QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
GURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI GENERALI

MAGISTRAT Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum 11 ta' Dicembru 2020

Rikors Guramentat Nru 92/2018 (BS)

Joseph Raymond Aquilina u Stephanie Frendo

-vs-

RiteAnne Bigeni

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Raymond Aquilina et fejn esponew u bil-gurament taghhom ikkonfermaw:

Dikjarazzjoni ta' l-oggett tal-kawza.

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru sitta (6), Block B, "Belsito Flats", Triq l-Ghajn Mhelhel, Zebbug, Ghawdex.

2. Illi l-intimata hija l-proprjetarja tal-fond li jinsab immedjatament sovrastanti l-fond di proprjeta' ta' l-esponenti fil-Block B, "Belsito Flats", Triq l-Ghajn Mhelhel, Zebbug, Ghawdex, kif ukoll tal-bejt sovrastanti, bl-arja libera kollha tieghu *ad usuque ed cealum.*

3. Illi fi zminijiet ricenti, l-esponenti sofrew u ghadhom qed isofru hsarat kbar u imminenti fil-fond taghhom minhabba perkolazzjoni regolari u kontinwa ta' l-ilma provvenjenti minn fuq il-bejt ta' l-intimata u minn xi fethiet fil-hitan u s-soqfa u nuqqas ta' *sealing* adegwat fl-aperturi ta' l-*aluminium* tal-fond ta' l-istess intimata kif ukoll minn nuqqas ta' *waterproofing* adegwat fit-terrazzin ta' l-imsemmi fond ta' l-intimata u minn *drain pipes* ta' l-ilma tax-xita li jinsab fl-imsemmi bejt li huma stagnati u mkissra.

4. Illi din il-perkolazzjoni ta' l-ilma qed tikkaguna hsarat konsiderevoli fil-fond ta' l-esponenti kif proprju kkonkluda l-Perit Paul Camilleri fir-rapport tieghu datat disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu elfejn u erbatax (2014), liema rapport qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. PC1. Dawn il-konkluzzjonijiet wasal ghalihom ukoll il-Perit Joseph P. Dimech fir-rapport tieghu datat hdax (11) ta' Awwissu elfejn u hmistax (2015), li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. JPD1, kif ukoll fir-rapport tieghu datat erbatax (14) ta' Marzu elfejn u sbatax (2017), hawn anness u mmarkat bhala Dok. JPD2, fejn l-imsemmija hsarat gew elaborati f'aktar dettall u fejn il-Perit Dimech indika xi xoghlijiet rimedjali li kellhom jigu esegwiti fil-fond de quo.

5. Illi l-imsemmija hsarat wasslu sabiex il-fond tal-esponenti jispicca fi stat li ma jistax jintuza iktar ghal skopijiet residenzjali u ghaldaqstant l-istess esponenti jinsabu fl-impossibilita' li jghixu fil-fond di proprjeta' taghhom.

6. Dak kollu premess, inkluz ic-certifikati peritali fuq imsemmija, ingiebu a konjizzjoni ta' l-intimata, li giet ripetutament interpellata sabiex tiehu l-mizuri u l-prekawzjonijiet necessarji biex tigi eliminata l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond taghha ghal gol-fond sottostanti ta' l-esponenti, u sabiex taghmel tajjeb ghad-danni minnha kkagunati, u dan anke permezz ta' email mibghuta mill-Avukat Dottor Georgine Grech datata disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru elfejn u erbatax (2014), hawn annessa u mmarkata bhala Dok. GC1, kif ukoll permezz ta' ittra mibghuta mill-istess Avukat Grech, data hamsa (5) ta' Marzu elfejn u hmistax (2015), hawn annessa u mmarkata bhala Dok. GC2, flimkien ma' ittra mibghuta mill-Perit Joseph P. Dimech datata sitta (6) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016), li qed tigi hawn annesas u mmarkata bhala Dok. JPD3, kif ukoll permezz ta'protest gudizzjarju pprezentat fis-sitta (6) ta' Awwissu elfejn u tmintax (2018), li qed jgi hawn anness u mmarkat bhala Dok. AZM1; cioe' nonostante dawn l-interpellazzjonijiet u twissijiet, l-istess intimata baqghet inadempjenti;

7. Dawn il-fatti huma maghrufa lill-esponenti personalment.

<u>Raguni tat-Talba</u>

Stante li, kif premess, fil-fond tal-esponenti qed jigu kkawzati danni sostanzjali minhabba infiltrazzjoni ta' ilma mill-proprjeta' sovrastanti, di proprjeta' ta' l-intimata, u peress li l-istess intimata ma hadet l-ebda mizuri effettivi sabiex telimina permanentement tali infiltrazzjoni, u naqset milli taghmel tajjeb ghad-danni minnha kkagunati lill-istess esponenti, dawn tal-ahhar huma kostretti jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti u jistitwixxu l-prezenti procedura.

