QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' April 2022

Rikors Numru 1144/2018 FDP

Fl-ismijiet

Christopher Paul Catrambone (ID 48114A) u
Regina Egle Liotta (ID 56209A)

Vs

Mario Spiteri
(ID 39064M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Novembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' Villa Bellavista, fi Triq Antoine Camilleri, ta' Stronka, Madliena skond kuntratt tal-10 ta' Mejju 2012 fl-Atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia hawn anness u mmarkat bħala Dokument J.*

   2. *Illi l-intimati huma propjetarji tal-fond adjaċenti għal dak tal-esponenti, ossia il-fond bla isem li huwa fi stat ta' ġebel u saqaf u mhux lest għall-abitazzjoni fi Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka, Madliena.*

   3. *Illi tul dawn l-aħħar snin qed jirriżulta perkolazzjoni ta' ilma li temana mill-fond tal-intimati adjaċenti għal dak tal-esponenti, liema perkolazzjoni qed tipperdura minkejja illi l-intimat ġie mwissi biex jagħmel ix-xogħolijiet kollha neċessarji biex iwaqqaf l-iskul tal-ilma mill-fond tiegħu għall-fond*

tal-atturi, imma minkejja dan huwa baqa' inadempjenti biex b'hekk b'negliġenza w imperizja da parti tagħhom l-intimati naqsu milli jieħdu ħsieb li jirrendu l-propjeta' tagħhom impermeabbli mill-iskular ta' l-ilma, u dan minkejja illi ġew interpellati sabiex jagħmlu dan diversi drabi, inkluż permezz ta' ittra tas-6 ta' Ġunju 2018, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".

4. *Illi din il-perkolazzjoni tal-ilma qed tikkawża ħsarat konsiderevoli fil-proprjeta immobbiljari tar-rikorrenti u fil-mobbli hemm kontenuti stante li l-għamara qed timmoffa, tinfetaħ oltre ħsara fil-ħajt minħabba l-umdita'.*

5. *Illi fost il-ħsarat li diġa' sofrew r-rikorrenti huma kellhom jibdlu l-għamara ta' waħda mill-kmamar tas-sodda fil-fond tagħhom stante li din immuffat u therriet kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma, oltre li kellhom jerġgħu jbajjdu l-imsemmija kamra mill-ġdid, u dan bi spiża ta' €1,247.40c skond żewġ invoices hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument B" u "Dokument C", oltre danni oħrajn li jiġu pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u dan kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi "Dokument D sa Dokument I"*

6. *Illi dawn ir-riparazzjonijiet mhux ser jkunu biżżejjed sabiex jiġi żgurat illi l-perkolazzjoni tal-ilma titwaqqaf stante illi biex dan jiġi żgurat jinħtieġ illi jsir xogħol rimedjali u riparazzjonijiet minn naħa tal-intimati biex jirrendu l-fond tagħhom impermeabbli.*

7. *Illi l-intimati qed jikkaġunaw ħsarat lill-atturi b'konsegwenza li huma ma jistgħux jużaw liberament il-proprjeta' tagħhom minħabba l-perkolazzjoni kontinwa tal-ilma u l-ħsara imsemmija.*

8. *Illi tali perkolazzjoni tal-ilma jekk tkompli tissussiti ser tikkawża ħsarat illi jistgħu jkunu ta' perikolu għal kull minn jokkupa l-istess fondi.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jipperkola ilma mill-fond proprjeta tal-intimati ossia il-fond bla isem li huwa fi stat ta' ġebel u saqaf u mhux lest għall-abitazzjoni fi Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka, Madliena għal ġo dak proprjeta' tar-rikorrenti ossia Villa Bellavista, fi Triq Antoine Camilleri, ta' Stronka, Madliena.*

ii. *Tordna lill-intimat biex fi żmien qasir u perentorju jagħmel ix-xogħolijiet kollha strutturali neċessarji b'tali mod li jirrendi l-fond tar-rikorrenti b'mod impermeabbli u dan taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għall-dan l-iskop.*

iii. *Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti biex jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali strutturali neċessarji fil-fond tal-intimat b'mod biex jirrendu l-fond tar-rikorrenti impermeabbli b'tali mod illi jsiru x-xogħolijiet fil-fond tal-intimat biex dan iseħħ, u dan a spejjeż tal-*

istess intimat u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għall-dan l-iskop.

