MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 612/2007

Noel Azzopardi

-VS-

Charles Camilleri

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tal-attur tal-1 ta'Gunju 2007 li jaqra hekk:

1. *"L-esponent huwa proprjetarju tal-fond 7, Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi fejn jirrisjedi kif ukoll tal-garage sitwat gewwa Hillside Place Triq il-Kwartin Ibrag Swieqi. Il-konvenut jokkupa u jirrisjedi fil-fond adjacenti 1, Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi;*

2. *Illi fuq gewwa tal-garage fil-fond ta' l-esponent, bejn is-saqaf tal-garage tal- esponent u l-pediment tat-terrazin tal-konvenut, senjament fin-nofs tal-garage tal- esponent, kif ukoll il-hajt estern tal-fond tal- esponent, hemm umdita' kkagunata minn perkolazzjoni ta' ilma*

provenjenti mill-fond tal-konvenut u qed issir hsara;

3. *Illi l-umdita' kemm fil-bini tal-garage kif ukoll fil-hajt estern tal-fond tal- esponent hija kkagunata minn planters tal-konvenut sitwati fuq il-fond ta' l- esponent kif ukoll nuqqas ta' manutenzjoni adegwata;*

4. *Illi l-esponent, kemm verbalment, kemm permezz ta' ittra interpellatorja u kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali gab dawn il-fatti a konjizzjoni tal-konvenut u interpellah sabiex jiehu azzjoni rimedjali skond l-arti u s-sengha pero' cio nonostante, l-konvenut baqa' inadempjenti;*

5. *Illi htija tan-nonkuranza tal-konvenut, l- esponent garrab danni kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

Ghalhekk kellha ssir din l-kawza fejn l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti :-

1. *Tikkundannah sabiex, fi zmien qasir u perentorju, u taht is-supervizjoni ta' perit nominandi, jaghmel ix-xogholijiet kollha neccessarji fil-fond 1, Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi, kif titlob l-arti u s-sengha sabiex tieqaf il-perkolazzjoni ta' ilma li sejra ghal gol-garage gewwa il-fond Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi, proprjeta' ta' l-attur, u li qed tikkaguna umdita' u hsara;*

2. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jaghmel hu dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenut taht is-supervizjoni ta' l-istess perit nominand;*

3. *Tiddikjarah unikament responsabbli ghad-danni subiti mill-attur kagun tal-imsemmija perkolazzjoni ta' ilma;*

4. *Tillikwida d-danni tal-attur occorrendo bl-opra ta' perit nominandi;*

5. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur dak l-ammont li jigi dikjarat bhala dovut in linea ta' danni;*

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-22 ta' Novembru 2005 kif ukoll ittra ufficjali tat-28 ta' Dicembru 2005, u bl-imghax skond il-ligi kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni

Rat illi ir-rikors, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikata lill-konvenut skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Charles Camilleri tas-7 t'Awwissu 2007 (a fol.24 et seq) li taqra hekk :

(i) *"Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li l-konvenut ma huwa bl-ebda mod responsabbli ghall-hsara li allegatament sofra r-rikorrenti u dana kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

(ii) *Illi fi kwalsiasi kaz l-esponent agixxa bid-diligenza rikjesta mil-ligi;*

(iii) *Illi ghalhekk m'hemmx lok li l-esponent jigi kundannat jaghmel xogholijiet rimedjali kif mitlub mir-rikorrent u lanqas hemm danni x'jigu likwidati fil-konfront tal-esponent;*

(iv) Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-20 ta' Novembru 2007 (a fol. 31) fejn innominat lil-Perit Valerio Schembri bhala Perit Tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri prezentat fil-24 t'April 2012 (a fol. 86 et seq.) u mahlufa fil- 24 t'Ottubru 2012;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-22 ta' Novembru 2012 (a fol. 500B) fejn innominat lil Periti Addizzjonali Perit Godwin Abela. Perit Mario Cassar u l-Perit Musumeci;

Rat in-nota ta' kritika 28 ta' Jannar 2013 (a fol. 502);

Rat in-nota responsiva tar-rikorrenti tas-19 ta' Frar 2013 (a fol. 506);

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali Perit Godwin Abela. Perit Mario Cassar u l-Perit Musumeci tal-10 ta'Gunju 2013(a fol. 526 et seq.);

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-intimat Camilleri tas-17 ta' Marzu 2014 li biha ssolleva l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16;

Rat id-digriet tal-STO Prim' Imhallef Dr. Silvio Camilleri tal-20 ta' Marzu 2014, illi bih din il-kawza giet trasferita quddiem il-Qorti kif preseduta;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet responsiva tal-intimat Charles Camilleri tal-20 ta' Marzu 2014 (a fol. 554 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Noel Azzopardi tat-23 t'Ottubru 2014 (a fol. 574 et seq.);

Rat in-nota ta’riferenzi tar-rikorrenti Noel Azzopardi tat-23 t’Ottubru 2014 (a fol. 582 et seq.);

Rat in-nota ta’riferenzi tal-intimat Charles Camilleri tas-27 t’Ottubru 2014 (a fol. 585 et seq.);

Ikkonsidrat:

Anthony Cauchi, Manager ta’ Elmo Insurance, prodott mill-attur, ikkonferma li l-istess attur kien assigurat maghhom b’polza li tkopri d-dar. L-attur kien irrapporta perkolazzjoni t’ilma fil-garage tieghu u Cauchi kien acceda fuq l-fond. Cauchi xhed li huwa kien ra l-ilma icarcar mal-hajt tal-garage u zebgha u l-gir kienu tqaxxru u dana fi 2006. Cauchi afferma li l-attur kien indikalu li s-suspett tieghu kien li l-ilma kien qed jipperkola mit-terrazin sovrastanti. Ikkonferma r-ritratti 041201 sa 202, figure 7, 12 u 13 tar-rapport tal-Perit M Spiteri. Cauchi ikkonferma li l-Elmo Insurance ma hallset ebda flus lill-attur ghal-hsarat. Muri toqba fit-triq li tidher ukoll fir-ritratti ezebiti, Cauchi iddikjara li ma ftakarhiex.

