tal-konvenut, ikun ġust li apparti s-somma ta' elf, tliet mija u ħamsin Euro (€1,350) rappreżentanti kumpens għall-ħsara strutturali sofferta mill-atturi, titħallas ukoll is-somma ta' disgħa mitt Euro (€900) mill-konvenut sabiex jagħmel tajjeb għall-ħsara sofferta mill-atturi fl-għamara u fl-affarijiet mobbli tagħhom, sabiex b'hekk l-konvenut għandu jiġi kkundannat għall-ħlas totali ta' elfejn, mitejn u ħamsin Euro (€2,250) rappreżentanti danni sofferti mill-atturi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, stante li l-mertu f'dak ir-rigward ġie eżawrit;**

3. **Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minħabba x-xogħlijiet strutturali li saru mill-konvenut u talli ħalla l-proprjetà tiegħu b'mod żdingat u perikoluż, fis-somma ta' elfejn, mitejn u ħamsin Euro (€2,250), u tordna lill-konvenut iħallas din is-somma lill-atturi.**

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża u bl-imgħaxijiet legali mil-lum kontra l-konvenut sad-data tal-ħlas effettiv.

Moqrija.