iv. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għall-ħsarat li sofrew l-atturi kawża ta' din il-perkolazzjoni tal-ilma.*

v. *Tillikwida d-danni sofferti mill-istess atturi b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-intimati għall-fond tal-atturi, konsistenti fost affarijiet oħra f' €1,274.40c skond invoices Dokumenti B u C rappreżentanti għamara ġdida għall-kamra tas-sodda fil-fond tal-atturi u tibjid fl-istess kamra, oltre danni oħra, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.*

vi. *Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu dawk il-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri legali tas-6 ta' Ġunju 2018, Dokument A, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-27 ta' Diċembru 2017, l-intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

1. *Illi l-esponent huwa s-sid ta' nofs indiviż tal-proprjeta' bla isem magħrufa bħala "Plot 1" li tinsab fi Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka, il-Madliena u dan skond kuntratt tas-26 ta' Marzu tas-sena 2002 fl-Atti tan-Nutar Dr. Carmel Martinelli;*

2. *Illi preliminarjament l-esponent mhux il-leġittimu kuntradittur għaliex l-ebda ħsarat ma rriżultaw mill-azzjonijiet u/jew mill-proprjeta' tiegħu, u għaldaqstant jekk jeżistu xi ħsarat, detto ma non concesso, huma l-ħaddiema li bnew jew għamlu xogħolijiet fuq il-proprjeta' tal-atturi, jew is-sidien preċedenti li għandhom jirrispondu għaliha;*

3. *Illi fit-tieni lok, iż-żewġ binjiet rispettivi suġġetti għall-kawża odjerna ma humiex imissu ma' xulxin, għaliex meta nbniet il-propjeta' tal-atturi, is-sidien preċedenti jew il-ħaddiema tagħhom, ma qabbdux mal-appoġġ tal-binja fil-proprjeta' tal-esponent, u minflok bnew biswitha u b'hekk ħallew spazju żgħir ħafna bejn il-binja tagħhom u l-binja tal-esponent, bi ksur tad-distanza stipulata minn artikolu 435 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liema spazju jinsab kollu fuq il-proprjeta' tal-atturi, u liema fatt jista' jiġi kkonfermat mir-ritratti annessi ma' dan ir-rikors u mmarkati bħal "Dok. A" u "Dok. B". Għaldaqstant jekk jeżisti xi perkolar ta' ilma, detto ma non concesso, ma jistax ikun li din qed tirriżulta mill-proprjeta' tal-esponent;*

4. *Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi qed jimpedixxu lill-esponent u lill-ħaddiema tiegħu milli jaċċessaw il-proprjeta' in kwistjoni biex jsiru ix-xogħolijiet fiha, u dan minkejja li jeżisti servitu ta' passaġġ favur l-esponent, liema servitu' ta' passaġġ huwa rikonoxxut ukoll fil-kuntratt li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tagħhom, anness mar-rikors promotur tagħhom bħala "Document J". Dan l-aġir huwa ikkonfermat mill-korrispondenza permezz ta' email li r-rikorrent*

Christopher Paul Catrambone bagħat lill-esponent fis-sittax (16) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. C" fejn iwissi, lill-esponent; "to cease and desist from any further construction activities at your residence" u jgħidlu "I will not consider any cooperation that requires passage through our property, including above and below ground" fost affarijiet oħra, u dan bi ksur flagranti tas-servitu ta' passaġġ surreferit. L-ostakolar tal-imsemmi passaġġ baqa' jippersisti sa anke wara li ġie ppreżentat ir-rikors promotur mill-atturi kif inhu mixhud mir-ritratti annessi ma' din ir-risposta u mmarkati bħala "Dok. D" u "Dok. E", li ttieħdu fit-tmienja (8) ta' Diċembru elfejn u tmintax (2018) u fid-dsatax (19) ta' Diċembru elfejn u tmintax (2018) rispettivament;

Illi l-ostakular tal-passaġġ in kwistjoni baqa' jippersisti minn naħa tal-atturi u dan minkejja l-fatt li ġew interpellati sabiex jieqfu milli jagħmlu dan, inkluż permezz ta' ittra legali mibgħuta lill-avukat tagħhom nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018);