Geoffrey Scorey, Claims Manager ma Elmo Insurance a fol. 297, prodott mill-attur ikkonferma x-xhieda ta’ Cauchi. Di piu’ xhed li fil-15 ta’ Settembru 2004 u 24 Novembru 2004, kien kiteb lill-intimat Camilleri dwar din il-perkolazzjoni ta’ ilma u talbu jirrimedja din is-sitwazzjoni. Permezz t’email tal-intimat datat 2 ta’Marzu 2005 Camilleri informah illi Middlesea Insurance kienu ser jibghatu lin-nies taghhom sabiex jaghmlu inspezzjoni u ezebixxa GS160601/02. Scorey ikkonferma pero li hadd mill- Middlesea ma avvicinah. Scorey sostna li lanjanzi tal-attur ma kienux koperti mill-polza u dana ghaliex kien ***“a gradual operating cause***” liema decizjoni ttiehdet fil-10 ta’ Mejju 2005– vide fol. 298 u 299. Ikkonferma wkoll li Elmo Insurance kienu baghtu lil Perit Mariello Spiteri li wara li acceda fuq il-post, ipprezenta rapport.

Perit Anthony Stivala, a fol. 313 et seq, prodott mill-konvenuti ikkonferma li fil-21 ta’ Lulju 2004 acceda fil-fond tal-intimati u sussegwentement hejja rapport li gie ezebit bhala Dok. AS121101 a fol. 304. Huwa ikkonferma li ma kienx acceda fil-fond tar-rikorrenti.

Sussegwentement rega’ acceda fil-fond tal-intimati u rilaxxa rapporti ultejuri AS121102 u AS121103. Dwar il-kundizzjoni tal-parapett, il-Perit Stivala xhed li l-intimati qalulu li taht il-

hamrija tal-planters kien hemm il-waterproofing membrane, u li hemm drains minn dawn il-planters jew mill-art - vide AS121103. Perit Stivala kien tal-fehma illi l-ilma tat-triq jinzel mal-hajt tal-proprjeta' ghaliex ma kienx hemm bankina u ghaldaqstant ma eskludiex illi dan l-ilma tax-xita u l-ilma mir-raba' tal-vicinanzi jipperkolaw ghal fond tal-intimat. Di piu hemm *manhole* sfrondata li ikkontribwiet ghal perkolazzjoni tal-ilma, u ezebixxa Dok. AS121104, AS121105. Ikkonferma wkoll li ma kienx hemm vertical damp proofing.

Eugine Camilleri, a fol. 328 et seq., l-intimata u proprjetarja ta' 1 Hillside Place u l-garage sottostanti, xhedet li xtrat il-proprjeta lesta minn kollox u kienu l-ewwel li bdew jghixu fil-blokk. Hija xhedet illi hija kienet rat il-planters tal-front garden meta kienu ghadhom mhux mimlija bil-hamrija u rat illi kien hemm il-membrane mqieghed. Kien wara dan illi tqieghdet il-hamrija. Hija xhedet illi taghmel manutezzjoni b'mod regolari inkluz il-*grouting* tal-madum tas-*side garden*. Hija xhedet li kienet talbet lil Perit Paul Camilleri u lil Perit Anthony Stivala sabiex ihejju rapport – Dok EC 140901 a fol. 324. Camilleri xhedet illi l-garages tal-blokk kienu umdi hafna u aktar ma kienu fil-fond, aktar kienet tikber l-umdita'. L-intimata xhedet li r-ikorrenti kien kellimha waqt li kienet qed tonxor il-hwejjeg fil-gnien u qalilha li kien ser jipprocedi kontra taghha bil-Qorti minhabba l-ilment tal-ilma fil-garage tieghu. Camilleri xhedet li hija nformat lil Jojo Satariano, sid precedenti tal-proprjeta taghha, li kien acceda fil-fond taghha u ra li kollox kien in ordni. Hija ezebiet l-imagini Dok. 140902 sa 04 a fol. 325 sa 327.

Charles Camilleri ikkonferma x-xhieda ta' martu Eugine, ikkonferma li ra il-haddiema iqieghdu l-membrane fil-gnien qabel ma tqieghdet il-hamrija, u ikkonferma li garages kollha sottostanti inkluz dak tal-attur, kienu umdi immens: "all pretty wet and damp" vide fol. 333. L-attur kien informah illi kien ser jipprocedi kontra tieghu bil-Qorti minhabba l-ilma mil-gnien taghhom li kien qed jipperkola fil-garage tieghu. L-intimat infurmah li din kienet materja li setghu jiddiskutuha u jirrisolvuha. Ikkonferma li rcieva ittra mill-insurance u informaha lis-socjeta assiguratrici tieghu b'dan kollu. L-intimat xhed li kien sorpriz meta rcvieva c-citazzjoni.

Il-Perit Anthony Stivala in kontro-ezami, a fol. 468 ikkonferma li ma ivverfikax jekk fil-fatt kienx hemm membrane fil-planters ghaliex biex taghmel hekk "trid taqla il-hamrija kollha" – a fol; 469. Ikkonferma ukoll li ma kienx hemm spazju bejn il-wicc tal-gebel tal-planters u l-wicc tal-hamrija. Lanqas m'ghamel test sabiex jara kemm-il darba ilma mitfugh gol-planters

verament johrog fid-drains u qaghad biss fuq dak li qalulu il-klijenti tieghu. Perit Stivala ikkonferma li huwa dahalx fil-garage tal-attur u muru Dok.AZM02 ma setghax jiddentifika r-ritratt.

Il-Perit Camilleri a fol. 447 , ikkonferma li kien irrilaxxa rapport dwar perkolazzjoni t'ilma fil-garage sottostanti mitlub mill-intimati. Ikkonferma li huwa kien il-perit tal-binja propria u meta acceda fuq il-fond, fuq talba tal-intimat, ra li t-triq fuq quddiem u biswit il-fond tal-konvenuti ma kienitx ifformata la bis-sub base u lanqas bit-tarmac.

Joseph Satariano a fol. 448, xhed li l-kumpanija tieghu tal-Ibragg Construction kienet bniet il-blokk tal-proprjetajiet tal-kontendenti. Ikkonferma li l-proprjetajiet inbieghu *finished*, ikkonferma t-tqieghed il-membrane sabiex ma jipperkolax l-ilma u ikkonferma li huwa ma jiftakarx li qatt ra perkolazzjoni t'ilma fil-garages sottostanti l-binja.

