MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 324/2010

Mario Gatt u martu Mary Gatt, Alan Mark Gatt u Glen Gatt

kontra

Josephine Mallia ; u b'digriet tat-28 ta' Gunju 2011 l-atti f'isem Josephine Mallia ghaddew f'isem l-eredi taghha Madeleine Mallia, Connie Camilleri, Francis Mallia, Marthese Farrugia, Mary Mallia u Carmen Fenech, stante l-mewt taghha ; u b'digriet tat-23 ta' April 2014 l-atti ghaddew ukoll f'isem Carmen Zammit, Joseph Zahra, Kevin Zahra, u Claire Zahra huma ghal sehem ommhom Rose Zahra, u lkoll bhala eredi u minflok il-mejta Josephine Mallia

Il-Qorti :

I. **<u>Preliminari</u>**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-<u>6 ta` April 2010</u> li jaqra hekk –

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji rispettivament Mario Gatt u Mary Gatt tal-basement garage u l-appartament fl-ewwel sular (ground floor), Alan Mark Gatt tal-appartament fit-tieni sular (first floor) u Glen Gatt tal-appartament fit-tielet sular (second floor), u flimkien indivizament bejniethom tal-partijiet komuni, fil-kumpless ta' basement u tliet appartamenti mibni fis-sit gia' okkupat mill-fond numru sitta u sebghin (76), Triq San Frangisk, Hamrun u accessibbli wkoll minn Triq is-Sewwieqa, Hamrun.

2. Illi l-intimata tipposjedi l-fond adjacent bin-numru hamsa u sebghin (75), Triq San Frangisk, Hamrun.

3. Illi fil-kors tal-iskavar tal-basement fil-kumpless tal-esponenti, gie notat sediment ta' hama tad-drenagg mal-pedament komuni mal-fond tal-intimata rizultat ta' skular ta' drenagg matul diversi snin. Inoltre skular kontinwu ta' drenagg beda diehel minghand l-intimata ghal gol-fond tal-esponenti b'mod li fixkel u rrenda difficli l-prosegwiment tax-xogholijiet ta' zgilupp.

4. Illi minkejja diversi lmenti tal-esponenti, u minkejja li giet ordnata mill-awtoritajiet sanitarji biex issewwi l-hsarat fis-sistema tad-drenagg tal-fond taghha b'mod li dan ma jibqax jiskula ghal gol-proprjeta' tal-esponenti, l-intimata baqghet ma ghamlet xejn.

5. Illi l-esponenti pprovaw jilqghu ghall-hsara billi ghamlu xogholijiet apposta fil-basement u partikolarment mal-appogg tal-fond tal-intimata, pero' d-drenagg baqa' jidhol fil-basement u sahansitra fil-bir u fix-shaft tal-lift.

6. Illi b'rizultat tad-drenagg hiereg mill-fond tal-intimata, l-esponenti batew danni konsistenti f'dewmien biex jesegwixxu x-xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta' taghhom ; hsara fil-pedament u l-art tal-basement ; hsara fil-membrane u l-hajt tal-appogg ; hsara fil-bir tal-fond taghhom u fix-xaft tal-lift ; telfien ta' uzu tal-fondi rispettivi taghhom minhabba li l-post mhuwiex abitabbli, oltre hsarat ohra kemm diretti kemm konsegwenzjali kif jigi dettaljat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi dawn id-danni huma rizultat tal-hsarat fil-fond tal-intimata u n-nuqqas taghha li tirrimedja l-istess hsarat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha :

(i) Tiddikjara li l-intimata hija responsabbli ghall-hsarat kollha sofferti mill-esponenti b'rizultat ta' skular ta' drenagg mill-fond taghha f'numru 75, Triq San Frangisk, Hamrun ghal gol-proprjeta' tal-esponenti f'numru 76, Triq San Frangisk, Hamrun, kif fuq spjegat.

(ii) Tikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop, tesegwixxi x-xogholijiet rimedjali kollha mehtiega biex jigu rimossi n-nuqqasijiet ezistenti fil-fond taghha fuq imsemmi, liema nuqqasijiet qed jikkawzaw l-iskular tad-drenagg u l-hsarat fil-fond tal-esponenti kif spjegat ;

(iii) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jesegwixxu huma, taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti, ix-xoghlijiet kollha hekk ordnati biex jissewwew in-nuqqasijiet ezistenti fil-fond tal-intimata ;

(iv) Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-esponenti kif fuq spjegat, inkluzi l-ispejjez mehtiega biex jirriparaw il-hsarat fil-fond taghhom, id-danni minhabba t-telf ta' uzu u l-ispejjez l-ohra kollha nkorsi minnhom b'rizultat tal-istess.

(v) Tikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti d-danni kollha hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjez, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-esponenti ghar-rigward ta' danni ohrajn li ghad jistghu jsofru, kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ix-xhieda ndikati mill-atturi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta prezentata fl-4 ta` Mejju 2010 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dana peress li l-perkolazzjoni tad-drenagg li minnha allegatament qed isofru l-atturi, sehhet kawza tal-agir taghhom stess meta dawn bnew il-binja taghhom adjacenti ghal dik tal-eccipjenti u l-aktar meta huma qattghu l-blat mhux skont l-arti u s-sengha u inoltre minghajr ma rrispettaw id-distanzi kif titlob il-ligi, bil-konsegwenza li l-agir tal-atturi wassal biex jigu distrutti l-komunikazzjonijiet antiki ezistenti tad-drenagg bejn il-proprjetajiet.

2. Illi konsegwentement isegwi li kull talba tal-atturi ghandha tigi michuda u l-esponenti tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuta.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta` Mejju 2010 fejn, minhabba n-natura tal-kawza, kien hemm il-htiega tan-nomina ta` perit tekniku ; ghalhekk hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat il-provi li gabu l-partijiet.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku pprezenta fil-5 ta` April 2013 u li halef quddiem il-Qorti fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2013 ; rat ukoll l-inkartament li l-perit tekniku pprezenta mar-relazzjoni.

Semghet lill-perit tekniku jixhed in eskussjoni fl-udjenza tat-23 ta` Jannar 2014.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri fl-udjenza tas-16 ta` Ottubru 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Perit Charles Buhagiar xehed illi huwa kien inkarikat mill-atturi in konnessjoni max-xogholijiet li riedu jaghmlu fil-fond 76, St. Francis Street, Hamrun. Ix-xoghol involut kien jikkonsisti fid-demolizzjoni tal-bini ezistenti li kien ta` zewg sulari, l-iskavar tas-sit, il-bini ta` garage fil-basement level li jinfed minn wara ma` Triq is-Sewwieqa, il-bini ta` terran fil-ground floor u l-bini ta` zewg flats fuq xulxin. Qabel beda x-xoghol spezzjona l-fondi li jmissu maz-zewg nahat tas-sit. Fil-kaz tal-fond 75, innota li kien hemm umdita` fil-hitan fil-livelli l-aktar baxxi, kif ukoll konsenturi rqaq fit-tibjid. Wara li beda x-xoghol tal-iskavar, innota li kien gej l-ilma minn gol-blat, u meta tnaddaf fejn kien qed jiskula l-ilma, sabu illi l-blat kien iswed u kien hemm ammont ta` hama li fil-fehma tieghu kien jindika drenagg. L-attur talab l-intervent tas-Sanita` li sabu li dak l-ilma kien drenagg. Ghalkemm ghaddew s-snin, anke wara li sar l-izvilupp mill-atturi, id-drenagg kien ghadu qieghed jiskula. Ix-xhud ipprezenta *condition report* datat 18 ta` Frar 2009. Qal li meta kellem lill-konvenuta Josephine Mallia u lit-tifla taghha, spjegalhom li l-umdita li kellhom huma fil-hitan tad-dar taghhomn kienet dovuta ghall-hrug tad-drenagg, u tahom parir li jsewwu s-sistema taghhom. Min-naha tal-atturi, sar waterproofing membrane fil-hajt tal-appogg, inbena hajt iehor intern, u bejn il-blat u dan l-hajt, imtela` bil-konkos. Ghalkemm saru dawn x-xogholijiet, baqa` ghaddej l-ingress tad-drenagg. Minhabba dan l-ingress, il-bir u l-lift shaft ghadhom mimlija bid-drenagg. Qed issir hsara u x-xoghol ma jistax jigi kompletat. Fil-prezent il-basement mhuwiex abitabbli, u qed jinholoq inkonvenjent ghaliex l-lift ma jistax jigi installat.

L-attur Mario Gatt xehed illi huwa kien xtara l-fond 76, Triq San Frangisk, Hamrun, flimkien ma` martu fl-1990. Minn dak iz-zmien, kien ikollhom problemi bid-drenagg gej minghand Josephine Mallia. Kull meta Mallia kien ikollha sadd, id-drenagg kien jiskula ghal ghandhom minn taht l-iskirting tal-madum. Meta kien imur ighidilhom, kienu jifthuh, izda ma jaghmlu xejn biex jaghmlu tiswijiet permanenti. Fl-2004 ressaq applikazzjoni sabiex iwaqqa` l-post u jibni minflok semi-basement bi tlett sulari fuqu. Il-permess hareg fl-2007. L-ewwel xoghol li sar kien it-twaqqiegh tal-fond ezistenti. Wara li tlesta u beda t-thammil, sabu kollox mimli hama gej min-naha tal-konvenuta. Kellem lit-tifla ta` Josephine Mallia u qalilha b`li kienu sabu. Ghalkemm stedinhom imorru jaraw, irrifjutaw. Ghalhekk ghamel rapport lis-Sanita`. Mar spettur sanitarju fuq il-post u ghamel il-verifiki tieghu. Ir-rizultat tal-verifiki kien illi l-materjal

kien gej mill-fond tal-konvenuta. Tas-Sanita` qalu lill-konvenuta sabiex issewwi izda baqghet ma ghamlet xejn ; ghalhekk huwa fittex lill-konvenuta bil-Qorti.

L-attur kompla jixhed illi minhabba l-iskular kontinwu ta` drenagg, kellhom diffikulta sabiex itemmu l-izvilupp tas-sit taghhom. Sabiex ix-xoghol taghhom ma jdumx wieqaf, fuq parir tal-perit taghhom, fejn sabu l-hama, sar travu, u baqghu telghin bil-bini. Bhala konsegwenza tal-ingress tad-drenagg, il-bini qed jistrieh kullimkien. L-art tal-basement inqasmet, u d-drenagg qed jispicca fil-bjar taghhom. Billi ghamlu zmien ma setghux ikomplu bix-xogholijiet, kellhom dewmien fit-tlestija tal-bini taghhom u sabiex jidhlu fil-post. Huma ghadhom ma jistghux juzaw il-garage u certu xogholijiet ma sarux. Ma jistghux ikomplu fejn hemm t-travu, la jistghu jwahhlu l-lift u lanqas il-madum.

Perit Adrian Falzon xehed illi huwa kellu struzzjonijiet minghand il-Perit Joseph Cassar, il-perit *ex parte* tal-konvenuti, sabiex jispezzjona l-fond 75, Triq San Frangisk, Hamrun. Mar fuq il-post ghaliex dak il-fond kien garrab hsarat waqt xogholijiet li kienu qed isiru go fond adjacenti. Ipprezenta r-rapporti li hejja fuq li kkostata.

Doreen Agius, Environmental Health Officer, xehdet illi f`Lulju 2009 hija marret fil-fond 75, Triq San Frangisk, Hamrun, wara rapport tal-attur li lmenta minn dhul ta` ilma. Dak z-zmien il-fond tal-attur ma kienx ghadu zvillupat pero kien skavat. Tefghet kulur fit-toilet u sink fuq wara tal-fond 75, u kien evidenti li l-ilma kien qed jiskula ghall-fond 76. Baghtet avviz lis-sid tal-fond 75, u sal-24 ta` Awissu 2009 ma kienux ghadhom saru xogholijiet rimedjali. Ghalhekk inharget citazzjoni kontra Josephine Mallia. Rega` ghamlet testijiet ohra u r-rizultat kien l-istess ; din id-darba kien lahaq inbena l-basement ; l-iskular mar fil-basement. Wara l-2009 ma sarux testijiet ohra. Fil-**kontroezami**, ix-xhud ikkonfermat illi l-fond 75 kien mezzanin u li s-sit fejn hemm l-fond 76 kien gie skavat `l isfel sular. Hija ma kenitx staqsiet lill-attur jekk kienx ha prekawzjonijiet meta skava u lanqas ma l-attur ma kien qalilha xejn. Ikkonfermat illi l-likwidu kien assorbit fil-materjal skavat. Qabilha kien mar fuq il-post ufficjal iehor Francis Cassar, li llum irtira mis-servizz pubbliku.

Ikkunsidrat :

III. Ir-rapport tal-perit tekniku

1) Osservazzjonijiet

Il-perit tekniku kkostata illi l-bini ta` Triq San Frangisk, Hamrun, kellu aktar minn sittin sena. Kien bini tradizzjonali Malti munit b`servizzi standard ta` sittin sena ilu.

Il-perit tekniku sab illi meta l-attur dahal fil-fond tieghu fl-1990, il-fond kien diga` qieghed igarrab skular tad-drenagg. Ghalkemm il-konvenuta fethet is-sadd, qatt ma ghamlet tiswijiet permanenti. Qabel beda jsir l-zvilupp fis-sit tal-atturi fil-14 ta` Marzu 2007, kienet saret spezzjoni mill-Perit Aaron Abela u r-rapport tieghu kien jindika illi l-fond tal-konvenuta kien fi stat generalment tajjeb ghalkemm kien hemm difetti bhal presenza ta` umdita u xquq fil-hitan. Minn naha l-ohra l-Perit Adrian Falzon, li tqabbad mill-konvenuta, fis-26 ta` Lulju 2007, filwaqt li ghamel referenza ghax-xogholijiet fis-sit tal-atturi, qal li kienet saret hsara fil-fond tal-konvenuta u kien hemm moviment fil-hajt tal-appogg. Fit-3 ta` Settembru 2007, l-Perit Falzon rega` spezzjona l-fond tal-konvenuta u rrapporta hsara fil-hajt tal-appogg u fl-art tal-fond tal-konvenuta. Sab hsara wkoll fis-sistema tal-pajpijiet tad-drenagg li attribwixxa ghax-xogholijiet ta` demolizzjoni u skavar li sar mill-atturi.

Il-perit tekniku kkostata illi wara li s-sit tal-atturi kien skavat, il-Perit Abela rega spezzjona l-fond fil-11 ta` Settembru 2007, u rrapporta illi kien hemm difetti ulterjuri fil-fond tal-konvenuta li ndikaw moviment fil-hajt tal-appogg. Innota inoltre illi kien hemm *leakage* fid-drenagg tal-konvenuta, li kien qed jiskula fis-sit tal-atturi, u kien qed jeffettwa l-pedamenti taghhom.

Irrileva li kien hemm numru ta` rapporti ohra ; fosthom dak tal-Perit Adrian Falzon kien ghamel lista tal-hsarat li garrab l-fond tal-konvenuti u kkwantifika li x-xogholijiet rimedjali fl-ammont ta` € 9,300. Min-naha l-ohra. Perit Charles Buhagiar stima l-hsarat li garrbu l-atturi fl-ammont ta` € 5,800 ; l-istima ma kenitx teskludi l-possibilita` ta` hsarat ulterjuri fil-istruttura tal-basement tal-atturi.

2) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Il-perit tekniku acceda fuq il-post.

Il-perit tekniku ikkostata illi s-sistema tad-drenagg fil-fond tal-konvenuta ma giex mibdul jew imsewwi b`mod permanenti u ghalhekk l-iskular tad-drenagg ghal gol-fond tal-atturi kien ghadu ghaddej u kien qed jeffettwa l-fond b`mod negattiv.

Il-perit tekniku qies illi ghalkemm kien hemm diga` skular, dan zdied meta kien hemm subsidence fis-sottoswol taht l-art tal-fond tal-konvenuta li kien ikkawzat mill-iskavar u li certament ikkontribwixxa ghal hsara ulterjuri fil-pajpijiet qodma tad-drenagg li kienu midfuna fis-sottoswol.

Il-perit tekniku ma kellu l-ebda dubju li x-xogholijiet ta` demolizzjoni u skavar fis-sit tal-atturi effettwaw l-istat tal-fond tal-konvenuta.

Il-perit tekniku rrileva illi l-iskavar fis-sit tal-atturi sar bi dritt il-hajt tal-appogg f`distanza ta` anqas minn dik legali ta` 0.76 metri.

3) Konkluzjonijiet

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn :-

a) Il-kawza principali tal-hsara fil-fond tal-atturi kienet dovuta ghall-iskular kontinwu ta` drenagg provenjenti mill-fond tal-konvenuta ; ghalhekk il-konvenuta hija responsabbli ghad-danni li garrbu l-atturi ;

b) Il-konvenuta kellha mmedjatament taghmel ix-xogholijiet rimedjali kollha sabiex jissewwa s-sistema tad-drenagg taghha ; b`hekk jieqaf l-iskular tad-drenagg mill-fond taghha ghal dak tal-atturi ;

c) Billi l-iskular tad-drenagg seta` kien il-kawza ta` hsarat ulterjuri fis-sottoswol u fil-pedamenti, il-hsara attwali fis-sottoswol u fil-pedamenti tal-fond tal-atturi kellha tigi accertata wara li jitwaqqaf ghal kollox l-iskular tad-drenagg ; id-danni ma setghux jigu likwidati ghal kollox f`dan l-istadju ;

d) Id-danni tal-atturi, materjalment accertati, kienu l-hsara fil-bir u fis-shaft tal-lift ammontanti ghal €2,300 ; il-hsara fil-hajt li nbena mal-hajt tal-appogg fl-ammont ta` €1,500 liema hsara tinkludu t-tnehhija ta` parti mill-hajt, il-bdil ta` parti mill-membrance, u l-bini mill-gdida tal-hajt.

4) Eskussjoni

Waqt l-eskussjoni l-perit kien mitlub ifisser kif wasal biex jistabilixxi d-danni fl-ammont ta` €1,500, tenut kont illi dak kien xoghol li kellu jsir bl-idejn.

Il-perit tekniku spjega li l-hajt in kwistjoni kien ta` 10 m.k. daqs. Ma kienx tal-fehma li kellu joqghod fuq l-istima tal-Perit Charles Buhagiar ghaliex deherlu li dik l-istima kienet xi ftit gholja. Ghalkemm tassew dak partikolari kien xoghol li kellu jsir bl-idejn, ma kienx xoghol ta` diffikulta` partikolari.

Il-perit tekniku nsista li sabiex ix-xogholijiet isiru skond l-arti u s-sengha, kellhom isiru qabel ix-xogholijiet rimedjali min-naha tal-konvenuta ; u wara li dawn isiru, imbaghad kellhom jipprocedu bix-xogholijiet fil-fond tal-atturi.

Sostna li fl-istima tieghu ma kienx inkluda l-ispejjez ta` tahmil u li l-hajt kellu jitwitta.

5) **<u>Piz probatorju</u>**

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti

istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" **–** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Din il-Qorti tirrileva **bhala fatt** illi wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt, il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, u ghamlu sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm permezz tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidrat :

IV. Sottomissjonijiet

L-atturi jsostnu li abbazi tal-provi akkwiziti rrizulta li mill-fond tal-konvenuta skula drenagg ghal gol-fond taghhom. Din il-perkolazzjoni ta` drenagg ilha ghaddejja s-snin. Ghalkemm saru xogholijiet min-naha taghhom biex jilqghu ghall-problema, l-iskular baqa` gej. Ghax il-problema baqghet irrisolta, l-atturi baqghu ma setghux jaghmlu uzu shih tal-propjeta` taghhom, apparti l-hsara li saret. Skond l-atturi, il-konvenuti huma responsabbli ghall-iskular, u ghall-hsarat u ghall-inkonvenjenti konsegwenzjali. Kull xoghol rimedjali ghandu jkun a kariku tal-konvenuti.

Min-naha taghhom, il-konvenuti jaghmlu appell lill-Qorti sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Ighidu li l-fondi in kwistjoni kienu djar qodma, u meta l-attur gie sabiex jizviluppa l-fond tieghu, huwa waqqa`, hammel, nizel sular bl-iskavar bla ma zamm id-distanza regolamentari mill-hajt divizorju ta` bejn iz-zewg fondi. Jirrimarkaw illi konsegwenza ta` l-mod kif hadmu l-atturi, saret hsara fil-komunikazzjonijiet tad-drenagg, li sabu ruhhom go dizlivell. Skond il-konvenuti, il-perit tekniku ma kienx messu qaghad fuq ir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar, ghaliex ma kien hemm l-ebda prova kif effettivament dak il-perit ikkonkluda li kien hemm perkolazzjoni ta` drenagg fil-bir. Fil-fehma tal-konvenuti, il-Qorti kellha tiskarta l-konkluzjonijiet tal-Perit Godwin Abela.

Ikkunsidrat :

V. <u>Risultanzi</u>

1) <u>L-ewwel talba</u>

L-**<u>Art 1031 tal-Kap 16</u>** jistabilixxi illi "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu*". Din in-norma tal-ligi fil-kamp tar-responsabilita` akwiljana tiskatta l-principju illi min ikun l-awtur tal-hsara huwa obbligat jaghmel tajjeb ghall-konsegwenzi negattivi li dak l-att igib mieghu.

Il-ligi taghna ma taghtix tifsira ta` *culpa* izda bhala effett tal-**<u>Art 1032(1) tal-Kap 16</u>** tidentifikaha bhala dik l-imgieba fejn jirrizulta nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-*bonus paterfamilias.* Din id-disposizzjoni tikkorrispondi fil-kamp penali mal-Art 225 tal-Kap 9 li jitkellem dwar imgieba gejja minn nuqqas ta' hsieb, minn traskuragni, jew minn nuqqas ta' hila fl-arti jew professjoni, jew minn nuqqas ta' tharis tar-regolamenti.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi "*min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti*" (ara - **<u>Kollez. Vol. XXX. I. 142</u>**).

Huwa wkoll accettat fil-gurisprudenza taghna illi "*l-kolpa fil-kaz ta' fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta' dak il-fatt meta seta' jipprevedi dak l-effett*" (ara - **Kollez. Vol. XLII. I. 74**). Dan ifisser illi wiehed jehtieg jorbot l-att kolpuz minhabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza mal-prevedibilita` ta' l-event dannuz ; "*prevedibilita` din li trid tkun ta' probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili*" (ara – **Kollez. Vol. XLVIII. I. 258**). Ikompli jinghad fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXIV. I. 172**, illi tissussisti l-*culpa* : "*quando vi ha la violazione di un dovere ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene*"

Fis-sentenza taghha tat-18 ta` Awissu 1965 fil-kawza "**Spiteri pro et noe vs Castle**" din il-Qorti (**PA/MCC**) ittrattat id-differenza fuq il-pjan guridiku bejn *culpa aquiliana* u *culpa ex contractu.* In partikolari dwar *culpa aquiliana* rrilevat illi "*il colpa aquiliana tirrikorri meta d-dannu jigi kagonat f'rapport extra-kontrattwali, cioè tillimita ruhha ghal fatt tal-bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew ta' dover in generali tan-"neminem laedere" kombinat man-negligenza taht l-art. 1075, 1076 tal-Kodici …* Dwar il-grad ta` *culpa*, il-Qorti fissritu bhala `*dak il-grad ta' colpa li jonqos mill- "istandard" ta' diligenza tal-"bonus pater familias".*

(ara wkoll : "**Mark Schembri & Associates Limited et vs Daniel Vella et** – **PA/LFS** - 3 ta` Ottobru 2011 ; "**Iris Cassar et vs Francis Gauci**" - Qorti ta` l-Appell - 9 ta` Novembru 2012)

Fl-ewwel talba taghhom, l-atturi talbu mill-Qorti dikjarazzjoni ta` responsabilita` tal-konvenuta ghall-hsarat li garrbu minhabba l-iskular tad-drenagg provenjenti mill-fond taghha. It-talbiet l-ohra huma konsegwenzjali. Id-difiza tal-konvenuta kienet fis-sens illi l-perkolazzjoni tad-drenagg ma kenitx imputabbli ghal xi htija jew nuqqas da parti taghha izda kienet dovuta ghax-

xogholijiet ta` skavar li kienu esegwiti mill-atturi fil-fond taghhom kontra s-sengha u l-arti, u bla ma kienet rispettata d-distanza legali.

Apparti r-relazzjoni tal-perit tekniku, **li tikkostitwixxi prova**, il-Qorti ghandha wkoll rapporti teknici ohra li tressqu bhala prova mill-partijiet.

L-atturi pprezentaw rapporti li kienu redatti mill-Perit Charles Buhagiar u mill-Perit Aaron Abela.

Fir-rapport tieghu tal-21 ta` Marzu 2007 (fol 87) il-Perit Aaron Abela, wara li ghamel spezzjoni ta` l-fond tal-konvenuta, elenka d-difetti li sab fil-fond fosthom *"rising damp"* li kien evidenti f`partijiet diversi tal-fond. Ir-rapport sar **qabel** beda x-xoghol ta` demolizzjoni tal-fond tal-attur u x-xoghol ta` skavar fis-sit fejn kien il-fond demolit.

Il-Perit Aaron Abela hejja rapport iehor li kien datat 18 ta` Settembru 2007 (fol 99). Dan ir-rapport sar **wara** li kien ezegwit x-xoghol ta` skavar mill-atturi. Fir-rapport, il-perit ikkostata illi kien hemm konsenturi godda fil-fond tal-konvenuta u zied illi *"a continuous flow of foul water is leaking from the drainage system of property no. 75 that is located along the party wall into property no. 76. This water would tend to wash the foundations such that this would lead to the settlement of the foundation walls as well as of the floor tiles."*

Il-Perit Charles Buhagiar mar ukoll fuq il-post u hejja rapport li jgib id-data tat-18 ta` Frar 2009 (fol 68). Fir-rapport tieghu, il-Perit Buhagiar jirrileva illi qabel beda l-iskavar kien riskontrat illi l-hajt tal-appogg kien mghotti bil-hama, u jghid illi : " … *in my opinion this silt was the result of continuous drainage leakage over the years."*

Din il-Qorti tinnota li **<u>dan il-fatt partikolari kien rilevat biss</u>** fir-rapport tal-Perit Buhagiar – <u>mhux</u> fir-rapporti ta` periti ohra.

<u>Min-naha tal-konvenuta, kienu prezentati zewg rapporti tal-Perit Adrian Falzon</u>.

L-ewwel rapport igib id-data tat-3 ta` Settembru 2007 (fol 117).

Il-Perit Falzon ighid li kkostata illi b`rizultat tad-demolizzjoni u skavar li sar fil-fond tal-atturi, kien hemm moviment fil-hajt tal-appogg u fis-*"subfloor"* bil-konsegwenza <u>probabbli</u> li dan gab mieghu *leakage* fil-pipes tad-drenagg.

Tal-istess perit kien hemm rapport sussegwenti tal-24 ta` Lulju 2008 (fol 137). Fir-rapport il-perit ghamel stima tax-xogholijiet rimedjali necessarji, u kkonstata li l-bicca l-kbira tal-hsara saret waqt x-xogholijiet ta` skavar fil-fond tal-atturi, u minhabba l-fatt li meta tnehha l-blat hdejn l-hajt tal-appogg, ma kenitx inzammet id-distanza legali ta` 0.76 cm mill-hajt divizorju.

Huwa evidenti l-konflitt ta` fehmiet bejn il-periti *ex parte.*

Il-perit tal-Qorti, wara li anke ha konsiderazzjoni ta` dak li kienu rrilevaw il-periti *ex parte,* kien tal-fehma li l-iskular tad-drenagg kien ghadu ghaddej ; li

ghalkemm l-iskular tad-drenagg kien pre-esistenti l-iskavar li sar mill-atturi, l-iskavar ikkontribwixxa sabiex tizdied il-hsara ; li ghalkemm id-demolizzjoni u l-iskavar tas-sit tal-atturi effettwaw il-fond tal-konvenuta, billi kienu qeghdin jigu effettwati l-pedamenti ta` bini tradizzjonali, is-sitwazzjoni aggravat ruhha bl-iskular tad-drenagg li rrenda s-sottoswol aktar instabbli ; u li l-iskavar sar f`distanza ta` inqas minn dik prevista mil-ligi.

Wara li qieset il-kumpless tal-provi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel talba attrici ghandha tkun milqugha hekk kif inhi dedotta.

Jirrizulta ppruvat illi l-iskular tad-drenagg provenjenti mill-fond tal-konvenuta ma kienx fatt relatat jew imputabbli ghax-xogholijiet li saru mill-atturi. Irrizulta nfatti li l-perkolazzjoni tad-drenagg kienet pre-esistenti x-xogholijiet li ghamlu l-atturi. U l-perkolazzjoni kompliet ghad illi l-konvenuta kienet imwissija li kien qed jiskula d-drenagg min-naha taghha, pero` baqghet ma ghamlet xejn biex tirmedja lanqas wara l-intervent tas-Sanita`.

Il-Qorti ma ssib l-ebda prova ta` ness ta` kawzalita` bejn il-fatt li l-atturi ghamlu skavar fil-fond taghhom f`distanza ta` anqas minn 0.76 cm mill-hajt divizorju mal-perkolazzjoni tad-drenagg.

Fuq il-pjan tad-dritt, din il-Qorti mhijiex tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku meta jghid li ghax kien hemm diga` l-iskular tad-drenagg mill-fond tal-konvenuta, l-iskavar tal-atturi ikkontribwixxa biex tizdied il-hsara bis-sottoswol isir aktar instabbli.

Fil-ligi taghna, in-nozzjoni guridika tal-kontributorjeta` ghandha sinjifikat preciz. Skond l-**Art 1051 tal-Kap 16**, sabiex ikun hemm kontribuzzjoni ghall-

hsara, jehtieg :– (a) li jkun hemm *att ta` negligenza* da parti tal-persuna li tkun batiet il-hsara ; kif inghad fil-kawza "**Sacco et noe vs Bonnici**" (Appell Civili – 19 ta' Frar 1962 – Kollez. XLVII.I.10) irid ikun hemm konkors ta` htijiet : dik tal-konvenut u dik tal-attur ; u (b) li din in-negligenza tal-persuna li tkun batiet il-hsara tkun *ikkontribwiet jew tat okkazjoni ghall-hsara.* (ara : "**Bugeja noe vs Borg**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : **HH** : 11 ta` Mejju 1983).

Fl-assjem tal-provi akkwiziti, din il-Qorti ma rriskontratx il-prova ta` negligenza fl-imgieba tal-atturi. U ladarba ma hemmx il-prova ta` negligenza tal-atturi, ma tistax tigi addebitata lilhom kontribuzzjoni fil-hsara.

2) It-tieni u t-tielet talbiet

Ladarba jirrizulta ppruvat li l-perkolazzjoni tad-drenagg mill-fond tal-konvenuta ghadha sejra, it-tieni talba qeghda tkun milqugha hekk kif dedotta. L-istess it-tielet talba jekk il-konvenuti jonqsu. L-ahjar amministrazzjoni tal-Gustizzja tirrikjedi li l-kawza tal-hsara ghandha tigi rimossa mill-aktar fis sabiex tigi evitata hsara ulterjuri u aktar litigazzjoni bejn il-partijiet.

3) Ir-raba` u l-hames talbiet

Fir-raba` talba, ghalkemm l-atturi jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni kollha li garrbu, **jispecifikaw** bhala inkluzi fil-*quantum* tad-danni l-ispejjez biex isewwu l-hsara, it-telf tal-uzu u spejjez ohra. Il-pretensjoni tal-atturi tinkwadra ruhha fejn l-**Art 1045(1) tal-Kap 16** jitkellem dwar *it-telf effettiv li l-egħmil* tal-persuna responsabbli *jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara*, u *l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara.*

Il-perit tekniku jistabilixxi li d-danni tal-atturi jammontaw ghal €3,800 li jkopru x-xogholijiet relatati mal-bir, max-shaft tal-lift, it-tindif u t-tnehhija ta` parti mill-hajt, il-bdil ta` parti mill-membrane u r-rikostruzzjoni tal-hajt.

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku kien rinfaccjat bil-pretensjoni tal-atturi li dak il-quantum ma kienx bizzejjed biex jaghmel tajjeb ghax-xogholijiet.

Fir-rapport tieghu, il-perit *ex parte* ta` l-atturi Perit Charles Buhagiar kien stima li t-tiswija tal-hsara tal-bir kienet tammonta ghal €2,300 waqt li fir-rigward tax-xogholijiet relatati mal-hajt tal-appogg l-ispejjez kienu jlahhqu l-figura ta` €3,500 : total ta` €5,800.

Il-Qorti tinnota illi filwaqt li fil-kaz tal-bir, l-istima tal-perit tal-Qorti kienet l-istess bhal tal-Perit Buhagiar, il-valutazzjoni tal-perit tal-Qorti relattiva ghall-hajt kienet inferjuri ghal dik tal-Perit Buhagiar.

Waqt l-eskussjoni, il-Perit Godwin Abela kien mistoqsi r-raguni ghad-diskrepanza u t-twegiba tieghu kienet fis-sens illi fil-fehma tieghu l-istima tal-Perit Buhagiar kienet gholja wisq.

<u>In linea generali</u>, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**<u>Tufigno vs Micallef noe</u>**", Qorti

tal-Appell – Sede Civili - 23 ta’ April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga’ jitqieghed ***ragonevolment*** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f'somma li ***ragonevolment*** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**“Galea pro et noe vs Gatt et”** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta’ Novembru 1958 ; **“Zammit vs Calleja”** – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977 ; “**Sant vs Borg**” – Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta` Ottubru 1979**).**

Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha ***ragonevoli*** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ***ragjonevoli*** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b’pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

Il-kwistjoni ta` x`inhu ***ragjonevoli*** li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta` fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f`dan ir-rigward specifiku jaqa` fuq il-konvenut. (ara - “**Aquilina vs Schembri**” – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta` Jannar 1969 ; “**Xuereb vs Livick et**” – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta` Novembru 1956 **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

Dan premess, hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi d-diskrepanza fl-istimi tax-xogholijiet relatati mal-hajt li ghamlu l-perit *ex parte* tal-atturi u l-perit tekniku ghandha tigi ndirizzata bl-intervent taghha *arbitrio boni viri.* Il-Qorti qieset it-tip ta` xoghol li jrid isir, qieset ukoll kontingenzi li jistghu jinqalghu waqt l-ezekuzzjoni tax-xoghol u qeghda tesprimi ruhha fis-sens illi jekk min-naha l-wahda, il-valutazzjoni tal-perit *ex parte* tassew tpendi lejn l-gholi, min-naha l-ohra l-istima tal-perit tekniku timmerita li tizdied, meta tqis li

jrid jitnehha parti mill-hajt, tinbidel parti mill-membrane u jsir bini mill-gdid tal-hajt. Din il-Qorti tiddubita kemm xoghol ta` dan it-tip fl-ambjent fejn irid jigi ezegwit ivinci b`nefqa ta` €1,500. Ghalhekk il-Qorti qeghda tgholli l-istima tal-perit tekniku dwar il-hajt ghal €2,200.

B`hekk **l-ghadd tad-danni – accertati u ppruvati - jammonta ghal erbat elef u hames mitt Ewro (€4,300).**

Skond il-hames talba, il-hlas ta` dawn id-danni ghandu jsir unikament mill-konvenuti.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, sa zmien xahrejn mil-lum, a spejjez taghhom, u taht id-direzzjoni tal-Perit

Godwin Abela li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop, jesegwixxu x-xogholijiet rimedjali kollha li huma mehtiega sabiex jigu rimossi n-nuqqasijiet ezistenti fil-fond 75, Triq San Frangisk, Hamrun, u li qeghdin jikkawzaw skular ta` drenagg ghal gol-propjeta` tal-atturi fejn qabel kien sitwat il-fond 76, Triq San Frangisk, Hamrun.

Tilqa` t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas da parti tal-konvenuti li jezegwixxu x-xogholijiet mertu tat-tieni talba fit-terminu lilhom prefiss, jezegwixxu huma dawk ix-xogholijiet, a spejjez tal-konvenuti, u taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` talba u tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500).

Tilqa` l-hames talba u tikkundanna lill-konventi sabiex ihallsu lill-atturi s-somma likwidata ta` erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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