Illi in linea mal-prinċipji ben saputi nullus commodum capere potest de injuria sua propria u quod (si) quis ex culpa sua sentit, non intelligitur damnum sentire, l-azzjonijiet tal-atturi fejn impedixxew lill-esponent u lill-ħaddiema tiegħu milli jkomplu u jlestu x-xogħolijiet fil-proprjeta' tal-esponent, jipprekludu kwalunkwe azzjoni għal allegati danni sofferti minħabba nuqqas tax-xogħolijiet neċessarji fil-proprjeta' tal-esponent;

Illi huwa tassew kuntradittorju li minn banda waħda l-atturi wissew lill-esponent sabiex jieqaf u jiddeżisti mix-xogħolijiet fil-propjeta' tiegħu, u anke fiżikament impedew lill-esponent u lill-ħaddiema tiegħu milli jkomplu x-xogħolijiet kollha neċessarji fil-proprjeta' tal-esponent u dan b'mod persistenti u ripetut; u għall-kuntrarju fil-każ odjern qed jitolbu li jsiru x-xogħolijiet kollha neċessarji fil-proprjeta' tal-esponent;

5. *Illi inoltre huwa pertinenti li wieħed jinnota illi l-atturi applikaw għal permess mal-awtorita' tal-ippjanar nhar l-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) bin-numru ta' riferenza PA/01962/18, hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. F" u dan sabiex jissanzjonaw bosta irregolaritajiet u diskrepanzi fil-proprjeta' tagħhom a paragun mal-applikazzjoni oriġinali fuq l-istess proprjeta' bin-numru ta' riferenza PA/07018/03, hawn annessa u mmarkata bħala "Dok. G". Illi għaldaqstant kwalunkwe ħsarat naxxenti mill-perkolazzjoni tal-ilma jistgħu jirriżultaw mill-irregolaritajiet tal-ippjanar li għandha jew kellha l-propjeta' tal-atturi.*

Għaldaqstant, in vista tal-fatti elenkati, tad-dokumentazzjoni hawn mehmuża u tar-raġunijiet hawn fuq spjegati, l-esponent Maiio Spiteri, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kollha.

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fl-4 ta' Mejju 2021, l-intimat debitament awtorizzat, ippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri fejn eċċepixxa s-segwenti:

    1. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għal dak ġja eċċepit fir-risposta ġuramentata tiegħu, l-esponenti jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ratione valoris ta' din l-Onorabbli Qorti stante li d-danni allegatament subiti mir-rikorrenti ma jeċċedux ħmistax-il elf euro (€15,000);*

    2. *Illi di piu mingħajr preġudizzju għas-surreferit u għal dak ġia eċċepit fir-risposta tiegħu, l-esponenti jeċċepixxi illi ġialadarba li l-valur tal-kawża huwa tant żgħir, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni fl-apporzjonament tal-kap tal-ispejjeż;*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija ossija:

    <u>*Dokumenti tar-Rikorrent*</u>

    a. Ittra datata 6 ta' Ġunju 2018 tar-rikorrenti mibgħuta mill-kosulent legali tagħhom. (fol 5)
    b. Quotation ta' Tulip Made Woodworks datata 25 ta' Mejju 2018 fl-import ta' €767. (fol 6)
    c. Quotation ta' Key Contractors Limited datata 22 ta' Mejju 2018 fl-import ta' €507.40. (fol 7)
    d. Serje ta' ritratti 'black & white' ippreżentati mir-rikorrent. (fol 8 sa 13)
    e. Kuntratt ta' akkwist tal-fond mir-rikorrenti datat 10 ta' Mejju 2012. (fol 14)

    <u>*Dokumenti tal-Intimat*</u>

    a. Serje ta' ritratti 'black & white' ippreżentati mill-intimat. (fol 42, 43, 46 u 47)
    b. Korrispondenza skambjata bejn il-partijiet dwar xogħolijiet fil-fond ta' l-intimat, datati 13 u 17 ta' Diċembru 2017. (fol 44-45)
    c. Plannng Application Case Details PA/01962/18. (fol 48)
    d. Planning Application Case Details PA/07018/03. (fol 50)

5. Rat illi fil-5 ta' Mejju 2021, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellu ebda provi oħra x'jippreżenta.

6. Rat illi l-affidavit ta' **Mario Spiteri** ippreżentat fis-17 ta' Novembru 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni, ossija:

    a. paġna ta' kuntratt bla data u mingħajr ebda indikazzjoni dwar meta gie ppubblikat tali kuntratt, bejn min ġie iffirmat u x'inhi l-propjeta.
    b. serje ta' ritratti bil-kulur.

c. korrispondenza bl-email.

7. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2021 il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi bħala magħluq u ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni finali.

8. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fit-2 ta' Frar 2022, wara liema data il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

9. Jirriżulta illi l-partijiet meritu tal-kawża odjerna huma ġirien ta' xulxin, fejn l-intimati għandhom dar, li għadha bla isem u mhux kompluta, ġewwa Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka, Madliena, li nbniet fis-sena 2007 filwaqt illi r-rikorrenti għandhom dar adjaċenti magħha, li tmiss ma' tali propjeta għalkemm mhux appoġġata magħha, li jisimha Villa Bellavista, liema dar kienet inbniet minn terzi wara d-dar ta' l-intimati kienet ġia inbniet, u li sussegwentement ġiet akkwistata mir-rikorrenti fis-sena 2012.

10. Jirriżulta illi d-dar ta' l-intimati, illi għandha '*drive in*' komuni mar-rikorrenti, filwaqt illi tlestiet ġebel u saqaf, baqgħet f'dana l-istat sa' l-aħħar tas-sena 2017, u qatt ma ġiet kompluta w magħluqa.

11. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi r-rikorrenti jgħixu fil-propjeta tagħhom.

12. Jirriżulta illi, skond dak maħluf mir-rikorrent Christopher Paul Catrambone fir-rikors promotur, stante illi r-rikorrenti qatt ma xehdu quddiem dina l-Qorti, l-istess rikorrenti jikkontendu li mill-fond ta' l-intimati kien hemm perkolazzjoni ta' l-ilma illi kkawża ħsarat fil-propjeta tar-rikorrenti.

13. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat jisħaq illi kwalsiasi ħsarat li setgħu sofrew ir-rikorrenti, ma kienx tort tiegħu iżda tort ta' min bena d-dar tagħhom, li ma appoġġjax mal-propjeta' ta' l-intimat iżda ħalla spazju żgħir bejn il-propjetajiet li wassal għall-perkolazzjoni tal-ilma.

14. Jirriżulta wkoll illi l-intimati jikkontendu illi huma ma tħallewx jagħmlu xogħolijiet mir-rikorrenti.

15. Jirriżulta illi dina l-Qorti appuntat Perit Tekniku sabiex tirrelata, u hija kellha dan xi tgħid dwar il-fond:

> 1. *Nhar id-29 ta' Jannar 2020 sar l-aċċess fil-preżenza ta' Charles Bonello, impjegat tal-attur, il-konvenut Mario Spiteri u r-rappreżentant legali tiegħu Dr. Timothy Spiteri. L-aċċess beda fis-sagħtejn ta' wara nofsinhar.*
>
> 2. *L-esponenti l-ewwel daħlet fid-dar tal-attur, Villa Bellavista, Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka, Madliena, u telgħet fl-ewwel sular fejn ġiet murija l-kamra tas-sodda li sofriet danni minħabba l-allegat ingress ta' ilma. L-esponenti ġiet murija żewġ ħitan miksija bil-gyps u biż-żebgħa titfarfar, ħajt minnhom imiss mal-ħajt tal-konvenut u l-ħajt l-ieħor, kartabun, li jiġi l-ħajt tal-faċċata.*

3. *Illi skont is-Sur Bonello l-ħsara kienet limitata għal sors ta' umdita/tixrib tal-ħitan u mhux dħul ta' ilma li jifforma l-għadajjar.*

4. *L-art kienet miksija bil-parquet iżda l-kamra kienet vojta, mingħajr għamara.*

5. *Illi l-esponenti staqsiet lis-Sur Bonello jekk kenitx saret ħsara lis-sistema tal-elettriku f'din il-kamra u dan irrisponda li ma ġralux ħsara.*

6. *Ilii skont is-Sur Bonello l-għamara li ġiet affettwata kienu xkaffar tal-kotba, skrivanija u mera.*

7. ***Illi skont is-Sur Bonello din kienet l-unika kamra affettwata minn sors ta' umidita.*** (emfażi ta' dina l-Qorti)

8. *Illi l-esponenti u dawk preżenti wara daħlu fil-fond tal-konvenut, Plot 1, Triq Antoine Camilleri, Ta' Stronka Madliena, li jinstab fi stat ta' ġebel u saqaf ħlief għall-aperturi tal-faċċata li huma nstallati.*

9. *Illi l-esponenti telgħet fl-ewwel sular biex tikkonstata l-kmamar li jiġu biswit il-kamra tas-sodda tal-attur msemmija f'para (2) supra.*

10. *Illi l-kmamar li jmissu mal-kamra tas-sodda tal-attur u li setgħu kienu xi kaġun ta' ingress ta' ilma kienu kamra tas-sodda b'ensuite.*

11. *Illi l-esponenti ikkonstatat li dawn iż-żewġt ikmamar kienu għadhom bit-torba u mhux art miksija bil-madum.*

12. ***Illi dakinhar tal-aċċess it-torba kienet nixfa u l-kamra tas-sodda kellha tieqa tal-aluminium installata.*** (emfażi ta' dina l-Qorti)

13. *Illi l-esponenti ikkonstatat qatran mal-ħajt li jmiss ma' dak tal-attur u sgoxx fil-livell tal-art tal-kamra tas-sodda.*

14. *Illi l-esponenti ikkonstatat qatran mal-ħajt li jmiss ma' dak tal-attur fl-ensuite u sgoxx għalkemm kien hemm xi partijiet fejn l-isgoxx ma kienx kontinwu.*

15. *Illi l-ħajt tal-kamra tas-sodda kienet miksija bil-gyps.*

16. *Illi l-ħajt tal-ensuite ma kienx miksi u t-trinek tal-pajpijiet tal-elettriku kienu għadhom miftuħin. L-art kienet torba.*

17. *Illi l-esponenti wara telgħet fuq il-bejt u kkonstatat li l-ħajt tal-bejt tal-konvenut li kien imiss ma' dak tal-attur kien għoli tlett filati u nofs, kien tal-bricks u kien miżbugħ bil-ħalib tac-cement. Ġie kkonstatat ukoll li dan il-ħajt kellu trinek bil-conduits għaddejjin minn ġo fihom u dawn kienu għadhom miftuħin u mhux imkaħħlin.*

18. Illi ġie ikkonstatat li l-ħajt tal-attur li kien biswit dak tal-konvenut u deskritt f'para (17) kien għoli tmien filati mil-livell tal-bejt u miksi minn naħa tal-konvenut. Il-ħajt tat-tromba tat-taraġ tal-attur kien għoli tnax/tlettax-il filata u miżbugħ abjad.

19. Illi ġie ikkonstatat li kien hemm torch welded membrane fuq il-wiċċ tal-ħajt il-baxx tal-konvenut li kien qed idur vertikalment għal fuq il-ħajt tal-attur. (vide ritratt numru 6-8). Parti minn din il-membrane kienet maqluha (vide ritratt numru 8). Il-konvenut ikkonferma li dan il-membrane ġie mpoġġi wara s-sena 2012 iżda s-sena eżatta ma ġietx ikkonfermata minnu.

20. Illi l-esponenti staqsiet meta sar it-tqegħed tal-madum fuq il-bejt u l-konvenut irrisponda li dan tqiegħed sitt xhur qabel dakinhar tal-aċċess.

21. Illi waħda mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut hija li meta nbena l-fond, li llum il-ġurnata jappartjeni lill-attur, kien tħalla spazju vojt bejn il-ħajt tal-konvenut, li kien ġia mibni u dak tal-attur. Waqt l-aċċess il-konvenut spjega li l-fond tiegħu kien inbena fis-sena 2004 qabel ma nbena l-fond ta' ma' ġenbu mertu tal-kawża. Ġie stabbilit ukoll li kien hemm sidien oħra qabel ma akkwistah l-attur fl-2012.

22. Illi l-ħajt li jirreferi għalih il-konvenut fir-rikors ġuramentat para (3) ġie kkonstatat sew mill-faċċata kif ukoll mill-livell tal-bejt.

16. Jirriżulta illi, sussegwentement il-Perit Tekinku għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

10. Illi peress li ma ġewx stabbilliti d-dati ta' meta ġew installati l-aperturi tal-faċċata u l-anqas meta sar l-isgoxx u l-qatran fil-kamra tas-sodda tal-konvenut ħlief dak li hemm miktub fil-verbal datat 5 ta' Novembru 2019, li x-xogħol rimedjali ta' siġillar saru mill-konvenut sitt xhur qabel dik id-data, l-esponenti tikkonkludi li mit-2004 sa meta saru l-aperturi u l-qatran/sgoxx fl-ewwel sular, daħal ammont ta' ilma tax-xita fil-kamra tas-sodda b'konsegwenza li xxarbet it-torba u skula l-ilma għal ġol-ħajt tal-konvenut kif ukoll għal dak tal-attur u kkawża sors ta' umdita' għal mal-ħajt tal-attur.

11. Illi l-esponenti ma kkonstatatx li kien hemm xi spazju vojt bejn iż-żewġ ħitan tal-partijiet sew mill-faċċata u sew mill-livell tal-bejt. Jekk xi darba kien jeżisti dan l-allegat spazju bejn il-ħitan kien fil-livell tal-bejt u dan kien wieħed żgħir ħafna u limitat għal-ftit ċentimetri. Dan l-ispazju seta' imtela' bis-cement u tgħatta bil-membrane msemmi f'para (19) supra. Spazji żgħar bħal dawn huma aċċettabli fil-kostruzzjoni u hija diffiċli tistabbilixxi, b'mod viżwali, liema ħajt, jekk dak tal-konvenut jew dak tal-attur, ma telax dritt u invell, u li seta' rriżulta f'dan l-ispazju.

17. Finalment, jirriżulta illi l-Perit Tekniku wasslet għas-segwenti <u>konklużjonijiet</u>:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess u mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll.

1. *Illi l-ħsarat tar-rikorrenti huma limitati għall-kamra tas-sodda ta' l-ewwel sular u jikkonsistu f'żewġ ħitan umdużi li b'konsegwenza ddistakka l-kisi tal-gyps minn mal-ħajt u tfarfret iż-żebgħa. Dan il-ħajt umduż ikkawża ħsara lill-għamara li kienet impoġġija ma' dan il-ħajt.*

2. *Illi l-ħitan biswit xulxin li jappartjenu lill-partijiet u li jirreferi għalih il-konvenut f'eċċezzjoni numru 3 tar-rikors ġuramentat, minn spezzjoni viżwali biss, huma skont is-sengħa u l-arti. L-esponenti ma kkonstatatx xi spazju vojt bejn il-ħitan sew fil-faċċata u anki fil-livell tal-bejt u jekk qatt kien il-każ li kien hemm xi spazju dan kien tant żgħir u limitat għal ftit ċentimetri, li probabbilment imtella' bis-cement qabel ma tqiegħed il-membrane spjegat f'para (19). Dawn il-ġonot żgħar huma aċċettabbli f'kostruzzjoni bħal din iżda huwa importanti li jiġu ssiġillati mal-ewwel.*

3. *Illi* ***l-ħsarat fil-kamra tas-sodda tal-attur kien ikkawżat minn ingress ta' ilma minn naħa tal-konvenut*** *u minħabba dawn ir-raġunijiet:*

   - *Illi l-ġonta ta' bejn il-ħajt il-baxx tal-konvenut u l-ħajt l-għoli tal-attur fil-livell tal-bejt għamel ammont ta' żmien mikxuf u espost għax-xita peress li ġie stabbilit li l-fond tal-attur tlesta wara l-2009 u l-membrane sar wara l-2012.*

   - *Illi l-madum tal-bejt sar sitt xhur qabel l-aċċess li jfisser li l-bejt kien qed jixxarrab u l-ilma tax-xita ma kienx qed jinġabar bi qlib u drains.*

   - *Illi l-ħajt tal-bejt tal-konvenut qatt ma' nkesa, ħlief passata ħalib tas-cement, u trinek tal-conduits għadhom miftuħin.*

   - *Illi fil-passat kien hemm ammont ta' żmien, qabel ma ġew installati l-aperturi u qabel ma sar l-isgoxx u qatran fl-ewwel sular tal-konvenut, fejn daħal l-ilma, xarrab it-torba u skula għal gol-ħajt tal-konvenut, possibilment anki għal ġol ħajt tal-attur. Ċertament it-tixrib tat-torba u l-ħajt tal-konvenut kien sors ta' umidita' prolongata mal-ħajt tal-attur u dan ikkawża d-danni li ġew ikkonstatati fil-fond tal-attur kif ukoll l-għamara li kienet tmiss ma' dan il-ħajt.*

   - *Illi l-faċċata tal-konvenut għada fuq il-bricks u mhux miksija u waqt l-aċċess l-esponenti ikkonstatat fili miftuħin u anki toqba żgħira fil-faċċata tal-konvenut in-naħa li tmiss mal-ħajt tal-attur, livell is-saqaf tal-pjan terran (vide ritratt numru 2).*

4. *Illi l-esponenti rat l-irċevuta tal-għamara li ġġarraf ħsarat (Dok B fol 6) u taqbel mal-ammont ta' €767 (Seba' mija u sebgħa u sittin ewro) ikkwotat.*

5. *Illi l-esponenti tikkwantifika l-ispejjeż tax-xogħol riparatorji taż-żewġ ħitan tal-kamra tas-sodda tal-attur għal ammont ta' €826 (Tmien mija u sitta u għoxrin ewro) u dan ikopri xogħol biex jinqala' l-kisi bil-gyps minn fuq iż-żewġ ħitan affettwati, tingħata trattament għal kontra l-moffa, jsir kisi mill-ġdid fuq dawn iż-żewġ ħitan u tinżeba' il-kamra kollha.*

6. *Illi għaldaqstant l-esponenti tillikwida d-danni sofferti mill-attur għal valur ta' €1,593 (Elf, ħames mija u tlieta u disgħin ewro).*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

18. Jirriżulta illi, fl-eskussjoni, il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku baqgħu l-istess, u għalhekk ma tara ebda raġuni għaliex għandha tvarja l-konklużjonijiet tekniċi tagħha.

Ikkunsidrat

19. Il-Qorti, wara li qrat ir-rapport tal-Perit Tekniku u l-unika xhieda prodotta quddiem dina l-Qorti, ossija l-affidavit ta' l-intimat Mario Spiteri, tosserva illi jirriżulta ċar illi l-ħsarat ilmentati mir-rikorrenti huma dovuti għall-perkolazzjoni ta' l-ilma fuq medda ta' żmien, riżultat ta' nuqqas ta' siġillar ta' varji partijiet tal-propejta ta' l-intimat li kienet tmiss mal-propjeta tar-rikorrenti, liema siġillar, illum il-ġurnata, jidher illi sar.

20. Jirriżulta illi l-ħsara lmentata mir-rikorrent hija limitata għall-kamra tas-sodda ta' l-ewwel sular, kif kkonfermat kemm mill-Perit Tekniku kif ukoll mill-persuna preżenti waqt l-aċċess in rappreżentanza tar-rikorrenti, ċerta Charles Bonello, illi qatt ma ttella' jixhed quddiem dina l-Qorti.

21. Jirriżulta illi, in sostenn tad-danni sofferti mir-rikorrenti, huma ppreżentaw żewġ dokumenti, minnhom indikati bħala '*invoices'*, iżda li ma huma invoices xejn, iżda huma '*quotations'* għal servizz illi seta' jiġi reż lir-rikorrenti għal riparazzjoni.

22. Jirriżulta, madanakollu, illi la xehdu r-rikorrenti dwar tali quotations lilhom mogħtija u la ngħata xi tip ta' prova, lil dina l-Qorti, illi tali spejjeż ġew attwalment inkorsi.

23. Jirriżulta wkoll illi, meta l-Perit Tekniku aċċediet fuq il-fond sabiex tikkonstata l-ħsarat ilmentati mir-rikorrenti, ma sabet ebda għamara li setgħet soffriet xi ħsara u, fi kliem dana Charles Bonello, huwa għarraf lill-Perit Tekniku illi "*l-għamara li ġiet effettwata kienu xkaffar tal-kotba, skrivanija u mera*" – madanakollu, xi tip ta' prova dwar tali ħsarat qatt ma ġiet prodotta quddiem dina l-Qorti. Il-fatt illi l-Perit Tekniku "*rat l-irċevuta tal-għamara*" ma hijiex sufficjenti, w ir-rikorrenti kellhom, ta' lanqas, jippreżentaw xi tip ta' prova li turi l-ħsara li ġrat. Serje ta' ritratti 'black & white' li ma jagħtu ebda indikazzjoni dwar ħsara illi seta' kien hemm, ma tista' qatt titqies bħala prova sufficjenti li attwalment l-għamara li kien hemm ġiet lilha kkaġunata ħsara!

Għalhekk din il-Qorti ser tiskarta kwalsiasi talba għall-ħlas relatat ma' ħsara ta' għamara.