In kontro-ezami Satariano xhed li hadd qatt ma talbu ghal tnaqqis fil-prezz minhabba xi difett u li dan kien l-ewwel ilment li sarlu dwar il-proprjeta' in kwistjoni.

Il-Perit Camilleri riprodott a fol. 452 ikkonferma r-rapport tieghu Dok. EC140901 a fol. 324. Huwa ikkonmferma li perkolazzjoni fil-fond tal-atturi ma sabx, imma jiftakar li hemm tbajja mal-hajt fuq il-faccata tat-triq u li kellhom jiccekjaw il-fili u l-membrane tal-front garden, *"sia dawk 'l fuq mas s-saqaf u sia dawk ta' taht is-saqaf li jigu faccata tal-garage il-parti ' l fuq mit-triq".* A fol. 452

Perit Mariello Spiteri in kontro-ezami a fol. 459 ikkonferma li l-hajt li fir-rapport tieghu indika bhala wiehed imxarrab kien dak estern, li jaghti ghat-triq u kien hajt tal-gebla tal-franka. Perit Spiteri xhed li l-problema kien fil-perkolazzjoni mill-planki u mhux mill-hajt. Ikkonferma li kien hemm problema tal-perkolazzjoni mill-planters u ta' perkolazzjoni bejn iz-zewg qoxriet. Il-Perit Spiteri ma setghax jezamina kienx hemm membrane taht il-planters 'l ghaliex ma kellux access ghal proprjeta tal-konvenut. Ma setghax jasal ghal konkluzzjoni li ma kienx hemm membrane taht il-planters ghaliex jekk il-livell tal-ilma jaqbez il-livell tat-*tanking,* xorta jkun hemm il-perkolazzjoni. Huwa ikkonferma li l-akbar problema kien il-perkolazzjoni tal-ilma minn gol-pjanti, u l-isplashing mal-hajt tat-triq stante li ma kienx hemm bankina.

Charles Camilleri a fol. 473 ikkonferma li huma kienu damu sitt xhur fuq konvenju u li l-post baqa' jitlesta f'dan il-perjodu. Jiftakar li *"the outside had a black insulation – waterproof membrane to protect the planters. This material was all over the terrace."* pero ma setghax jiftakar jekk kemm-il darba dan il-membrane telghax vertikalment sal-hajt, lanqas ftakar jekk il-membrane kienitx estiza biex tkopri il-planters – fol 474. Ikkonferma li minkejja l-garages kollha tal-blokk kienu umdi inkluz taghhom, il-garage tar-rikorrenti kien l-aghar wiehed. A fol. 475 Camilleri xhed "planters were covered in membrane" Camilleri ikkonferma li l-ilma mill-planters johrog mid-drain ghat-triq. Ikkonferma ukoll li kien hemm toqba fit-triq, precizament fejn jibda il-garage, proprjeta' tal-attur.

L-attur xhed a fol. 479 li huwa xtara, minghand Joe Satariano tramite Perry Estate Limited, garage in kwistjoni li fih joqghodu tlett karozzi u kellu workshop.Meta xtara il-garage l-art kienet tal-konkos u l-hajt mizbugh bil-gir. Fejn ltaqghu il-planki mal-hajt kien hemm tbajja tal-ilma bil-hamrija, li pero kienet niexfa. L-appartament tal-attur fuq quddiem kellu parapet li kien lest bil-madum u l-*skirting*. It-triq kienet bla bankina u mhux asfaltata. Huwa kien prova jkellem lill-intimati bil-kelma t-tajba izda ma wasalx. Mitlub jghid ghaliex ghamel claim mal-insurance fi 2004 u fetah il-kawza f'2006 isostni li huwa halla l-insurance imexxuh.

Il-konvenut in kontro-ezami a fol. 484 ikkonferma li ma setghax isib ricevuti rigward xogholijiet ezegwiti minn Paolella izda ezebixxa d-dikjarazzjoni tieghu a fol. 483. Ikkonferma li hu kien istruwixxa lil Paolella sabiex jaghmel il-manteniment necessarju fuq il-planters, li jsir madwar hamsa sa sitt darbiet fis-sena.

Eugine Camilleri in kontro-ezami rega ikkonferma dak minnu affermat. Ikkonferma li Peter Paolella kien jiehu hsieb tal-manutezzjoni generali tal-proprjeta taghhom, li jigi xi darbtejn fis-sena, li fit-terazzin ghamlu l-grouting u biddlu tiles tal-*iskirting*, u li l-ahhar darba li sar il-grouting kien fis-sajf ta' 2011. "*When Perit Stivala and Perit Camilleri came we showed the membrane in the planters, it is visible."* – fol. 492.

Peter Paolella a fol. 493 et seq, ikkonferma li huwa jiehu hseb ta' xoghol ta' manutezzjoni tal-proprjeta' tal-intimati u dan isir bejn darba u darbtejn fis-sena. Ikkonferma illi rega halleb il-madum tat-terrazin, biddel it-tiles tal-*iskirting*, kahhal u zebgha il-hitan, u dan sar fis-sena 2006. Ikkonferma li hemm il-membrane fil-planters u l-membrane kienet visibbli jekk tigi

rimossa l-hamrija. Ikkonferma li ghalkemm illum hemm bankina madwar il-proprjeta' tal-kontendenti, meta bdew il-proceduri legali, ma kien hemm ebda bankina u kien hemm it-toqob fit-triq , wahda precizament fejn jibda il-garage tal-intimati. Paolella ikkonferma li ma jafx jekk taht il-madum tat-terazzin, kienx hemm membrane , imma meta nehha l-madum tal-*iskirting* ra membrane li kienet testendi vertikalment sal-hitan u dan fuq iz-zewg nahat.

Mill-access datat 15 ta'Marzu 2012, inxtehet ammont konsiderevoli ta' ilma fil-planters u ilma gie notat hiereg mid-drain ghal fuq il-bankina u finalment ghal fuq it-triq. Il-Perit Schembri acceda fil-garage tal-attur, precizament taht il-planters ra ilma jipperkola mis-saqaf tal-garage (planki ta precast u prestressed slabs) li jistrieh fuq il-hajt li jaghti ghat-triq, u skular fl-ispazju tad-dobblu – vide fol. 496 u 497.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti trid tghaddi biex tezamina qabel xejn l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati permezz tar-risposta guramentata ulterjuri data 17 ta'Marzu 2014, cioe' preskrizzjoni ai termini ta' Artikolu 2153 tal-Kodici Civili li tistipola:

> ***"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."***

L-intimati jsostnu illi l-azzjoni ghad-danni setghet tigi ezercitata mill-mument li l-atturi innutaw il-hsara fil-proprjeta' taghhom fl-ahhar ta' Lulju 2004. Huwa maghruf illi t-terminu ta' preskrizzjoni ghad-dritt ta' rizarciment tal-hsara jibda jidekorri mill-mument illi fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament. L-intimati in sotenn ta' dan ghamlu referenza ghas-segwenti gurisprudenza:

Il-Bajja Limited v Inna Korenova noe (deciza fit-30 ta' Settembru 2010) (Rik. Nru 168/2007/JZM) konfermata fl-appell deciz fit-28 ta' Marzu 2014 li fiha gie ritenut:

> *"Sabiex tirrizulta din il-preskrizzjoni, huwa mehtieg li d-danni jkunu jidderivaw minn culpa aquiliana u cioe` minn htija mhux kontrattwali, kif ukoll li ma jkunux il-konsegwenza ta` reat.*

Fil-kawza tal-lum, huwa fatt inkontestat li bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda relazzjoni ex contractu u ghaldaqstant t-talba ghal risarciment tad-danni trid tirrizulta minn htija u cioe` mill-prova ta` ness ta` kawzalita` bejn il-fatt kolpuz u l-event dannuz li tispetta lill-kumpannija attrici. Lanqas ma kien pruvat li d-danni kienu derivanti minn reat.

*Sabiex ikun determinat iz-zmien meta jibdew jiddekorru s-sentejn, trid issir riferenza ghall-**Art.2137 tal-Kap.16** li jaqra hekk –*

Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata ; minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

Fil-kaz tal-lum, l-azzjoni setghet tigi ezercitata mill-mument li l-perkolazzjoni tal-ilma provenjenti mill-fond adjacenti bdiet tikkaguna danni lill-kumpannija attrici.

Santino Gauci (direttur tal-kumpannija attrici) meta xehed quddiem il-perit tekniku fis-27 ta' Marzu 2008 (fol.76) qal hekk -

'jien personalment qatt ma avvicinajt lill-konvenuti hlief fil-bidu xi tlett snin ilu'.

Dan huwa indikazzjoni cara hafna li l-problema tal-perkolazzjoni ta' l-ilma kienet ilha ghaddejja sa mill-2005 u

cioe` sa tlett snin qabel iddepona Santino Gauci. U kien biss fl-2010 li l-kumpannija attrici talbet il-kjamata fil-kawza tal-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Ltd.

Din il-Qorti tghid ukoll li ma hemm l-ebda raguni plawsibbli ghala l-azzjoni kontra din il-kumpannija li rrizulta li kienet il-"persuna" responsabbli mill-bini mnejn kienet gejja l-perkolazzjoni tal-ilma ragonevolment setghet tittiehed biss fl-2010. Li kieku saret ricerka kif kellha tkun, il-kumpannija attrici kienet issib prontament u certament fi zmien ragonevolment qasir min tassew kien il-"persuna" responsabbli tal-bini in kwistjoni u mhux thalli s-snin ighaddew.

Ghalhekk is-sentejn kienu diga` ghaddew meta l-kumpannija attrici talbet il-kjamata fil-kawza tal-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Ltd.

***Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art.2153 tal-Kap.16 sollevata mill-kjamata fil-kawza**."*

Vide ukoll **Busuttil vs Water Services Corporation** (Appell lnferjuri – 12 ta'Jannar 2005); **Joseph Montesin v Ivan Falzon et** (7 t'April 2014, Avviz Nru 993/2011/VG); **Mary Rose Tabone vs Silvio Vassallo et** (A.l.C. (PS) - 24ta' Marzu 2004); **Mario Lapira vs C & A Company Limited** deciza fit-2 ta' Gunju 2003

L-attur minn naha tieghu ssoleva li dana kollu japplika meta l-kagun tal-perkolazjoni jigi rimedjat u tieqaf l-istess perkolazzjoni tal-ilma. Fil-kaz in ezami il-perkolazzjoni tal-ilma

kienet kontinwa, tant li dan rega fegg matul it-test ezegwiet mill-Perit Valerio Schembri fit-tieni access.

Infatti skond l-insenjament fil-kawza **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et** deciza 26 ta’ Gunju 2009 mill-**Qorti Appell Superjuri:**

> ***“Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-Qorti tasal biex taqbel ukoll mal-aggravju tal-atturi appellanti li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma kellhiex tintlaqa’. Bhala fatti, din il-Qorti tinnota li ghalkemm l-attur jghid li hu nnota li l-ilma beda diehel fil-fond tieghu fl-1979, u sar rapport peritali fl-2003 dwar l-infiltrazzjoni, hu qal ukoll, ghall-aktar minn darba, li “l-ilma ghadu jipperkola” fil-fond tieghu. Inoltre bit-tieni eccezzjoni taghha s-socjeta` kjamata fil-kawza qed tichad l-ezistenza tal-obbligazzjoni kif imressqa mill-atturi. Fid-dawl ta’ dawn il-fatti kif jirrizultaw, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tigi michuda a bazi ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet:***
>
> ***(i) kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Cuschieri v. Borg, deciza fit-30 ta’ Mejju, 2002, jekk mill-provi ma tirrizultax il-gurnata minn meta jibda jitqies it-terminu ghall-preskrizzjoni, ghandha awtomatikament tigi michuda l-preskrizzjoni; f’dan il-kaz din il-gurnata ma gietx stabbilita;***
>
> ***(ii) kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Portelli v. Attard deciza fl-20 ta’ Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f’mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b’mod li jista’ jinghad li l-hsara qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f’dan il-kaz, it-terminu ta’ preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi “interrot”, u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawza Abela v. Cassar, deciza fl-14 ta’ Jannar 2002, osservat fir-rigward ta’ preskrizzjoni f’kaz ta’ hsara minn infiltrazzjoni ta’ ilma. “Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti ezaminat attentament l-konsiderazzjonijiet ta’ Perit Legali***

addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta' kif, meta u sa fejn immanifestaw ruhhom id-danni biex jigi stabbilit il-mument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv.

Din il-Qorti tifhem ukoll illi f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabbilixxi meta effettivament id-danneggjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal- Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qieghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl applikazzjoni tal-principju "contra non valentem agere non currit prescriptio"."

(iii) Fil-kawza Vella v. Cefai noe, deciza minn din il- Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2001, intqal li filwaqt illi l-eccezzjoni tal-pagament ma kenitx inkompatibbli ma' dik tal-preskrizzjoni, gie minn dejjem sostnut illli hija nkompatibbli mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni dik ta' inezistenza assoluta tal-kreditu jew dik tal-kompensazzjoni. Fl-istess sens hija s-sentenza moghtija minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Novembru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet Vella v. Moby Rentals Ltd. Anke jekk, it-tieni eccezzjoni tas-socjeta` kjamata in kawza tinqara fis-sens li t-talba tal-attur hi esagerata (ghax ghad-danni li sofra gia` inghata rimedju), tali eccezzjoni twaqqa' dik ta' preskrizzjoni kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza Aluminium Ltd. v. Earli
Ltd., deciza fis-16 ta' Frar, 2004.

Kwindi, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tigi milqugha.

Il-Qorti taghraf li fil-kaz in ezami, il-gurnata meta bdiet l-perkolazzjoni tal-ilma ma gietx stabilita, jirrizulta li l-perkolazzjoni tal-ilma baqghet ghadejja konsistentement u li l-hsara baqghat taggrava ruhha ghaldaqstant fid-dawl ta' dak ritenut fis-sentenza **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et** Ibid din il-Qorti tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat.

Illi l-Perit Valerio Schembri ikkonkluda li :

“01 m'hemmx dubju u dan l-esponent jasal ghalih minn dak li kkonstata waqt it-tieni access illi perkolazzjoni minn nuqqas ta' dettaljar tal-membrane u/jew id-drains tal-planters fil-propjeta ta' l-intimat tezisti. L-effetti ta' din il-perkolazzjoni huma tnejn u cioe (i) ilma li qed jiskula minn taht il-pre-stressed slabs fil-punt fejn dawn jinsabu fuq is-suletta jew il-hajt tal-garage sottostanti ghall-planters u (ii) ilma li qed jiskula mill-istess punt ghal go l-ispazju ta' bejn id-dobblu u finalment jiskula mill-baxxa jew filata ta' taht il-qatran ghal gol-garage tar-rikorrent. Perkolazzjoni mit-triq jew ahjar mill-punt fejn it-triq tmiss mal-hajt illum ma tezistix ghaliex fil-mori tal-kawza saret il-bankina u dan jidher car mir-ritratti tat-tieni access.

02 Ix-xoghol li jrid isir illum huwa li titnehha l-hamrija tal-planters u anke l-pjanti u s-sigar, jigi ezaminat fejn hemm id-difett fid-detailing tal-waterproofing u/jew draining tal-ilma tal-planters u taht id-direzzjoni ta' perit arkitett jew tissewwa l-hsara jew jigu amendati d-dettalji skond kif ikun il-kas. Jinghad ukoll illi ghalkemm prima face jidher illi l-madum u l-iskirting tal-parapett ghandu l-fili pjuttost u fil-maggor parti ntatti u grawtjati sew, jekk non-ostante li jsir ix-xoghol elenkat fis-suespost fuq il-planters jibqa jipperkola l-ilma, allura jkun jenhtieg analizi ulterjuri fuq l-istess madum u skirting. L-esponent umilment jirrileva li jekk issir analizi fuq il-madum f'dan l-istadju din zgur ser tkun inkonklussiva stante li b'certezza jezisti difett fil-planters.

03 Dwar it-tieni talba tar-rikorrent sabiex jekk l-Onorabbli Qorti ssib li ghandha tordna li l-intimat ghandu jaghmel ix-xogholijiet elenkati fis-suespost u dan jibqa in adampjenti, ma jara l-ebda problema teknika sabiex l-istess xoghol b'ordni tal-Qorti jsir mir-rikorrent taht supervizzjoni ta' Perit Arkitett wara li l-istess perit ikun accerta ruhu illi r-rati u l-ispejjes li jkunu kwotati mir-rikorrent ikunu fair and reasonable. Bhala zmien biex isir ix-xoghol l-esponent jirrakkomanda li dan isir bejn Mejju u Lulju sabiex wiehed jaghmel uzu minn jiem li fihom mhux normali taghmel ix-xita f'dawn il-gzejjer. Hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi x-xoghol in kwistjoni ma ghandux jiehu iktar minn xahar biex jsir.

04 *Dwar ir-responsabbilita o meno ghall-hsarat u d-danni li segwew il-perkolazzjoni odjerna, l-esponent jirrileva li teknikament jista jghid li l-perkolazzjoni meta nzamm l-ewwel access u cioe fil-21 ta' Frar 2008 kienet gejja kemm mill-planters liema difett ghadu hemm sa llum u anke mill-punt fejn il-hajt kien jiltaqa mal-wicc asfaltat tat-triq dak iz-zmien; specjalment mill-varji fili miftuhin li jidrhu anke fir-ritratti esebiti in atti mill-partijiet. Ghal dak li jirrigwarda l-planters jirrizulta car u manifest illi d-difett kien gej mill-fond jew ahjar parapett tal-intimat. Dwar dak li gej mit-triq la l-fond ta' l-imputat u lanqas il-parapett tieghu ma kellhom htija. Il-hsara li gejja mill-planters kienet u ghadha timmanifesta ruhha fic-carcir fil-hajt taht il-planki u anke ma l-istess planki u anke fl-ilma li johrog minn fuq il-filata tal-qatran. Dik li kienet gejja a kawza tal-perkolazzjoni mill-hajt fil-punt tal-fili miftuhin fejn imiss mal-wicc asfaltat tat-triq ikkontribwiet ghal dak l-ilma li mill-ispazju ta' bejn id-dobblu finalment kien qed jispicca johrog minn fuq il-filata tal-qatran. Galadarba jinghad dan u ai fini tad-danni reklamati u cioe dak dwar it-tbajja fil-hitan u t-telf ta' uzu ta' l-ambjent tal-garage ai fini ta' storage space u pparkeggjar ta' karozzi; l-esponent ihoss li l-kontribut ta' l-ilma naxxenti mit-triq u l-fili tal-hajt jista jikkwantifikah fil-livell ta' 15%. Jsegwi ghaldaqstant illi d-difetti u l-konsegwenti danni naxxenti mill-fond ossia parapett ta' l-intimat kienu fil-livell percentwali ta' 85% tad-dannu fil-mertu odjern.*

05 *Nigu issa ghar-responsabilita o meno ta' l-intimat fil-kwistjoni odjerna u d-danni riklamati u d-dawl tekniku li jista jitfa l-esponent fuq tali responsabbilita o meno. Jinghad in prima linea illi l-post l-itimat Charles Camilleri u martu Eugene Camilleri xtrawh lest u dan jikkonfermah bil-gurament anke minnghand min jghidu li akkiwistaw l-istess propjeta u cioe s-Sur Joe Satariano ghan-nom tas-socjeta li tellghet il-binja. Jsegwi li x-xoghol tal-waterproofing u/jew detailing tal-planters ma' sarx minn jew a karigu ta' l-intimat imma mill-awtur tieghu. In oltre r-rikorrent jghid li t-tbajja ghalkemm nexfin kien rahhom anke f'Settembru 2000 meta mar fuq il-post ma' l-agent ta' l-immobil li urieh il-propjeta in kwistjoni. Eugene Camilleri mart l-intimat tghid li dahlu joqghodu fil-fond fit-12 ta' Awissu 2000 u mill-provi jirrizulta li l-post kien lest minn kollox bhala finishes meta okkupawh hi u zewgha. Jsegwi ghaldaqstant illi d-difetti mertu tal-kawza kienu diga hemm meta xtraw il-fond taghhom l-intimat u martu. Galadarba gew infurmati bil-lanjanza tar-rikorrent, l-intimat u martu jidher illi*

nkarigaw lill-AIC Anthony Stivala li wara li acceda fuq il-post diversi drabi rrilaxxa r-rapporti relattivi u dan anke wara li ha konjizzjoni ta' dak li kien rraporta l-AIC Mariello Spiteri ghall-Elmo Insurance u ghar-rikorrenti Noel Azzopardi. Jidher pero li l-AIC Anthony Stivala ma accediex fil-garage tar-rikorrent u ma ghamel l-ebda analizi fuq il-planters. Dwar kif u come ma accediex l-AIC Anthony Stivala fil-garage tar-rikorrent nonostante li talab li jaghmel dan mhix kompetenza teknika ta' l-esponent jghid min ghandu htija o meno. Jinghad biss li kieku saret s-semplici analizi li ghamel l-esponent waqt l-ahhar access tieghu kien jigi zgur skopert li difett fil-planters hemm u l-intimat u martu kienu jigu diretti teknikament x'ghandu jsir mill-perit taghhom u x'inhi l-pozzizjoni legali taghhom mill-avukat tal-fiducja taghhom. Ghalkemm tressqet il-prova li certu Peter Paolella li xehed quddiem l-esponent kien jaghmel xi maintenance anke fuq il-parapett jidher illi fuq dan il-membrane qatt ma sar xejn. Inoltre u ghal kull bwonn fini jinghad ukoll li din mhix kwistjoni ta' maintenance imma ta' xoghol li jew li ma sarx bil-materjali propizji, jew li sar hazin jew li mhux iddettaljat sew, haga li tigi stabbilita galadarba titnehha l-hamrija mill-planters hekk kif elenkat fil-konkluzzjoniijiet supra.

06 *Ma gew esebiti l-ebda stimi jew rapporti peritali dwar is-somma li jenhtieg tintefaq sabiex il-garage tar-rikorrent jigi rriprestinat ghal l-istat li kien qabel sehhew l-allegati hsarat a kawza tal-perkolazzjoni odjerna. Ghal dak li jirrigwarda xoghol ta' riparazzjoni fil-garage propju jinghad ukoll illi galadarba jigi elminat is-sors ta' perkolazzjoni jenhtieg jitnaddfu sew il-hitan u s-saqaf tal-garage mertu tal-kawza. Il-post ghandhu jithalla jinxef sew ghal perjodu ta' zmien inkluz bl-uzu u bl-ghajnuna ta' dehumidifiers jekk ikun il-kas u finalment jerga jitkahhal u jinghata l-passati tal-gir u/jew zebgha kif jidher illi originarjament kellhu. Tenut kont anke li jridu jiccaqalqu mill-post l-oggetti li jista hemm mahzuna fuq ir-raff l-esponent jistma dan ix-xoghol fis-somma ta' € 1200.00.*

07 *Dwar il-kwistjoni tal-hazna ta' oggetti fil-garage u dan hekk kif l-esponent elenka fis-suespost jidher illi oggetti kienu qed jinhaznu ghalkemm b'diffikulta u bi protezzjoni fil-forma ta' plastic li ghamel ir-rikorrent. In kontro-ezami l-istess rikorrent fil-fatt jammetti li waqt l-ewwel access ta' l-esponent " ... kien hemm xi oggetti fil-garage u*

dawn kienu ghamara, hwejjeg u kotba u dawn gibthom mid-dar li kont noqghod fiha qabel." Dawn l-oggetti gew ikkonstatati mill-esponent in situ u uhud minnhom jidrhu anke fuq Dok SWQ 17 u cioe ritratt mehud mill-esponent waqt l-ewwel access. Illi provi fis-sens li r-rikorrent kera post alternattiv ghal hazna ta' oggetti, quddiem l-esponent ma tressqux u lanqas ircevuti jew stimi f'dan is-sens ma gew a konjizzjoni tas-sottoffirmat. Mandakollu jekk l-Onorabbli Qorti ssib li legalment it-talba ghal-dannu tar-rikorrent ghandha tigi akkolta f'dan ir-rigward l-esponent ihoss li kirja ghall-hazna ta' oggetti kif possibli jsir fil-garage in kwistjoni wara li jiddahhlu tlett karozzi ghandha tammonta ghal madwar € 1000.00 fis-sena. Minn naha l-ohra jekk l-Onorabbli Qorti ssib li legalment it-talba tar-rikorrent ghandha tigi akkolta biss ghal dak li jirrigwarda l-inkonvenjent jew diffikulta li kellhu r-rikorrent fil-forma ta' tqeghid u l-ingobru tal-plastic prottettiv u/jew tressieq ta' oggetti biex ma ssirilhomx hsara, l-esponent jistma tali dannu fil-livell ta' 25% tal-kirja u cioe € 250.00 fis-sena.

08 *Dwar l-ipparkeggjar ta' vetturi fil-garage in kwistjoni r-rikorrent jerga ma jipprezenta l-ebda prova li kera xi garage alternattiv sabiex idahhal tlett karozzi kif jidher illi kien intiz li jaghmel fil-garage in kwistjoni. L-esponent galadarba kien hemm il-protezzjoni necessarja ma jarax ghaliex ma setghax idahhal karozzi fl-istess garage ghalkemm bi nkonvenjent fl-eventwalita li jqattar xi perkolazzjoni fuq l-istess vetturi. Illi fl-eventwalita li l-Onorabbli Qorti jidhrilha li r-rikorrent kien gustifikat jitlob dannu fis-sens li ma setghax idahhal il-karozzi l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi kirja ta' garage ghal tlett karozzi fl-akkwati in kwistjoni ghandha tammonta ghal madwar € 4500.00 fis-sena. Minn naha l-ohra jekk l-Onorabbli Qorti ssib li legalment it-talba tar-rikorrent ghandha tigi akkolta biss ghal dak li jirrigwarda l-inkonvenjent jew diffikulta li kellhu r-rikorrent fir-rigward ta' pparkeggjar u l-effetti li l-perkolazzjoni mertu tal-kawza kellha fuq l-istess, l-esponent jikkalkola tali dannu fil-livell ta' 10% ta' l-uzu u cioe € 450.00 fis-sena.*

09 *L-esponent huwa ta' l-umli opinjoni li hsara fir-rail ta' l-up and over door tal-garage hemm u din hija a kawza tal-perkolazzjoni u ta' l-ambjent umduz li setgha nholoq jew se mai gie aggravat biha. Tali hsara giet ikkonstata in situ mill-esponent u tidher anke fir-ritratti AZM u AZM 1 esebiti waqt il-kontro-ezami tal-AIC Mariello Spiteri. Ma*

tressqet l-ebda prova ta' stima sabiex tissewwa l-hsara in kwistjoni jew x'tip ta' xoghol jenhtieg isir. L-esponent ihoss illi sabiex tissewwa din il-hsara jenhtieg li jinqala l-istess bieb u r-rail jinbidel. Fic-cirkostanzi l-esponent jistma x-xogholijiet in kwistjoni fis-somma ta' cirka € 500.00.

10 *Dwar l-ewwel ecezzjoni tal-intimat l-esponent jaghmel referenza ghall-konkluzzjonijiet numru erba' (4) u hamsa (5) supra u jghid li ma ghandu xejn xi jzid ma jew inaqqas minn dak li elenka fis-suespost.*

11 *Dwar it-tieni eccezzjoni ta' l-intimat, l-esponent ukoll jaghmel referenza ghall-konkluzzjoni numru hamsa (5) supra u jikkonferma li ma ghandu xejn xi jzid ma jew inaqqas minn dak li elenka fis-suespost.*

12 *Dwar it-tielet eccezzjoni ta' l-intimat l-esponent jaghmel referenza ghall-konkluzzjonijiet numru hamsa (5), sitta (6), sebgha (7), tmienja (8) u disgha (9) supra, u jghid li ma ghandu xejn xi jzid ma jew inaqqas minn dak li elenka fis-suespost."*

Illi l-periti addizzjonali ikkonkludew:

1. *"Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 01 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li l-ilma qed jiskula ghal gol garaxx tal-attur mill-parapett tal-konvenut u dan sija minn gol-planters fejn jiltaqghu mal-hajt estern kif ukoll minn gol-grouting tal-madum tal-parapett tul il-parapett kollu; fil-fehma taghhom il-perkolazzjoni ta'ilma huwa rizultat li ma hemmx membrane efficjenti fuq il-planki jew jekk hemm hija difettuza. Il-perkolazzjoni ta'ilma gol-garaxx minn taht il-livell tat-triq ma tistax tigi attribwita ghal xi difett fil-fond tal-konvenut.*

2. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 02 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li jrid jitqieghed membrane adegwat fuq il-parapett kollu w cioe`titnehha l-hamrija w pjanti minn gol-planters kif ukoll il-madum tal-art u t-torba ta'tahtu, jitpogga l-membrane li ghandu jigi mtella mal-hitan, tiqieghed torba niexfa u l-madum mill-gdid.*

3. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 03 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li l-konvenut ghandu jigi ordnat jaghmel tali xogholijiet taht is-supervizjoni ta'Perit Arkitett nominat mill-Qorti.*

4. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 04 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li ghal dak li jirrigwarda l-hsarat ikkagunati fil-garaxx tal-attur rizultanti mid-dhul ta'ilma w tixrib, il-fattur li ghandu jigi attribwit ghall-hsarat ikkagunati mid-difetti fil-fond tal-konvenut hu ta'80% (tmenin fil-mija) tal-ispejjez tax-xogholijiet rimedjali waqt li 20% (ghoxrin fil-mija) ghandu jigi attribwit ghad-dhul ta'ilma minn that il-livell tat-triq u ghaldaqstant ma jistax jigi attribwit ukoll lill-konvenut.*

5. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 05 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li a volja l-konvenuti xtraw il-post lest, huma dejjem responsabbli ghal manutensjoni tal-istess post u jekk dan kellu xi difett mhux vizibbli bhal per ezempju membrane difettuza taht il-madum tal-parapett u fil-planters, huma xorta wahda responsabbli ghall-hsarat ikkagunati fil-garaxx tal-attur u jekk ikun il-kaz iridu jsibu rimedji ohra biex jirkupraw tali danni minghand terzi li kienu bieghulhom il-fond in kwistjoni.*

6. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 06 tal-Perit Schembri, huma jaqblu mal-opinjoni tal-istess perit dwar kif ghandhom isiru t-tiswijiet u xogholijiet rimedjali w jaqblu wkoll ma'l-istima ta'€1,200 bhala valur ta'xogholijiet rimedjali.*

7. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 07 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li jekk il-garaxx kien qed jintuza wkoll biex jinhaznu oggetti bhal ghamara w kien hemm diffikulta biex dan isir minhabba d-dhul ta'ilma w umdita` u allura kellu jitqies post alternattiv ghal tali hazna, din hija kwistjoni legali li trid tidecidi fuqha l-Qorti w ghaldaqstant mhumiex se jipprovdu dwarha.*

8. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 08 tal-Perit Schembri, huma tal-opinjoni li jekk l-attur ma setax idahhal il-vetturi tieghu gol-garaxx minhabba d-dhul tal-ilma w umdita` u allura kellu jitqies post alternattiv ghal tali hazna, din hija kwistjoni legali li trid tiddecidi fuqha l-Qorti w ghaldaqstant mhumiex se jipprovdu dwarha.*

9. *Illi b'referenza ghall-konkluzjoni numru 09 tal-Perit Schembri huma tal-opinjoni li hsara fil-bieb up and over kien hemm minhabba l-presenza kontinwa ta'umdita`; tali hsara setghet tigi rimedjata w ghaldaqstant jaqblu mal-istima tal-Perit Schembri fl-ammont ta'€500."*

Ikkonsidrat:

Il-Qorti wara li rat u ezaminat il-konkluzzjonijiet raggunti mill-Periti addizjonali tqis illi dawn ghandhom jigu milqugha u l-Qorti ma taghraf ebda raguni 'l ghaliex ghandha twarrab l-istess

Infatti, f'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jsisserx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistaz tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u koretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Ikkonsidrat:

L-intimat jirribatti li l-attur ma jistghax jitlob ghar-rizarciment tad-dannu minn naha wahda u minn naha l-ohra jaghmel ukoll talba ghax-xogholijiet rimedjali. Kien jehtieglu li jaghzel wahda jew l-ohra. Illi di piu ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova dwar id-danni ghal kera ta' garage iehor ghal karozzi tieghu u ghall-oggetti kontenuti tal-istess garage.

Ikkonsidrat:

Fil-kaz in ezami ix-xogholijiet rimedjali mitluba u li jridu jsiru, huma fil-maggior parti, xoghlijiet li jridu jitwettqu fil-proprjeta' tal-intimati cioe' 1 Hillside Place, ghalkemm jirrizulta kjarament li jehtieg ukoll xoghol rimedjali fil-garage tar-rikorrenti li huwa 7 Hillside Place li jista' jsir biss in segwitu tax-xoghlijiet fil-proprjeta' tal-intimati u wara illi jghaddi zmien sostanzjali sabiex jinxfu is-soqfa u l-hitan tal-istess garage. Illi ghaldaqstant kjarament dan huwa kaz fejn dak huwa rikjest hu xoghol rimedjali fil-fond tal-konvenuti kif ukoll talba ghar-rizarciment ta' danni ghal hsarat fil-garage numru 7 Hillside Place, apparti l-kwistjoni ta' hsarat konsegwenzjali.

Il-Qorti rat ukoll illi l-awtur qieghed jitlob ghal danni a kawza ta' nuqqas t'uzu tal-garage tal-intimati u ghal kiri ta' garage iehor sakemm ix-xogholijiet rimedjali isiru sabiex jitqieghdu il-karozzi tar-rikorrenti kif ukoll l-oggetti li jinstabu stivati f'dan il-garage. Ghar-rigward ta' din it-talba il-Qorti taghraf li **l-atturi ma ressqu ebda prova dwar il-valur lokatizzju ta' garage fl-istess vicinanzi u tal-istess qisien**. Illi di piu' minn dak illi jirrizulta mill-Perit Schembri u l-Periti addizzjonali x-xogholijiet li jridu jsiru fil-garage tar-rikorrenti hu ta' kisi u zebgha, xoghol illi jitlesta fi zmien ta' ftit jiem, li certament ma jirrikjediex kiri ta' garage alternattiv. Dan it-tip ta' xoghol jippermetti t-tqeghied lura tal-karozzi matul il-lejl meta ma jkunx qed isir ix-xoghol, waqt illi l-oggetti jistghu facilment jigu spusjati temporanjament.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjoniet tal-intimat Charles Camilleri, tilqa' t-talbiet tal-attur billi:

1. Tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien sitt xhur, u taht is-supervizjoni ta' Perit Alan Saliba, jaghmel ix-xogholijiet kollha neccessarji fil-fond 1, Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi, kif spjegati f'paragrafi 1 u 2 tal-konkluzzjonijiet tal-Periti addizzjonali – a fol. 529, liema xogholijiet ghandhom isiru skond l-arti u s-sengha sabiex tieqaf il-perkolazzjoni ta' ilma li sejra ghal gol-garage gewwa il-

fond 7 Hillside Place, Triq il-Kwartin, Ibrag, Swieqi, proprjeta’ ta’ l-attur, u li kkaguna umdita’ u hsara, salv ghal dritt ta’ rivalsa tal-intimat, kontra s-sid precedenti tal-fondi nkwistjoni;

2. Fin-nuqqas il-Qorti tawtorizza lill-attur li jaghmel hu stess dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenut taht is-supervizjoni ta’ l-istess Perit Alan Saliba;

3. Tilqa’ it-tielet talba limitatament u tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni subiti mill-attur kagun tal-imsemmija perkolazzjoni ta’ ilma, skond paragrafu 4 tar-rapport tal-Periti addizzjonali a fol. 530, u cioe’ ghal tmenin fil-mija (80%) tal-hsarat subiti;

4. Tillikwida d-danni tal-attur fis-somma ta’ elf u seba’ mitt Ewro (€1,700) skond paragrafu 6 u 9 tar-rapport tal-Periti addizzjonali – a fol. 530 ;

5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta’ elf u seba’ mitt Ewro (€1,700) skond paragrafu 6 u 9 tar-rapport tal-Periti addizzjonali – a fol. 530 dovut in linea ta’ danni subiti;

Bl-ispejjes kontra l-konvenut u bl-imghax skond il-ligi mid-data ta’ din is-sentenza ghar-rigward tal-hames talba u mid-data tal-15 ta’Novembru 2015 f’kaz t’inadempjenza fil-konfront tal-ewwel talba.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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