<u>Talbiet</u>

Talbu għaliex l-intimata:

1. M'għandux jiġi determinat u dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi, illi mill-fond di proprjeta' ta' l-intimata hemm infiltrazzjoni ta' ilma għal ġol-appartament sottostanti di proprjeta' tar-rikorrenti, it-tnejn formanti parti mill-binja Block B, "Belsito Flats", Triq l-Għajn Mħelħel, Żebbuġ, Għawdex.

2. M'għandhiex l-intimata tiġi kkundannata minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tadopera l-miżuri u tieħu l-prekawzjonijiet kollha neċessarji sabiex tiġi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' tagħha għal go l-appartament sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti, u dan isir taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

3. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parti ta' l-intimata fit-terminu lilha hekk prefiss, m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu huma l-imsemmija xogħlijiet, a spejjeż ta' l-intimata, taħt id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

4. M'għandux jiġi determinat u deċiż minn din l-Onorabbli Qorti li b'riżultat ta' l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond ta' l-intimata għal go l-appartament tar-rikorrenti, kif premess, l-istess rikorrenti sofrew danni fil-proprjeta' tagħhom, għal-liema danni l-intimata għandha tiġi ddikjarata unikament responsabbli.

Rat l-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok "PC1" sa Dok. "AZM1" kif jidhru esebiti minn fol. 6 sa fol. 56 tal-process.

Rat li dan ir-rikors ġie appuntat għas-smigħ minn din il-Qorti diversament preseduta biex jinstema' fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2018.

Rat li għalkemm l-intimata ġiet notifikata bir-rikors u bid-dokumenti, u anke bl-avviż tas-smigħ kif jidher *a tergo* 31 tal-process, xorta baqgħet ma ppreżentat l-ebda risposta u għalhekk baqgħet kontumaċi.

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma fis-27 ta' Ġunju 2019 fejn meta ssejħet il-kawża deheru l-abbli difensuri tal-partijiet fejn infurmaw lill-Qorti illi kienu għaddejjin trattattivi bejn il-partijiet. Il-Kawża ġiet diferita għall-informazzjoni jew ċessjoni għas-seduta ta -14 ta' Novembru, 2019.

Rat illi fis-seduta ta' l-1 ta' Settembru, 2020 xehdu l-Perit Ivan Pace u l-attur.

Rat ukoll illi fil-verbal ta' l-istess seduta l-attur iddikjara illi ma fadallux aktar provi u l-partijiet qablu li filwaqt li jirrimettu ruhhom ghall-atti l-kawza tigi differita ghas-sentenza.

Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-11 ta' Dicembru 2020;

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

FATTI

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru sitta (6), Block B, "Belsito Flats", Triq l-Ghajn Mhelhel, Zebbug, Ghawdex, mentri l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond sovrastanti l-fond ta' l-atturi. Hija wkoll ghandha l-bejt sovrastanti, bl-arja libera kollha tieghu *ad usuque ed cealum.*

L-atturi jghidu illi tort ta' perkolazzjoni kontinwa ta' ilma, huma sofrew u qed isofru minn hsarat fil-proprjeta' taghhhom. Jghidu wkoll li l-ingress ta' l-ilma gej mill-bejt, kif ukoll minn konsenturi illi gew traskurati mill-konvenuta bir-rizultat illi dahal l-ilma fil-proprjeta' taghhom. Skont huma l-aperturi tal-konvenuta thallew traskurati u l-ilma diehel minn hemm ukoll billi s-*sealing* ma sarx. L-istess jinghad ghat-terrazzin billi dan ma sarlux manutenzjoni u l-katusi ta' l-ilma tax-xita thallew fi stat hazin billi huma mkissra u mizduda u ghalhekk l-ilma ma jghaddix minnhom. L-istampa li jaghtu hija tal-proprjeta' ta' l-intimata fi stat ta' abbandun u minghajr manutenzjoni, liema stat qed ihalli effetti negattivi fuq il-proprjeta' taghhom.