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi meta l-Perit Tekniku aċċediet fuq il-fond, setgħet tikkonstata illi kien hemm ħsarat f'żewġ ħitan umdużi li wasal biex il-kisi tal-ġibs inqala' w tfarfret iż-żebgħa li kien hemm. Il-Perit Tekniku, fir-rapport tagħha, ikkonstatat illi xogħolijiet riparatorji kienu jammontaw għal €826, li kien jinkludi "*xogħol biex jinqala' l-kisi bil-gyps minn fuq iż-żewġ ħitan affettwati, tingħata trattament għal kontra l-moffa, jsir kisi mill-ġdid fuq dawn iż-żewġ ħitan u tinżeba' l-kamra kollha".*

25. Jirriżulta illi dawna l-ħsarat ġew aċċertati mill-Perit Tekniku visibilment, u għalhekk dina l-Qorti ser tistrieħ fuq il-komputazzjoni ta' danni illi saret mill-Perit Tekniku għal dak illi jirrigwarda tali ħsarat ta' kisi u żebgħa.

Konsiderazzjonijiet finali

26. Il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrenti ma ressqu assolutament ebda prova f'din il-kawża w la dehru quddiem il-Qorti u wisq anqas qatt xehdu fiha! Ippreżentaw biss serje ta' ritratti sfukati u mhux bil-kulur, kopja ta' ittra tal-avukat tagħhom u żewġ quotations, li lkoll kemm huma qatt ma ġew ikkonfermati minn ħadd.

27. Il-Qorti tosserva wkoll illi kien dejjem ċar lir-rikorrenti illi d-danni qatt ma setgħu jeċċedu l-ħmistax-il elf Euro (€15,000), u għalhekk l-intimat għandu raġun jilmenta dwar il-fatt li l-kawża tmexxiet quddiem dina l-Qorti flok quddiem forum oħra. Dana ser jiġi rifless fl-ispejjeż tal-kawża.

28. Finalment, il-Qorti tosserva li jidher illi saru x-xogħolijet rimedjali fil-mori tal-proċeduri odjerni filwaqt ili jidher li xogħolijiet oħra ser isiru, għalkemm ir-rikorrenti qed jostakolaw lill-intimat milli jagħmel dan. Naturalment, sakemm ir-rikorrenti jibqgħu jostakolaw lill-intimat u l-ħaddiema tiegħu milli jagħmel ix-xogħolijiet sabiex il-fond tiegħu jitlesta, ir-rikorrenti ma jistgħux jattribwixxu responsabbilta' ulterjuri lill-intimat għal xi ħsarat illi jistgħu isofru, għajr għall-ħsarat ġia kkonstatati fil-proċeduri odjerni mill-Perit Teknniku u li dwaru l-Qorti ser tipprovdi fid-deċiżjoni finali.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti preżentati quddiemha;

Wara illi rat ir-rapport tal-Perit Tekniku w id-domandi in eskussjoni li sarulha;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat minnu ppreżentati fis-27 ta' Diċembru 2018;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri ta' l-intimat ippreżentat fl-4 ta' Mejju 2021 filwaqt illi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni ulterjuri, u għalhekk:

Tilqa' l-ewwel u r-raba' talba kif dedotta u, konsegwentement tiddikjara illi l-ilma li pperkola mill-fond propjeta tal-intimat fil-fond tar-rikorrenti ikkawża ħsara lill-fond tar-rikorrenti, għal liema ħsara l-intimat huwa responsabbli.

Tiċħad it-tieni u tielet talba kif dedotta, stante illi x-xogħolijiet strutturali biwx il-fond ikun impermeabbli saru.

Tilqa' l-ħames talba limitatament u dana billi tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' **tmien mija u sitta u għoxrin Euro** (€826), li għandu jinkludi xogħol biex jinqala' l-kisi bil-gyps minn fuq iż-żewġ ħitan affettwati, tingħata trattament għal kontra l-moffa, jsir kisi mill-ġdid fuq dawn iż-żewġ ħitan u tinżeba' l-kamra kollha.

Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' **tmien mija u sitta u għoxrin Euro** (€826) għax-xogħolijiet kif fuq aħjar deskritti.

Dwar Spejjeż tal-proċeduri odjerni, kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha b'dan illi l-ispejjeż Peritali ta' elf, tlett mija u tlieta u għoxrin elf, u sitta u disgħin ċenteżmu (€1,323.96) għandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Imgħax huwa dovut mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur