MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 674/2006

Godfrey Zahra u Catherine Zahra u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2010 l-atti gew trasfuzi unikament f'isem Godfrey Zahra
vs
Alfred Buttigieg

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond Kontiki, Triq il-Qaliet, Marsascala.

2. Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond 20, Last Card, Triq id-Dolmen, Marsascala.

3. Illi l-proprjeta` tar-rikorrenti qeghda ssofri hsara minhabba umdita` u perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta` tal-konvenut.

4. Illi l-konvenut gie interpellat sabiex jaghmel it-tiswija necessarja fil-proprjeta` tieghu u sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni, izda baqa' inadempjenti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut ghandu ghas-spejjez tieghu jaghmel dawk ix-xogholjiet kollha li huma mehtiega u necessarji fil-proprjeta` taghhom 20, Last Card, Triq id-Dolimen, Marsascala sabiex jitnehha s-sors ta' l-umdita` u perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond Kontiki, Triq il-Qaliet, Marsascala, liema xogholijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nkarigat mill-Qorti.

2. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, ghas-spejjez tal-konvenut jaghmlu x-xogholijiet kollha li huma mehtiega sabiex titnehha s-sors tal-umdita` u l-perkolazzjoni ta' ilma, u dan taht id-direzzjoni tal-perit inkarigat mill-Qorti ghal finijiet ta' l-ewwel talba.
3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsara li saret fil-proprjeta` tar-rikorrenti.

4. Tillikwida d-danni hekk sofferti bl-opera ta' perit tekniku u tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Gunju 2006 u tar-rapport tekniku li sar mill-perit Claude Mallia datat 20 ta' Novembru 2004, kontra l-konvenuti li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta tal-intimat li biha espona:

1. Illi filwaqt li l-intimat jaqbel mad-dikjarazzjoni maghmula mir-rikorrenti li huwa l-proprjetarju tal-fond 20,

“Last Card”, Triq id-Dolmen, Marsascala huwa ma jaqbilx kompletament ma’ l-istess dikjarazzjoni tal-atturi fejn jghidu li huma l-proprjetarji ta’ Kontiki, Triq il-Qaliet, Marsascala ghaliex l-atturi mhuwiex il-proprjetarji tal-proprjeta` kollha adjacenti u kontingwa mal-proprjeta` ta’ l-intimat u li fuqha l-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom xi dritt fuq l-imsemmija arja jew parti mill-proprjeta` u ghaldaqstant preliminarjament u minghajr pregudizzju ghar-ragunijiet li gejjin, l-attur jonqoslu wiehed mill-aktar elementi guridici essenzjali fis-sens li jonqsu l-interess guridiku.

2. Illi l-intimat jichad bl-aktar mod kategoriku l-allegazzjoni maghmula fil-paragrafu numru tlieta (3) tar-rikros guramentat peress li mhux veru li qed jiskula l-ilma mill-*pool* tieghu u qieghed jikkaguna xi hsarat f’xi parti mill-proprjeta` tal-atturi u dan kif ser jirrizulta mill-provi waqt il-mori tal-kawza.

3. Illi l-intimat jopponi ghall-allegazzjoni maghmula fir-raba’ (4) paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata tieghu u jirrispingi t-talba li qeghda ssir fis-sens li huwa ghandu jersaq ghal-likwidazzjoni ta’ danni li l-atturi qeghdin jivvantaw li saru u dan ghaliex l-intimat mhux responsabbli ghall-allegati danni u ghal xi tip ta’ hsarat minhabba l-iskular tal-ilma mill-*pool* tieghu.

4. Illi ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-intimat jopponi ghat-talbiet kollha maghmula mill-atturi liema talbiet kollha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi peress li jsegwu l-fatti jew allegazzjoni maghmula mill-atturi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt kif ser jirrizulta waqt il-prosegwiment tal-kawza odjerna.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat in-nota tat-22 ta’ Settembru 2006 (fol 26 *et* tal-process) li hemm anness maghha l-kuntratt ta’ trasferiment tal-proprjeta` tar-rikorrenti datat 11 ta’ April, 1984, atti Nutar Carmelo Lia.

Rat id-digriet tas-27 ta’ Settembru 2006 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwni Abela li fih issemma:
“**KONSIDERAZZJONIJIET**

Wara li ha konjizzjoni ta’ l-atti, ghamel l-accessi u sema’ x-xhieda mressqa mill-partijiet, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

a) Illi huwa evidenti li l-hajt fil-fond ta’ l-attur in komuni mal-konvenut huwa umdu bil-konsegwenza li z-zebgha fuqu ma taqbadx u titfarfar wara certu zmien u dan sija gewwa l-fond kif ukoll fuq barra fil-btiehi.
b) Illi huwa evidenti wkoll li l-istess hajt ma juri ebda sinjal ta’ umdita` fil-parti l-fuq mil-livell tal-art tal-*pool deck* tal-konvenut meta normalment meta jipperkola ilma go hajt jigri l-fenomenu ta’ *rising damp* u cioe` li l-umdita` titla’ l-fuq tramite` azzjoni kapillari (*capillary action*).
c) Illi ma dehrux xquq jew difetti partikolari evidenti tul il-perimetru kollu tal-*pool deck* fejn dan imiss mal-hajt komuni ghaz-zewg fondi.
d) Illi fejn hemm il-hamrija fil-fond ta’ l-attur, din tinsab taht il-livell tal-qatran li ghandu l-attur madwar il-*flower box* tieghu u ghaldaqstant mhix tikkaguna l-umdita` fil-hajt.
e) Illi z-zebgha waqghet ukoll minn fuq il-hajt in komuni mal-konvenut li mhux imiss mal-*pool deck* pero` jmiss ma’ parti msaqqfa tal-fond tal-konvenut.
f) Illi l-hajt estern fil-btiehi tal-attur kellu diversi fili miftuhin.

g) Illi l-fond ta’ l-attur jinsab f’livell ta’ sular aktar baxx minn dak tal-konvenut, il-fond ta’ l-attur jinsab ukoll sottostanti fond ta’ terzi.
h) Illi l-hitan tal-*pool* tal-konvenut ma juru ebda sinjal ta’ tixrib jew ta’ *leakages*.
i) Illi l-passagg madwar il-*pool* tal-konvenut huwa niexef mill-gnub kif ukoll mis-saqaf.
j) Illi minn go dan il-passagg jidher li qabel ma nbniet il-qoxra fuq in-naha tal-konvenut, il-hajt komuni mal-attur kien gie mizbugh bil-qatran, jidher ukoll l-ispazju li hemm bejn iz-zewg hitan.
k) Illi l-kwalita` tal-gebla tal-franka li biha nbena l-hajt komuni tidher wahda tajba minghajr difetti partikolari w minghajr sinjali ta’ xi deterjorazzjoni tal-integrita` strutturali taghha.
l) Illi ma tressqet ebda prova ta’ kif inbena l-hajt komuni bejn iz-zewg fondi mil-livell tal-pedamenti sal-livell tal-fond ta’ l-attur, tpoggiex direttament fuq il-blat jew materjal iehor, lanqas ma tressqet xi prova jekk tpoggiex xi forma ta’ *membrane* jew trattament ta’ l-istess hajt min-naha mirduma.
m) Illi kienu jidhru difetti fil-hajt estern tal-fond sovrastanti dak ta’ l-attur li hu proprjeta` ta’ terzi, bhal toqob u konsenturi li minnhom seta’ jipperkola l-ilma.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jittrattaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta’ materja ta’ natura legali li mhiex fil-kompetenza tieghu.

i. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqa u mill-accessi li saru fuq il-post, ma jirrizultax li t-tixrib u l-umdita` prezenti fil-fond tal-attur huma direttament rizultat ta’ dhul ta’ ilma mill-fond tal-konvenut peress illi l-istess konvenut kien diga` ha diversi prekawzjonijiet sabiex jigi evitat dhul jew perkolazzjoni ta’ ilma minn fuq il-*pool deck* tieghu ghal gol-fond tal-konvenut u dawn kif gew rilevati mill-esponent fil-Konsiderazzjonijiet elenkati aktar ’il fuq f’din ir-relazzjoni.

ii. Illi fl-opinjoni tieghu, sabiex jigi eliminat kull dubbju dwar l-ezistenza ta' xi xquq invizibbli fil-gonta ta' bejn il-*pool deck* tal-konvenut u l-hajt divizorju mal-fond tal-attur, jissuggerixxi li jitpogga *silicone based sealing compound* tul il-perimetru kollu tal-*pool deck* mal-istess hajt divizorju.

iii. Illi fl-opinjoni tieghu il-kawza principali tat-tixrib u umdita` prezenti fuq il-hitan tal-konvenut huwa l-effett ta' *rising damp* li ghandu l-origini fil-pedamenti tal-hajt in kwistjoni, liema pedamenti huma mirduma u ghaldaqstant mhux accessibbli ghall-ispezzjoni jew ghal xi rimedji effettivi, dan hu evidenti mill-fatt li sallum l-umdita` fuq il-hajt in kwsijoni tidher biss sal-livell tas-sular tal-attur pero` dan ma jfissirx li fil-futur dan l-effett ta' *rising damp* ma jkomplix jinfirex u jestendi anke aktar fil-gholi fuq il-hajt in kwistjoni; jigi rilevat ukoll illi l-fili miftuhin fil-hajt fil-btiehi tal-attur u d-difetti fil-hitan proprjeta` ta' terzi, sovrastanti l-fond tal-attur, ghandhom jigu rimedjati peress illi dawn ukoll jistghu jikkontribwixxu ghall-perkolazzjoni ta' ilma u ghat-tifrix ta' umdita` fil-hajt in kwistjoni."

Il-Perit Tekniku Godwin Abela irrisponda serje ta' domandi, kemm tar-rikorrent kif ukoll ta' l-intimat in eskussjoni. Il-Perit irrisponda li l-prattika hi li meta titpogga hamrija mxarrba ma' xi appoggi ghandu jkun hemm *water proofing* adegwat. Zied li ma hemmx *water proofing* fil-hawt tal-hamrija li inbena mill-konvenut mal-hajt ta' l-attur. Zied li hu ma kkonstatax prezenza ta' hamrija gol-hawt kif allegat mir-rikorrent. Dwar jekk il-hamrija tnehhietx minn gol hawt semma li din kienet ix-xhieda ta' Raymond Camilleri, kif ukoll li hemm evidenza li wara li tnehhiet il-hamrija twahhlu zewg *ventilators*. Qal li ventilaturi normalment jitpoggew jivventilaw l-arja u cioe` li jippermettu t-tibdil u cirkolazzjoni ta' arja. F'Dicembru 2008, meta spezzjona l-fond ta' l-intimat hu ivverifika jekk hemmx xquq tul il-perimetru tal-*pool deck* u jekk kienx hemm *water proofing* biex jevita perkolazzjoni ta' l-ilma ghal gol-fond tar-rikorrent.

Zied li l-hitan huma umdi anke fejn ma jmissux mal-hitan ta' l-intimat. Dwar id-domanda "Tista' turi fejn fix-xhieda

tal-attur qatt gie allegat li l-ilma gej mill-*Pool*. Mela allura ghaliex qed issemmi l-*pool*, meta lanqas l-attur stess qatt ma semmieha?", irrisponda "Dik kienet konsiderazzjoni ta' stat ta' fatt."

Semma li z-zebgha tal-qatran hija certament effettiva biex tnaqqas it-trasmissjoni ta' umdita`. Mistoqsi dwar il-fatt "li ghal snin shah qabel inbniet l-istruttura tal-konvenut, l-attur qatt ma kellu ebda tixrib fl-appoggi u l-fatt li l-ewwel sitta u seba' filati li jmissu mal-pedamenti ma garrbu ebda hsara, u l-fatt illi partijiet ohra tal-istess hajt li ma jmissux mal-*pool deck* ma rrizulta l-ebda hsara fihom, dan mhux provi bizzejjed illi l-hajt inbena kif suppost?", irrisponda li "Mix-xhieda jirrizulta li l-fond tal-konvenut kien diga` mibni f'1991 meta dahal fih l-istess konvenut u cioe` hmistax-il sena qabel ma giet intavolata l-kawza u dan apparti mill-fatt li giet ikkonstatata umdita` anke f'hitan li ma jmissux mal-*pool deck* u dan sija internament kif ukoll esternament."

Sostna li hemm difetti f'diversi partijiet tal-hitan u li dawn certament ma jghinux is-sitwazzjoni, fissuri f'hitan qatt m'ghandhom jithallew, l-ilma jipperkola u jigri fi kwalsijasi direzzjoni fejn isib access. Matul il-*flower box* jidher il-qatran, barra mill-*flower box* dan ma jidhirx u jista' jkun midfun taht il-livell tal-madum minn fejn ikun qed isir *bridging* ta' l-umdita` tiela' mill-pedamenti u li eventwalment tibda tidher fuq il-hitan. Qal li l-hawt jista' jigi mizbugh b'*liquid membrane* u ma hemmx ghalfejn jitnehha.

Fir-risposti in eskussjoni ghad-domandi ta' l-intimat, il-Perit Abela esprima l-opinjoni tieghu li l-problema ta' l-umdita` kienet gja tezisti qabel ma sar il-hawt. Zied li dak li jissejjah hawt huwa fil-fatt *flower box* vojta. Il-ventilaturi m'ghandhom ebda effett partikolari fuq l-ispazju ta' taht. Qal li meta jkun hemm xi forma ta' difett fis-saqaf tal-*pool deck*, dan kien ihalli l-effett li seta' jidher anke zmien wara. Semma li meta ghamlet ix-xita u mar fil-kuridur li hemm taht il-*pool deck* ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma jew tbajja fl-ambjent in kwistjoni.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Il-fatti tal-kawza:</u>

Illi l-partijiet ghandhom fondi kontigwi ma' xulxin u r-rikorrent jallega li l-proprjeta` tieghu qed issofri minhabba umdita` u perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta` ta' l-intimat. Il-proprjeta` tar-rikorrent inbniet fl-1984 mentri l-parti li tmiss mal-intimat fejn hemm il-*pool deck* inbniet ferm wara. Zmien minnhom ir-rikrorent beda jinnota li l-hajt ta' l-appogg tad-dar tieghu fejn hemm il-proprjeta` ta' l-intimat beda jittebba bl-ilma u bl-umdita`.

Hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar x'inhu li ikkawza l-umdita` u waqt li r-rikorrent isostni li ma kenitx tezisti qabel ma bena l-intimat u ghalhekk jargumenta li kienu x-xogholijiet ta' l-intimat li ikkawzaw din l-umdita`, l-intimat isostni li mhux mill-bini tieghu.

Kien ghalhekk necessarju li l-Qorti tinnomina perit arkitett li fil-fatt wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu fuq riportati u li ikkonkluda li l-kawza principali tat-tixrib u umdita` huma l-effett ta' *rising damp*, b'origini fil-pedamenti tal-hajt in kwistjoni, liema pedamenti huma mirduma u ghaldaqstant mhux accessibbli ghall-ispezzjoni jew xi rimedji effettivi. Sal-lum, l-umidita` tidher biss sa livell tas-sular tar-rikorrent. Naturalment l-intimat qabel mal-konkluzjonijiet tal-perit waqt li r-rikorrent ikkontesta tali konkluzjonijet izda sfortunatament ma hax il-linja li jitlob periti addizzjonali. Il-Qorti qed tuza l-kelma sfortunatament minhabba l-problemi li nholqu kawza ta' l-allegazzjonijiet tar-rikorrent, kontestati mill-intimat li fuqhom ikkummenta l-perit, pero` li f'xi partijiet minnhom ma humiex sufficjentement konvincenti ghall-Qorti, u dan specjalment dovut ghall-fatt li qabel ma nbena l-bini ta' l-intimat ma kienx hemm din l-umdita`. Ukoll, il-kostatazzjoni tal-Perit bazata fuq ir-*rising damp* meta l-pedamenti mirduma ma gewx ezaminati, u ghalkem il-Qorti tifhem il-problema kbira biex dawn jigu ezaminati, inkluz spejjez necessarji, il-Qorti giet mghobbija b'decizjonijiet aktarx teknici izda li huma in parti bazati fuq esperjenza u probabilita` tal-Perit izda mhux kostatazzjoni ta' fatti *ut sic*.

Jinghad li r-rapport tal-Perit Claude Mallia – perit *ex-parte* mqabbad mir-rikorrent – johloq aktar problemi ghas-soluzzjoni tal-kawza. Jirrizulta wkoll li wara li giet intavolata l-kawza odjerna izda qabel ma sar l-access, l-intimat nehha l-hamrija mill-hawt, liema hawt jghidlu *flower box*, u minflok ikkreja zewg ventilaturi permezz ta' katusi hergin minn gol-art. Dan jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' Raymond Camilleri, gar tal-kontendenti. Ukoll, fil-kors tal-kawza, l-intimat ghamel f'parti ohra ta' l-appogg, estensjoni ta' katusi godda li fil-fehma tar-rikorrenti kien qieghed jikkaguna perkolazzjoni ta' l-ilma. Fin-nota tieghu r-rikorrenti jenfasizza li fl-ebda hin ma illimita l-pretensjonijiet tieghu ghall-ilma provenjenti mill-*pool* ta' l-intimat tant illi fir-rikors tieghu, ir-rikorrenti irrefera ghall-fatt li l-proprjeta` tieghu qeghda ssofri hsarat minhabba umdita` u perkolazzjoni ta' ilma li gejja mill-proprjeta` ta' l-intimat (u cioe` mhux mill-*pool* biss).

<u>D2. Interess guridiku tar-rikorrenti:</u>

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu a fol 24 para 1 l-intimat jikkontesta l-interess guridiku tar-rikorrenti fis-sens li jinsisti li "l-attur mhuwiex il-proprjetarju tal-proprjeta` kollha adjacenti u kontigwa mal-proprjeta` ta' l-esponenti u li fuqha l-atturi qeghdin jippretendu …".

Illi din il-Qorti diversi drabi dahlet fit-tul fuq l-aspett ta' l-interess guridiku, u senjatament fil-kawza deciza minnha kif presjeduta fit-30 ta' Jannar 2001 fl-ismijiet Maria Tabone et vs Joseph Schembri u qalet:

"Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jghid li l-interess guridiku:

- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta' l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilita`

- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta’ vjolazzjoni ta’ xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista’ tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.
- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista’ jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv.”

Jinghad li r-rikorrent ma semmiex li l-proprjeta` tieghu hija kollha kemm hi adjacenti u kontigwa mal-proprjeta` ta’ l-intimat izda semma biss li l-proprjeta` tieghu hija fil-fatt kontigwa. Ma’ dan jaqbel l-istess intimat meta fl-affidavit ta’ Alfred Buttigieg tat-8 ta’ Ottubru 2007 fit-tieni paragrafu ippreciza li:
"il-proprjetajiet taghna jmissu fuq in-naha ta’ wara tal-proprjeta` tieghi (fejn jien ghandi *swimming pool*) u n-naha ta' wara tieghu..."

U fit-tielet paragrafu jghid:
"il-proprjeta` tieghi tmiss mal-proprjeta` ta' l-attur minn zewg nahat…".

Huwa ovvju ghalhekk, li jezisti l-interess guridiku fir-rikorrent, u l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat qed tigi michuda.

<u>D3. Hsarat allegatament sofferti mir-rikorrent u responsabbilta` ghal dawn il-hsarat:</u>

Din hija t-tieni eccezzjoni ta’ l-intimat. Hija l-pern tal-kawza ghax il-likwidazzjoni tad-danni u hlas ta’ l-istess huma kollha dipendenti minn din it-talba u eccezzjonijiet relattivi. Hawnhekk wiehed irid iqis kull tip ta’ hsara derivanti mill-proprjeta` ta’ l-intimat u mhux biss ghal ilma mill-*pool*. Il-Qorti, salv dak li jinghad fil-konkluzjonijiet, ma taqbel xejn mal-argument tar-rikorrent li peress li l-intimat fl-eccezzjoni tieghu jsemmi biss l-ilma tal-*pool*, b’dan il-mod il-fatti huma “daqs li kieku ghamel rinunzja tacita u

accettazzjoni daqstant iehor tacita ghal kull hsara sofferta mill-attur b'rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma ta' xita u filtrazzjoni ta' umdita` derivanti mill-proprjeta` tal-konvenut."

Fin-nota tieghu r-rikorrent jghid hekk:
"1. Ghal kuntrarju ta' dak allegat mill-konvenut illi l-umdita` li qed isofru l-hitan proprjeta` tal-attur gejja mill-hamrija li hemm fil-bitha tieghu (u cioe` tal-attur), l-esponenti josserva illi ma hemm l-ebda indikazzjoni li turi li hemm xi umdita` li tiela mill-hamrija tieghu tant illi mir-ritratti immarkati bhala GDZ 1-4 mehudin mill-proprjeta` tal-esponenti jidher bic-car illi l-hsara u t-tixrib tal-hitan fil-propjeta` tieghu tibda mill-parti ta' fuq ta' l-istess hitan (u cioe` fejn hemm il-proprjeta` tal-konvenut) mentri li kieku huwa minnu li l-hamrija tal-esponenti qed tikkawza xi umdita`, dik l-umdita` kienet tohrog fil-parti ta' isfel tal-hitan in kwistjoni. Jidher b'mod car mir-ritratti msemmija li l-ewwel sitta jew seba' filati li jmissu mal-pedament tal-hajt ta' l-attur ma ghandhom l-ebda tixrib jew umdita`. Ta' min jinnota wkoll li fl-ebda post mad-dawra ta' l-appoggi ma hemm xi tixrib u umdita` hlief fejn imissu mal-proprjeta` tal-konvenut."

Ir-ritratti "GDZ1" sa "GDZ4" jinsabu a fol 67 u 68 tal-process.

Irrizulta li originarjament kien hemm hamrija f'hawt li kienet tnehhiet, u r-rikorrent isostni li apparti dan, hemm umdita` generali kawzata mill-fond ta' l-intimat. Irrileva li hu qieghed f'dizlivell mal-hajt ta' l-intimat u ghalhekk kull perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta` ta' l-intimat tghaddi ghall-hajt tar-rikorrenti. Ir-rikorrent sostna li l-hsara fuq il-hitan tieghu giet kawzata minn kwalsiasi ilma li jkun fuq il-*pool deck*, izda mhux necessarjament dirett mal-bini tal-*pool*. Ir-rikorrent isostni li hafna mill-umdita` giet ikkawzata mill-mod kif thalla mikxuf l-ispazju ikkrejat meta nbena l-hajt ta' l-intimat minghajr ma ttiehdu mizuri ta' prekawzjoni fosthom tikhil adegwat, *membrane*. Ir-rikorrent stess jghid:
"Kien fil-fatt il-perit tekniku nnifsu li ssuggerixxa li jitpogga *silicone based sealing compound* tul il-perimetru kollu tal-

pool deck mal-istess hajt divizorju ghaliex hu evidenti li dan l-ispazju ma kellux jithalla mikxuf fl-ewwel lok!”

Ir-rikorrent baqa’ jinsisti (u hawn huwa punt ferm interessanti) li ghal snin shah qabel ma nbena l-hajt ta’ l-intimat, ir-rikorrent qatt ma kellu ebda tixrib fl-appoggi, u l-fatt illi fil-partijiet ohra ta' l-istess hajt li ma jmissux mal-hajt fejn inbena l-hajt ta’ l-intimat, ma jirrizulta l-ebda hsara fihom, huwa prova ulterjuri ta' kemm il-perkolazzjoni ta’ l-ilma hija attribwibbli ghal dan l-ispazju li gie krejat mill-intimat meta nbena l-*pool deck*.

Huwa rilevanti wkoll li l-*flower box*” li qabel kien fiha l-hamrija tinsab ma’ parti ferm zghira tal-hajt tal-appogg (kif jidher car mid-dokument “GDZ6”) u fil-medda l-ohra tal-hajt ma hemm ebda hamrija jew ‘*flower boxes’* da parti ta’ l-intimat.

L-intimat isostni li tant kemm ir-rikorrent dejjem insista li l-perkolazzjoni gejja mill-*pool* li:
“meta wiehed jezamina r-rapport tal-20 ta’ Novembru 2004 tal-perit Claude Mallia, imqabbad mill-attur, dan jghid car u tond li skond hu (jigifieri l-Perit Mallia) *“..... It transpires that water is percolating from a third party pool deck......”;*

L-intimat irrileva li ma saret ebda prova mir-rikorrent li l-ilma qieghed jipperkola jew jinfiltra mill-proprjeta` ta’ l-intimat, u li anzi fil-fehma tal-perit li l-umdita` gejja minn *rising damp*. L-intimat jirrileva wkoll li meta l-Perit Abela nizel taht il-*pool deck* (ritratti fir-rapport f’pagna 10) ma sab ebda tixrib, skular ta’ ilma, jew xi forma ta’ umdita li b’xi mod setgha taghti wiehed x’jifhem li kien hemm xi skular ta’ ilma, u ghalhekk sostna li dak li qieghed jikkontendi r-rikorrent huwa ghal kollox minghajr bazi kemm legali kif ukoll fattwali.

<u>D4.   Importanza tar-rapporti peritali:</u>

Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi:
"l-appellant jilmenta, u f'dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F'okkazzjonijiet simili kien hemm gudikati ta' din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero' tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b'mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f'dan il-kaz".
[Ara wkoll PA – LFS – 22/6/04 **Clive Simpson vs John Saliba *noe et***].

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim'Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 intqal:
"Issa huwa pacifiku f' kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967;

Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. "Dan pero` ma tistax taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li

gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" - "**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***", Appell, 29 ta' Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi "f' cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati" - "**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001."

Fil-kawza **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono *et*** (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:
"Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – **Camilleri vs Debattista**]. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681] , madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App Civ 23/6/1967 **Bugeja vs Muscat et**].

In vista ta' dan il-Qorti ezaminat il-provi mressqa quddiem il-Perit Tekniku u kif ukoll ezaminat is-sottomissjonijiet imressqa mill-istess kontendenti.

Il-Qorti infatti thoss li m’ghandhiex il-konvinciment morali fuq l-aspetti kollha tar-rapport, u r-ragunijiet ta’ dan huma s-segwenti:

1. Il-hsara u t-tixrib tal-hitan fil-propjeta` tar-rikorrent tibda mill-parti ta' fuq ta' l-istess hitan (u cioe` fejn hemm il-proprjeta` ta’ l-intimat; ara fol 67 u 68) mentri li kieku l-kawza ta’ l-umdita` hija l-proprjeta` tar-rikorrent, dik l-umdita` kienet tohrog fil-parti ta’ isfel tal-hitan in kwistjoni. Jidher b’mod car mir-ritratti msemmija li l-ewwel sitta jew seba’ filati li jmissu mal-pedament tal-hajt ta’ l-attur ma ghandhom l-ebda tixrib jew umdita`.

2. Ta’ min jinnota wkoll li fl-ebda post mad-dawra ta’ l-appoggi ma hemm xi tixrib u umdita` hlief fejn imissu mal-proprjeta` ta’ l-intimat.

3. Skond id-depozizzjoni tar-rikorrent, l-umdita` ma kenitx tezisti qabel ma bena l-intimat u ghalhekk possibbilment kienu x-xogholijiet ta’ l-intimat li ikkawzaw din l-umdita`.

4. Il-pedamenti ma gewx ezaminati. Issa l-kostatazzjoni li ghamel il-Perit bazata fuq ir-*rising damp* meta l-pedamenti mirduma ma gewx ezaminati mhix fil-fehma tal-Qorti konklussiva.

5. Hemm ir-rapport tal-Perit Claude Mallia – perit *ex-parte*.

6. Jirrizulta li wara l-intavolar tal-kawza l-intimat nehha l-hamrija mill-hawt, liema hawt jghidlu *flower box*, u minflok ikkreja zewg ventilaturi permezz ta’ katusi hergin minn gol-art.

Min-naha l-ohra, anqas ma thoss li r-rikorrent irnexxielu jasal sal-konvinciment morali tal-Qorti li l-umdita` li ghandu fil-hitan tieghu gew ikkawzati mill-bini ta’ l-intimat. Kien l-obbligu tar-rikorrent li jwassal ghal din il-prova.

Il-Qorti sejra tirrepeti dak li ntqal hawn fuq u cioe` dak li ntqal f’**Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim’Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 fejn il-parti interessata

ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha koncessa b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali tkun qieghedha tpoggi lilha nfisha f'pozizzjoni zvantaggjata u kien certament jinkombi fuq l-istess rikorrent li jaghmel din it-talba. Din it-talba m'ghamilhiex u b'hekk irrenda ferm aktar difficli l-possibbilta` tieghu li jipprova t-talbiet tieghu.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat li r-rikorrent m'ghandux interess guridiku.

Dwar it-tieni eccezzjoni, tichadha minhabba l-lokuzzjoni preciza li ntuzat dwar li l-ilma qed jiskula mill-*pool* fis-sens li dan ma kienx intqal *verbatim* mir-rikorrent.

Tilqa' t-tielet eccezzjoni dwar likwidazzjoni ta' danni minhabba nuqqas ta' provi dwar dan.

Ir-raba' eccezzjoni tirrelata ghat-talbiet tar-rikorrent.

Dwar l-ewwel talba biex l-intimat jigi ikkundannat inehhi s-sors ta' l-umdita` u perkolazzjoni ta' ilma gewwa l-fond tar-rikorrent, dan ma giex sufficjentement ippruvat, u specjalment in vista tal-fatt li ma ntalabx rapport addizzjonali.

Dwar it-talbiet l-ohra, minhabba n-nuqqas ta' prova fl-ewwel talba, dawn ma jistghux jissussistu.

Minhabba n-natura tal-kaz, spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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