Mir-ritratti pprezentati[1] jidher car li din il-perkolazzjoni ta' l-ilma qed tikkaguna hsarat konsiderevoli fil-fond ta' l-atturi. Dak evidenti mir-ritratti huwa korroborat pjenament mill-Perit Paul Camilleri li fir-rapport tieghu[2] jikkonkludi li l-hsara li hemm fil-proprjeta' ta' l-atturi hija rizultat tan-nuqqasijiet identifikati fl-istess rapport. Il-Qorti tinnota illi skont ir-rapport hsarat illi jinsabu fil-proprjeta' tal-konvenuta sovrastanti dik ta' l-atturi u li qed jigu njortai mill-konvenuta qed jikkagunaw il-hsara lamentata mill-atturi.

[1] A fol 14 u fol 44 sa fol 56 tal-process
[2] A fol 6 tal-process

Tinnota wkoll illi din il-konkluzzjoni waslu ghaliha wkoll periti ohra li r-rapport taghhom gie esebit ukoll mill-atturi[3] fl-atti.

Rigward ir-raba, il-hames, is-sitt talbiet irid jinghad illi matul il-prosegwiment tal-kawza l-atturi sahqu li l-entita' tal-hsarat ikkagunat mill-ingress ta' l-ilma rrendiet il-fond taghhom fi stat li ma hux possibbli ghalihom illi jghixu fih minhabba l-umidita u moffa fost l-ohrajn. Ipprezentaw ukoll il-kont ta' l-ispejjez inkorsi minnhom[4], liema kont ma giex ikkontestat. Il-Qorti pero' tinnota illi dan kien l-uniku rendikont ipprezentat mill-atturi.

Il-Qorti tinnota li minkejja li l-konvenuta giet notifikata u nterpellata sabiex taffettwa t-tiswijiet necessarji din naqset milli taghmel dak mitlub minnha. Lanqas ipprezentat risposta ghar-rikors guramentat ta' l-atturi. Ebda tentattiv ma sar da parti taghha sabiex ta lanqas tipprova tiggustifika l-kontumacja taghha. Dan l-atteggjament tal-konvenuta jammonta ghal nuqqas lampanti t'interess li huwa repetut u evidenti tul il-process kollu.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet maghmula l-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li l-pretensjonijiet attrici gew ilkoll ippruvati u fil-fatt ma humiex bl-ebda mod kontradetti, u fil-verita' lanqas ma huma kontestati. Dan iwassal lill-Qorti sabiex tikkonkludi li t-talbiet attrici huma misthoqqa u ghalhekk ser taghddi sabiex tilqaghhom.

Decide.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja tal-konvenuta;

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara illi mill-fond proprjeta' tal-konvenuta hemm infiltrazzjoni ta' ilma ghal gol-appartament sottostanti proprjeta' ta' l-atturi;

2. Tilqa' t-tieni talba u fil-waqt illi tinnomina lill-Perit Arkitett Godwin Cassar sabiex jidentifika x-xoghlijiet illi ghandhom isiru sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' tal-konvenuta ghal go l-appartament sottostanti proprjeta' ta' l-atturi, tordna lill-konvenuta taghmel dawk ix-xoghlijiet hekk identifikati fi zmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, liema xoghlijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni tal-Perit imsemmi;

---

[3] A fol 11 sa 12 tal-process – rapport tal-perit arkitett Joseph Dimech;
A fol 44 sa fol56 – rapport tal-perit Ivan Pace

[4] A fol 85 tal-process

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna illi jekk l-konvenuta tonqos illi taghmel ix-xoghlijiet identfikati mill-perit minnha mahtur fit-terminu akkordat lilha, l-atturi huma awtorizzati li jaghmlu huma l-imsemmija xoghlijiet taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominat, a spejjez tal-konvenuta;

4. Tilqa' r-raba, il-hames u s-sitt talba u fil-waqt li tiddikjara lill-konvenuta unikament responsabbli ghall-hsarat fil-fond ta' l-atturi rizultat ta' l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond taghha ghal go l-appartament ta' l-atturi, tillikwida d-danni fl-ammont ta tlett elef, hames mija u tlieta u erbghin ewro (€3543) u tordna lill-konvenuta sabiex thallas l-ammont ta' tlett elef, hames mija u tlieta u erbghin ewro (€3543) lill-atturi bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur