QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat

Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D DIP. MATR. (Can.)

Seduta mizmuma llum, 1 ta' Marzu 2016

Rikors Numru: 381/2011 CSH

Joseph u Filomena konjugi Fsadni

vs

Christopher Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promoturipprezentat mill-atturi nhar il-15 ta' Novembru 2011 fejn talbu li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' erbat elef, seba' mija u sebgha u tletin Ewro u tmintax-il centesmu ewro (€4,737.18) jew somma verjuri rapprezentanti d-danni sofferti minnhom bhala s-sidien tal-fond urban numru ufficcjali 32, fi Triq Ebona, Zebbug, Malta fl-imsemmi fond b'rizultat ta' ingress ta' ilma ghal gol-proprjeta' taghhom mill-fond attigwu proprjeta' tieghu, bl-ispejjez kollha, inkluz drittijiet legali (gudizzjarji u extra gudizzjarji) u drittijiet peritali u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar it-12 ta' Dicembru, 2011 fejn eccepixxa:

"Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi:

1. *Illi fl-ewwel nett jigi rilevat illi kunjom l-esponenti huwa Micallef u mhux Micallef Mattocks.*
2. *Illi d-danni reklamati mill-atturi m'humiex konsegwenza ta' nuqqasijiet attribwibbli lill-esponent u konsegwentement l-esponenti ma ghandu jhallas xejn lill-atturi.*
3. *Illi in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-premess u fi kwalunkwe kaz, l-ammont pretiz mill-atturi huwa ezagerat u l-atturi ghandhom jippruvaw d-danni rejalment u attwalment subiti minnhom.*
4. *Illi in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-premess spejjez, extra-gudizzjarji mhumiex reklamabbli u/jew dovuti.*
5. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

L-attur Joseph Fsadni xehed nhar il-15 ta' Frar 2012 u kkonferma li huwa jghix flimkien ma' martu l-attrici fil-fond numru 32, Ebona Street, Haz-Zebbug. Qal li d-dar taghhom kienet ilha mibnija mis-sena elf disgha mija w sitta w tletin (1936) pero' tenna li fis-sena elf disgha mija hamsa w disghin (1995) ghamlu x-xogholijiet billi waqqaw id-dar il-qadima u regghu bnewha mill-gdid. Spjega li bejn il-hajt taghhom u l-fond numerat wiehed u tletin (31) kien hemm hajt divizorju in komuni. Dan kien hajt antik u bi ftehim mas-sid originali certu Carmel Mifsud, illum mejjet, ghamlu ftehim fil-prezenza tal-Perit Charles Buhagiar, li dan il-hajt li jifforma parti mil-kuritur fil-proprjeta' ta' post numru 31, jaqa' u jinbena mill-gdid a spejjez taghhom, u inkluz is-saqaf tieghu. Immarka fuq pjanta li giet esebita minnu u mmarkata bhala dokument O, il-proprjeta' tal-konvenuti Micallef bl-ittra S u dik il-parti tal-proprjeta' tieghu u tal-mara tieghu bl-ittra T. Huwa mmarka bl-ittra X fuq l-istesss pjanta dak is-saqaf fuq il-kuritur li kellu jaqa' u dan gie mmarkat bil-kulur ahmar. Huma b'dan il-pjan waqqghu dan il-hajt, bnewh mill-gdid, bnew is-saqaf ta' dan l-istess kurutur, saqqfu il-proprjeta' taghhom u ghamlu s-saqaf ta' dan l-istess kurutur.

Spjega li fis-sena elfejn u sitta (2006), il-konvenuti Micallef inhargilhom il-permess mill-MEPA sabiex jibnu mill-gdid il-proprjeta' li kienu xtraw minghand Carmel Mifsud. Spjega li d-dar tal-konvenuti tikkonsisti f'garage mal-*main road*, fejn effettivament fuq din l-istess pjanta esebita bhala Dokument Z hemm il-karozza indikata u imbaghad tinfed ghal dan il-kurutur u sussegwentement hemm id-dar. In segwitu, xi xhur wara bdew ix-xogholijiet, bdew bit-thammil tal-gardina. Minnufih bdew jirriskontraw xi problemi ghaliex il-kurutur kien daqxejn dejjaq, tlett piedi wiesgha biss.

Stqarr li kull meta Micallef kien qed johrog bit-tahmil mill-proprjeta' tieghu, u jghaddi minn dan il-kuritur ghall-*main road* kien fil fatt qed jolqot il-hitan tieghu, u dan bil-makkinarju tal-konvenut maghruf bhala *bob cat*. Qal li dan il-hajt in komuni kien wiehed singlu tal-bricks. Kemm il-darba gibdilhom l-attenzjoni li effettivament kienu qed jaghmlu il-hsara lil dan il-hajt, fil-fatt kien qalilhom li b'dawk id-daqqiet kien hemm il-possibilita', anzi ahjar il-probabilita' li kien qed jaqta' il-bricks. Nonostante dan, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xogholijiet u meta hammel kollox ix-xoghol rega' waqaf, u dan ghal perjodu ta' xhur.

Sussegwentement, marru l-kuntratturi u bdew jibnu l-*perimeter wall* tal-gardina in kwistjoni. Qal li l-*perimeter wall* jigi man-naha ta' wara tad-dar taghhom, telgha qoxra separata mill-hajt taghhom, u meta waslu ghat-tnax il-filata, ghal darba ohra rega' waqaf ix-xoghol hesrem u ghamlu xi sentejn ma jersqu l'hemm. Spjega li meta telghu dawn it-tnax il-filata ma hadux hsieb jaghlqu il-parti ta' fuq. Dan is-saqaf tal-kuritur dejjaq ma kienx gie moghti, miksi fil-parti ta' fuq, u beda jidhlilhom hafna ilma pero' qal li apparti minn hemm kien qed jidhol wkoll minn dik il-parti tal-kurutur fejn kien hemm id-daqqiet bil-*bob cat*. Tenna li ghal zmien twil kienu jqattghu is-saqaf bic-*chaser* u kienu hallew is-saqaf mikxuf ghall-elementi kollha, u minn hemm beda' diehel l-ilma wkoll. Esebixxa faxxikolu bir-ritratti dwar il-hsarrat li huwa sofra fil-proprjeta' taghhom kagun ta' dawn il-hsarat. Min-naha tieghu ma' kienx miksi lanqas.

Ghal bidu raw ftit ilma fil-kcina u hasbu li seta' kienet il-fridge li qed taghmel ftit ilma izda meta in segwitu beda jaghmel il-maltemp hafna, sabu gholi ta' zewg pulzieri ilma fil-kcina kollha. Imbaghad kien baghat ghal kuntattur li kien qed jaghmel ix-xogholijiet ghand il-konvenut certu wiehed Alexander Aquilina. Kien dahhlu gewwa daru biex jurih il-hsarat li kellu, naturalment meta ra dak l-ilma kollu iccassa u ma seta' jghid xejn aktar.

Nel frattemp saret komunika mal-Perit taghhom Charles Buhagiar li mar fuq il-post u dan irrilaxja rapport li gie esebit u mmarkat bhala dokument CSH, liema rapport huwa datat 11 ta' Ottubru, 2010. Ikkomunikaw ukoll mal-avukat taghhom u in segwitu ircevew korrispondenza minghand il-konvenut li xtaq li l-perit tieghu jigi jara il-hsarat li kellhom.

Huma ma kellhomx oggezzjoni u effettivament il-perit mar. Il-perit taghhom kien certu Pierre Farrugia. Saret laqgha fuq il-post, bejn il-perit taghhom Charles Buhagiar u l-perit tal-konvenuti Pierre Farrugia. F'din il-laqgha kellu sahansitra anke ikisser parti mill-bank tal-kcina sabiex jaqla' l-bank halli il-periti ikunu jistghu jaraw il-hsarat li kien hemm mal-hajt wara dan il-bank. Ikkonferma li l-perit Farrugia gibed xi ritratti ukoll. Il-hitan effettivament kienu umduzi, imxarrbin, u apparti il-hsarat fil-kcina kellhom wkoll problema fil-kamra ta' fuq tal-kcina, kienet umduza u kellha wkoll l-istess problema, hitan imxarrbin, kellha ukoll xi swidija u qal li sahansitra anke roqgha hadra bil-haxix kellhom. Ghalhekk regghu hadu l-perit Buhagiar biex jaghmel inspection ohra, ghamel rapport iehor li gie esebit u mmarkat bhala CSH2 u in segwitu tenna wkoll li kien tahom stima li giet immarkata bhala dokument CSH3. Maz-zmien kellhom ukoll problemi fil-bedroom mal-hajt tieghu.

L-attur qal li kien hemm diversi haxix fuq l-arja tas-saqaf ta' dan il-garage u l-avukat taghhom kien sahansitra kitiblu biex inaddfu, u dan huwa muri fir-ritratti esebiti minnu. Qal li wara l-bank tal-kcina hemm hajt iswed fahma, il-kisi tieghu

kien qed jimbotta il-barra l-art imxarrba, il-madum li kien hemm taht il-bank tal-kcina u hdejn l-fridge kien iswed u skond il-perit kellu jinqala' kollu. Zied jghid li skond il-rapport tal-perit esebit fl-atti, immarkat bhala CSH2, il-hsarat kienu jammontaw ghal €3,500, izda in segwitu, kull darba li kien jiehu il-perit, naturalment kien jiccargjah, u ghalhekk jghid li l-ispejjez li huwa nefaq relatati ma' dawn ix-xogholijiet kien jammontaw ghal dak imsemmi minnu fir-rikors promotur. Qal li huwa ma rranga xejn, kollox ghadu kif inhu. Huwa ghandu ukoll ricevuti tal-hlasijiet li ghamel lill-perit, u obbliga ruhu li jesebihom fis-seduta sussegwenti.

Il-Perit Charles Buhagiar xehed nhar il-15 ta' Frar 2012 u ikkonferma li l-attur Joseph Fsadni prezenti fl-awla huwa klijent tieghu, u li kien gie mitlub minnu sabiex jaghmillu spezzjoni fil-proprjeta' tieghu li tinsab 32, Triq Ebona, Zebbug. Ikkonferma li effettivament kien mar fuq il-post in kwistjoni u kien ghamel l-ewwel rapport tieghu, nhar il-11 ta' Ottubru, 2010, liema rapport qed jaghraf esebit fl-atti mmarkat bhala dokument CSH. Kien gie mitlub sabiex jaghmel spezzjoni ohra wara certu zmien u kien hareg rapport iehor u dan huwa esebit fl-atti u mmarkat bhala dokument CSH2 u kkonferma l-kontenut ta' dan ir-rapport.

Spjega li skond dan it-tieni rapport sa dak il-mument li effettivament kien zamm l-access tieghu, ikkonstata li l-hsarat li kien qed isofri l-attur kienu jammontaw ghas-somma ta' €3,500, u ghalhekk kien hareg stima ohra datata 28 ta' Marzu, 2011 immarkata bhala dokument CSH3. Ikkonferma li dawn il-hsarat li qed isofri l-attur huma kollha rizultat tax-xoghol hazin li sar fil-proprjeta' adjacenti tieghu. Mistoqsi jekk l-ammont imsemmi fid-dokument CSH2 hemmx breakdown tieghu, wiegeb li effettivament l-ammont €3,500 huwa wiehed globali, u li dan jirrifletti diversi xogholijiet f'partijiet differenti, naturalment jekk hemm bzonn ikun f'pozizzjoni li jgib l-istimi u l-kalkoli ta' kif wasal ghal din is-somma. Mistoqsi jghid effettivament kemm hallsu l-attur tax-xoghol li ghamillu, tenna li ma kienx f'pozizzjoni li jghid pero' seta' jesebixxi kopja tar-ricevuti fis-seduta sussegwenti. Mistoqsi jekk dahalx fil-propjeta' tal-konvenuti, wiegeb fil-pozittiv.

Rat illi l-materja in desamina kienet wahda ta' natura teknika u ghalhekk nhar il-15 ta' Frar 2012 (fol. 8) hija nnominat lill-Perit Arkitett Reuben Sciortino sabiex jiehu konjizzjoni tax-xhieda ta' l-attur moghtija seduta stante nhar il-15 ta' Frar 2012 u jirrelata dwar it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u dan wara li jaccedi fuq il-post mertu tal-kawza jisma xhieda relevanti ghall-kaz u jara jekk l-ammont mitlub mill-attur hux gustifikat jew le.

Il-Perit Ruben Sciortino pprezenta r-relazzjoni tieghu nhar l-4 ta' Mejju 2015, liema relazzjoni giet immarkata Dok RS (fol 67) u kkonfermata bil-gurament tieghu nhar is-7 ta' Ottubru 2015.

Il-Perit Charles Buhagiar xehed ukoll quddiem il-Perit Tekniku Reuben Sciortino nhar id-9 ta' Lulju 2012 u kkonferma li kien il-perit tal-proprjeta' tal-attur u spjega li wara li kien ha hsieb il-bini taghha wara xi snin kienu bdew isiru xi xogholijiet fil-propjeta' adjacenti u waqt li kienu qed isiru dawn ix-xogholijiet kien gie mitlub sabiex jaghmel xi spezzjoni fil-propjeta' tieghu u jaghmel monitoring biex jigi accertat li ma jsirux hsarat fil-propjeta' tieghu. Fil-fatt kien ghamel property inspection report tal-proprjeta' tal-attur u wara kien ghamel l-ispezzjonijiet sabiex seta' jikkonstata il-hsara.

Qal li l-hsara giet kagunata ghaliex mal-appogg inbena skin wall u li kien dahal l-ilma bejn iz-zewg hitan li jispicca tfacca fil-proprjeta ta' l-attur kif ukoll ikkawzalu umdita' fil-hitan u fil-proprjeta tieghu. Qal li fis-spezzjonijiet l-atturi kienu ikunu prezenti u f'xi okkazjoni wahda jiftakar li setgha kien hemm il-konvenut flimkien mal-perit tieghu. Ghamel referenza ghal dokument CBX1 li huwa rapport li kien sar fid-29 ta' Ottubru 2010 fejn kienu prezenti l-partijiet u l-perit tal-konvenut u kien gie miftiehem li l-hsarat ikkawzati mid-dhul tal-ilma imsemmi kien responsabilita' tal-konvenut u l-hsarat kienu gew kkwantifikati ghas-somma ta' €3,500. Kien gie miftiehem ukoll li l-konvenut kellu jiehu azzjoni minnufih sabiex jindirizza il-hsarat. Qal li l-ftehim intlahaq waqt is-site inspection

wara li l-perit tal-konvenut ikkonferma l-kawza tal-hsarat. Qal li kien hu li issuggerixxa is-somma ta' €3,500, liema somma ma gietx stabbilita mal-Perit tal-konvenut.

Mistoqsi jispjega id-dokument CBX2 qal li dan sar minn perit fl-ufficcju tieghu certu Cleaven Tabone. Spjega li d-dokument CBX 3 huwa rapport li kien sar sabiex issir stima tal-hsarat strutturali fl-appogg ikkawzati mix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut fil-proprjeta' tieghu. Din kienet stima addizzjonali ma' dik indikata fid-dokument CBX 1. Kif jidher fid-dokument CBX 4 ghandu jirrizulta li x-xoghlijiet miftiehma li kellhom isiru wara l-laqgha ta' Ottubru 2010 baqghu ma sarux sal-10 ta' Frar 2012 bil-konsengwenza li l-hsarat baqghu jikbru u l-kawza tal-hsara ma gietx indirizzata.

Alexander Aquilina xehed nhar l-24 ta' Settembru 2012 u spjega li kien gie inkarigat jaghmel xi xoghol minn Chris Micallef gewwa proprjeta' Haz-Zebbug liema xoghol kellu jikkonsisti billi jkompli l-ground floor, isaqfu, jibni l-first floor u l-washroom. Qal li fil-fatt kien hemm kuntrattur iehor qablu li kien ilu li beda bix-xoghol. Fil-fatt kien lahaq dawwar l-appoggi sa l-ghaxar jew hdax-il filata, kemm fuq in-naha tax-xellug kif ukoll fuq in-naha tal-lemin u man-naha tal-attur. Mistoqsi x'kien hemm mal-bicca tal-attur wiegeb li f'parti tela' hajt tal-appogg waqt li f'bicca ohra uza hajt ezistenti. Qal li ma kienx hemm hajt sabiex iserrah u allura habbat is-saqaf fil-partijiet A u B indikati fuq il-pjanta.

Illi nhar it-8 ta' Lulju 2013 rega' xehed u spjega li s-saqaf tal-kuritur kien gja twaqqa' meta beda jibni hu. Fil-fatt kien bena saqaf 'il fuq izjed. Il-hajt tal-attur kien tal-bricks u kien miksi bis-siment. Qal li l-attur ma riedx li jingaljaw ma' tieghu u ghalhekk hekk ghamlu. Qal li l-attur qatt ma kien gibidlu l-attenzjoni ghal xi dhul tal-ilma sakemm saqqaf is-saqaf. Qal pero' li kien dahal fil-kcina ta' l-attur u dan urih il-hajt kien imxarrrab u imtebba ghalkemm ilma ma rax.

Fuq wara tenna li qabel ma bena hu kien hemm hajt appogg mal-attur xi ghaxar jew hdax-il filata u fuq dan l-appogg kien hemm bicca plastic li jekk mhux sejjer bi zball kienet imsammra u jekk mhux qed jizbalja l-attur kien qallu li kien ghamilha hu stess. Qal li bejn il-hajt li bena il-kuntrattur ta' qablu u l-hajt ta' Fsadni kien hemm spazju u fuq dan l-ispazju kien hemm l-plastic.

Bhala xoghol qal li huwa qala d-deffun tal-bejt u ghamel saqaf iehor tal-konkos Qal li kienu ghamlu xi travu u taw konkos sat-travu. Il-bicca tal-attur ma messewhiex. Dan il-hajt ma ngaljawhx ghal gol-proprjeta' tal-attur izda ghal gol-travu. Spjega li l-kontrabejt kien jaqleb ghal barra. Qal li fuq il-garaxx bnew ukoll pero' ma setghax jghid kemm damu jibnu. Qal li sakemm bena il-kamra kien hemm il-konkos fuq il-garage izda mhux kontrabejt. Qal li kien hemm ukoll membrane bejn il-proprjeta' tal-kontendenti u dan ghamlu Chris meta sar it-travu. Opramorta ma kienx hemm ghaliex qabel hadd ma kien jitla' fuqu - kien bejt biss.

Qal li hu ha xi prekawzjoni sabiex ma jidholx ilma ghand l-attur illi ghamel xi zgoxx u dan ghamlu meta kien qed jaghmel is-saqaf ghax kien talbu l-konvenut.

Il-Perit Cleavan Tabone xehed nhar l-24 ta' Settembru 2012 u kkonferma li jahdem mal-Perit Charles Buhagiar. Mistoqsi jekk jafx l-attur jghid li ltaqghu mieghu fuq il-post mertu tal-kawza. Huwa ghamel referenza ghad-dokumenti CBX 2 u CBX 4 u ighid li dakinhar ta' l-ispezzjoni kif imsemmi fid-dokument CBX 2 kien ra tebat tal-ilma li kellu l-attur liema ilma kien dahal bejn il-party walls u kien hemm ilma icarcar mal-appoggi. Fit-tieni okkazjoni kif indikat fid-Dok CBX 4 ra tebgha kbira fuq l-appogg fl-ewwel kamra mat-triq fit-tieni sular u ra ilma hiereg mill-hajt tal-appog fit-tromba tat-tarag. Qal li fil-propjeta' adjacenti ma setghax jidhol pero' fil-proprjeta' adjacent kienu tellghu qoxra u l-ilma dahal minn bejn iz-zewgt iqxur. Spjega li l-qoxra hu hajt independenti li ittellgha parallel mal-hajt tal-attur u hemm distanza ta' zewg piedi bejniethom.

Rat l-affidavit ta' **Charmaine Micallef Mattocks** ipprezentat fl-atti nhar is-27 ta' Gunju 2014 immarkat bhala Dok CMM-A. Hija pprezentat ritratt tal-faccata tal-propjeta' taghha fejn tidher ukoll il-proprjeta' tal-attur. Spjegat li dan ir-ritratt kien gie mehud zmien ilu meta l-ewwel sular kien ghadu mhux mibni jigifieri fis-sena 2010. Esebiet ukoll ritratt mehud ricentement fl-24 ta' Marzu 2014 li juri l-istat tal-faccata tad-dar tal-attur u dan sabiex tindika li d-dar tal-attur mhix mizmuma sew bil-kisi imwaqqa' u bil-fili miftuha u kien ghalhekk li dahallu l-ilma l-attur ghaliex din il-propjeta' tieghu kienet mikxufa ghall-elementi.

Spjegat li l-propjeta' taghha m'ghandhiex x'taqsam mal-faccata tal-attur u lanqas ma tmiss maghha mill-ewwel sular 'l fuq. Waqt li kienu qed jibnu qatt ma missew mal-bini tal-attur u ghalhekk ma setghax jidhol ilma minhabba l-agir taghhom. Ghalhekk ma taqbilx ma dak li kkonstata l-Perit Buhagiar fir-rapport tieghu tal-11 ta' Ottubru 2010 ghaliex bejn il-proprjeta' taghha u dik tal-attur kien hemm distanza ta' 36cm u ghalhekk ma setax dahal l-ilma kagun taghhom.

Qalet ukoll li mhux minnu kif stqarr l-attur li kien hemm ftehim li huma kellhom jibnu saqaf gdid u dan ghaliex l-attur kien gie ikkundannat inehhi dan is-saqaf mill-Qorti skond is-sentenza esebita Dok A u peress li l-attur ma nehhix dan il-hajt nehhewh huma a spejjes taghhom. Dan il-hajt kien baqa' mikxuf u kien biss il-parti ta' fuq li l-attur kien kesa. Dwar id-daqqiet kawzati mill-bob-cat tghid li dawn kienu superficjali u ghalhekk l-ilma zgur li ma dahalx minn hemm. Spjegat ukoll li l-hajt li kellu l-attur ghal fuq il-proprjeta' taghhom kien miksi u allura huma tellghu hajt ma' genbu u ghamlu l-mebrane mal-hajt tal-attur u ghalhekk ma jistax ikun li dahal l-ilma mill-feles li semma l-attur fix-xhieda tieghu. Sahqet li jekk xejn il-hajt li tellghu serva sabiex tipprotegilu l-hajt mill-ilmijiet tax-xita. Hija esebiet ukoll xi ritratti li jindikaw li meta qabdu il-kuntrattur taghhom u mar biex jaghmel it-travi mal-hitan ta' terzi intuza injam bhala barrier bejn il-hadid u l-hajt sabiex il-hadid jaghfas fuq l-injam u mhux fuq il-kisi jew il-gebel ta' terzi. Dan jindika li hadu kull mizura sabiex jevitaw li ssir hsara lil terzi.

Dwar il-kunsenturi li ilmenta minnhom l-attur tghid li dawn kienu hemm minn dejjem hafna qabel ma bdew bix-xoghlijiet taghhom.

In kontro-ezami nhar id-9 ta' Marzu 2015 murija ir-ritratti esebiti minnha u mistoqsija turi lill-perit fejn huma l-konsenturi li tkelmet dwarhom fl-affidavit taghha tghid li mhix perit u ghalhekk ma tistax tindikahhomlu. Qalet li tista' tghid li kien hemm qsim fil-kisi. Mistoqsija mill-perit tindika fejn fis-sentenza moghtija mill-Qorti esebita minnha u mmarkata bhala Dok A hemm indikata li kien hemm saqaf illegali tghid li hekk fehmet peress li kellu jitnehha is-saqaf. Mistoqsija jekk il-kawza kinitx fuq bieb tghid li ma tafx. Mistoqsija meta twaqqa is-saqaf tghid li ma tafx pero' tghid li appena twaqqa' s-saqaf ix-xoghol tkompla minnufih. Mistoqsija tispjega x'tifhem bil-kelma membrane jew water proofing tghid li l-bennej kien ghamel xi plastik. Mistoqsija meta bdew il-problemi dwar id-dhul tal-ilma tghid li meta irceviet l-ittra tal-Perit Buhagiar.

Il-konvenut **Christopher Micallef** xehed permezz ta' affidavit ipprezentat quddiem il-Perit. Spjega li kien xtara l-proprjeta' flimkien ma' martu fis-sena 2005. Din il-proprjeta' kienet tikkonsisti f'remissa u gardina mitluqa warajha. Huma xtaqu jizviluppaw din il-giardina f'residenza. Fis-sena 2006 kien hareg il permess mill-MNEPA sabiex isir l-izvilupp. Qal li huma talbu sabiex jidhlu fil-proprjeta' tal-atturi sabiex jaraw il-kundizzjoni taghha pero' l-attrici ma hallitx la lill-perit taghhom u lanqas lilhom ma jidhlu ghandha. Qal li l-hitan tal-proprjeta' tal-atturi kienu esposti ghall-elementi tan-natura ghal snin qabel ma xtraw il-proprjeta' taghhom. Il-hitan kienu kollha miksija hlief ghal hajt wiehed liema hajt kellu saqaf illegali fuqu mibni u dan kien tal-bricks mikxuf. Qal li huma kienu in segwitu qabdu kuntrattur sabiex jaghmlu l-giardina u bdew juzaw il-bob-cat. Kellhom jghaddu minn kuritur dejjaq biex johorgu it-terrapien u kien ikun prezenti u jghid lill-kuntrattur biex joqghod attent u ma jmissx il-hajt taghhom li kien singlu ta' sitt pulizieri u mhux sod skonthom. Fil-fatt kien hemm xi grif superficjali kawzati bil-bob-cat.

Spjega li l-atturi kienu saqfu dan il-kuritur illegalment u kienu fethu bieb ghal fuqu. Is-sid li kien biegh il-proprjeta' lilhom kien fittex lill-atturi sabiex jaghlaq l-access illegali li kien ghamel ghal fuq dan il-kuritur u kien gie kkundannat b'sentenza tal-Qorti Dok A sabiex iwaqqa' s-saqaf li kien bena. Qal li fuq wara huma ma wzawx il-hajt tal-atturi bhala appogg izda bnew hajt ghalihom u bejnithom kien ghamel il-membrane. Ghalhekk apparti l-kisi li kien ghamel l-attur kien hemm il-membrane u l-hajt gdid taghhom bhala protezzjoni sabiex ma jidholx ilma.

Fis-sena 2010 jghid li kien staqsa lill-kuntrattur sabiex iwaqqa' dik il-parti tas-saqaf li kienet tohrog fuq il-prorpjeta' taghhom li kien bena illegalment l-attur u baqa' ma nehhiex minkejja ordni tal-Qorti. Qal li s-saqaf qattawh bic-chaser imbaghad bil-galbu bil-jigger iz-zghir. Huwa kien prezenti meta sar dan ix-xoghol. Qal li anke l-attur kien prezenti u kien tela' fuq il-bejt tieghu u beda jaghti struzzjonijiet lill-haddiema tieghu ta kif kellhom jahdmu. Dan is-saqaf ma damx imwaqqa' ghaliex telgha iehor floku. Fil-fatt fis-17 ta' Dicembru 2010 is-sular t'isfel kien gja imsaqqaf kif jidher fid-Dok P.

Spjega illi fil-kuritur li kien bena l-attur u li huwa kien halla mhux imkahhal u l qatran li kien ghamel hu la kien f'livell uniformi u lanqas ma kien kontinwu u ghalhekk kien hemm *bridging* kif jikkonferma r-rapport ta' Pierre Farrugia Dok B flimkien mar-ritratti esebiti minnu. Qal li skond il-Perit Farrugia minhabba ix-xoghol li kien ghamel l-attur l-umdita' u l-ilma kien facilment jghaddi mit-terrapien tal-gjardina ghal gol proprjeta' tal-attur u ghalhekk dan in-nuqqas ta' membrane kif suppost kien il-kagun tal-umdita' li kienet tigri mal-hajt minn gewwa ghal bosta snin sa minn meta l-attur waqqa' u bena l-post tieghu. Qal li l-attur kien halla l-hajt li fuqu kien bena il-kuritur minghajr kisi (Dok H) u li meta xtraw il-post dan il-hajt ma kienx miksi.

Ikkonferma li f'Ottubru 2010 kien rcieva ittra minghand l-avukat tal-attur fejn gie allegat li l-attur kien qed jidhollu l-ilma. Huma kienu ddecidew li l-perit taghhom

jaghmel access fil-propjeta' tal-attur u l-attur kien dispost li jaccetta l-perit taghhom pero' ma riedx li huma jkunu prezenti ghal din l-ispezzjoni. Il-Perit tieghu ma kienx ikkonferma li l-umdita' li kellu l-attur kienet kagunata minhabba dhul ta' ilma izda minn umdita' fuq perjodu ta' zmien twil ikkawzat mill-bridging fid-damp proofing li kienu ghamlu l-atturi stess. Fil-fatt qal li minn mindu tnehhiet dil il-parti tas-saqaf li l-atturi kienu bnew illegalment sakemm ircevew l-ittra, bil-kemm kienet lahqet ghamlet xita.

Ghar-rigward dak li qal il-Perit Buhagiar li kienu waslu fi ftehim li kellu jsir xi xoghol li ma sarx qal li sa Frar 2011 it-tieni sular kien gja imsaqqaf u ghalhekk mhux minnu li x-xgohol kien ghadu ma sarx. Qal li mhux minnu wkoll li kien hemm xi ftehim li huma kienu qablu li kienu responsabbli ghal xi hsara ghaliex kif stqarr il-perit taghhom l-umdita' li kellhom l-atturi ma kinitx tort taghhom.

Spjega ukoll li meta gew biex jibnu l-kamra fuq ir-remissa l-attur ma riedx li jtellghu hajt imiss ma' tieghu u ghalhekk ghamlu hajt separat. Bejn il-hajt taghhom u dak tal-attur kien hemm distanza ta' 36 cm u qabel ma tellghu l-hajt taghhom kien qabbad kuntrattur biex jaghmel membrane f'dan il-kanal wara intefa il-konkos u b'hekk kollox gie issiggillat.

Ghar-rigward il-hitan ta' fuq tal-atturi qal li huma ma misshomx ghaliex tellghu hajt indipendenti u qatt ma sar xi ingall.

In kontro-ezami l-konvenut Christopher Micallef qal li ghalkemm ma jistax jiftakar id-data, kienu saru xi ittri minghand l-avukat taghhom biex jidhlu fil-propjeta' ta' Fsadni biex ikunu jistghu jiccekjawha imma ma setghax jghid meta u f'liema stadju. Imma dan kien wara li nbdew ix-xogholijiet. Rigward jekk talbux access ghall-propjeta' tal-attur qabel ma bdew ix-xogholijiet qal li il-Perit Patrick Calleja dak iz-zmien kien qalilhom li mhux ser ihalluhom jidhlu u l-kwistjoni waqfet hemm. Qal li l-ewwel kuntrattur kien hammel l-area kollha li tigi fuq il-propjeta' tas-Sur Fsadni u l-unika access taghhom kien minn din l-area, jigifieri

mill-garage area fuq Triq Ebona u dahlu hekk. Il-kuntrattur kien gie mqabbad ihammel l-area fejn qieghda mmarkata ezatt fuq wara tal-propjeta' taghhom ta' Fsadni u kienet giet imhammla l-area kollha cioe' l-propjeta' taghhom kollha. Is-saqaf fejn qieghed il-kuritur twaqqaf fit-2010. Ir-ritratti DokI1 u Dok I2 ma ttiehdux fl-istess zmien. Il-hajt tal-bricks inbena fl-2006. Mistoqsi jispjega t-tul ta' fejn kien hemm il-plastik cioe' tul kemm il-hajt, wiegeb li kien prezenta ghal hafna xoghol li sar pero' ma kienx prezenti ghal kollox. Ma setghax jaghti risposta kemm kien hemm mghotti ghar-raguni li hemm il-hajt quddiem. Qal li ma sarux xogholijiet bejn s-snin 2006 u 2010.

Il-**Perit Pierre Farrugia** xehed nhar il-5 ta' Lulju 2014 u kkonferma ir-rapport tieghu Dok B anness ma l-affidavit tal-konvenut Christopher Micallef fejn fil-fehma tieghu jghid li "*the water damage sustained by the propery of Joseph and Filomena Fsadni was not sudden in nature but due to rising damp over time as a result of the bridging of the damp proof course*" and '*that there was no evidence of sudden water ingress from Mr Micallef's property'*.

Il-Perit **Patrick Calleja** xehed u qal li sa fejn jaf hu fil-propjeta' tal-atturi qatt ma kien dahal u dan ghaliex l-attrici kienet irrifjutat li ttih access. Qal li huwa kien waqaf fl-istadju meta kienu tlestew l-istruttura tal-pool. Mistoqsi jekk kienx ta' pre-avviz ghall-ispezzjoni qal li ma jiftakarx, pero' jaf li kien hemm mara u ma kienx ra lill-attur. Qal li hu kien il-perit li kien applika sabiex isir ix-xoghol pero' tenna li ma jafx jekk l-attur kienx oggezzjona ghall-hrug ta' tali permess.

Rat illi l-**Perit Tekniku Ruben Sciortino** xehed fis-seduta tas-7 ta' Ottubru, 2015 u pprezenta r-relazzjoni tieghu liema relazzjoni giet immarkata bhala Dokument RS (fol. 67).

Minn ezami tar-relazzjoni tal-Perit Ruben Sciortino, jirrizulta li waqt l-access li nzamm mill-perit tekniku nhar it-23 ta' April 2012 gie indikat mill-attur il-hsara li huwa kellu, liema hsara kienet tikkonsisti fis-segwenti:-

- Konsentur fuq il-faccata.
- Traces of M20 in sitting room all access partywall. Size of H_20 traces 3.89 x 2.92.
- Partywall three stains
- Damages (claim) within kitchen
- Plastic erected against wall + H_20 transferred down
- Kitchen taken three photos
- Traces of H_20 under steps and within steps area 2.34 x 6.10
- Traces H_20 in Main Bedroom 3.95 x 2.87
- Traces of H_20 in study/bedroom 2.89 x 4.06
- Access fuq 31 Triq Ebona
- Area has a change in level between the back + the road

Il-Perit Tekniku kkonkluda fir-rapport tieghu li fil-fehma tieghu l-ammont rikjest mill-attur huwa eccessiv u dan minhabba il-fatt li ma giex konstatat il-kundizzjoni tad-dar tal-attur qabel ma beda x-xoghol. Jghid li mir-ritratt Dok H esebit mal-affidavit tal-konvenut jidher bic-car li meta nqala' is-saqaf fil-kuritur sar ammont ta' tberfil biex il-hajt jibqa' water tight. Izda fir-ritratt Dok K sar ingall fil-hajt tal-bricks mal-appogg. Innota wkoll li tbajja friski tal-ilma issoltu jkunu bojod (kwazi trasparenti) waqt it-tbajja ta' l-ilma kemm fir-ritratti esebiti mill-attur kif ukoll dawk li ra waqt l-access huma kollha skuri hafna (kwazi suwed). Ghalhekk ikkonkluda illi l-ammont sostanzjali tal-hsara mhix relatata max-xoghol li sar fil-proprjeta' tas-Sur Mciallef apparti dik il-hsara fl-ewwel sular. Din il-hsara tikkonsisti f'penetrazzjoni ta' ilma fil-kamra tas-sodda matrimonjali kif ukoll fit-tarag. Huwa kkonkluda li l-hsara tammonta ghal elf ewro (€1,000) + VAT.

Il-Perit Tekniku Ruben Sciortino xehed in eskussjoni nhar is-16 ta' Dicembru 2015 fejn meta gie mistoqsi sabiex jaghti *break down* dwar l-elf ewro minnu likwidat, spjega illi ghat-tnehhija ta' kisi mill-hajt taz-zona tat-tarag, taz-zona tal-kamra tas-sodda principali, zona tal-kamra tas-sodda/study, hemm spiza ta' mija,

disgha u erbghin ewro point thirty eight centezmi (€149.38); ghall-applikazzjoni ta' zebgha u kisi mill-gdid tal-istess tlett kmamar hemm spiza ta' mitejn u tmenin euro u tmien centezmi (€280,08). Peress li ha jkun hemm hajt wiehed li ha jerga' jinkesa biex jkollok l-istess kulur fil-hitan l-ohra tal-istess kamra, assuma li naturalment se jinzebghu t-tlieta l-ohra biex ikun hemm uniformita' u ghalhekk hadimha b'rata ta' bniedem wiehed ghall-erbat ijiem li jekwivali ghas-somma ta' €491. Jekk persuna tghoddhom kollha jigu tmien mija u tmienja u erbghin ewro (€848). Naturalment ikun hemm il-kontingenza ta' bejn wiehed u iehor ta' tnax fil-mija u ghalhekk tasal ghas-somma ta' elf ewro (€1,000) plus VAT. Naturalment dan l-ammont huwa rounded.

Saritlu referenza ghal ritratt esebit u mmarkat bhala Dokument CMM3 li jinsab inserit fir-relazzjoni tieghu u jinsab anness mal-affidavit ta' Charmaine Micallef. Mistoqsi jekk jaqbilx illi effettivament il-konvenuti bnew hajt separat mill-*ground floor* il'fuq wiegeb illi iva hekk hu u b'referenza ghar-ritratti CMM2 u CMM4 mistoqsi jekk jaqbilx illi dawn huma l-faccata tal-proprjeta' tal-atturi, l-perit tenna li iva fuq in-naha tal-lemin.

Mistoqsi minn Dr Maria Azzopardi b'referenza ghar-risposta numru 4 ghal domandi li sarulu in eskussjoni, qal li huwa minnu li l-hsara li hemm fuq il-pjan terran jinsab ukoll fuq in-naha tal-ewwel sular u dan jigi taht il-*main bedroom* fuq it-tromba. Mistoqsi jekk hux minnu li jkun hemm l-ilma jcarcar minn fuq u ghalhekk mhux bil-hsara tiela minn isfel, wiegeb illi fir-ritratti li huwa ra, ra l-faxxikolu ahmar ezebit f'dawn l-atti u appuntu r-ritratti u qal li kien hemm diversi tbajja fis-salott. Sostna illi t-tbajja li huwa irriskontra waqt l-access li zamm fit-23 ta' April 2012 iddikjara li effettivament huwa gie muri l-hsara li kien qed jghid l-attur u dawn huma ndikati fir-rapport tieghu. Il-hsara kienet fuq il-parti ta' fuq tat-tromba. Naturalment bhala hsara jrid jiehu l-hajt kollu ghax inkella jigi *patch work*. Huwa effettivament kkonstata dak li gie muri hu mill-attur waqt l-access u dana fl-elfejn u tnax (2012).

Rat ir-risposti moghtija bil-miktub tal-perit tekniku in eskussjoni esebiti fl-atti u semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza u dana fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2016 meta din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza hija kawza fejn il-materja hija wahda purament teknika u kien ghalhekk li din il-Qorti kienet innominat lill-Perit Ruben Sciortino sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bil-fakolta' li jzomm access u jisma' l-provi relatati.

Il-Perti tekniku kkonkluda li effettivament it-talba attrici kienet wahda eccessiva ghalkemm huwa minnu li l-konvenut ikkawzalu danni pero' f'ammont ridott ta' elf euro (€1,000) kif spjegat minnu aktar 'l fuq.

Din il-Qorti tghid li konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzjonijiet ta' natura teknika ta' perit mahtur mill-Qorti bhal dawk li saru fil-kaz tal-lum jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"** irriteniet li:

"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 setghax 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.

Dan l-insenjament huwa rilevanti u japplika ghall-kaz tal-lum. Ghalkemm ir-relazzjoni tal-perit tekniku kienet *grosso modo* sfavorevoli ghall-attur, dan ghazel li ma jressaqx talba ghall-hatra ta' periti teknici addizzjonali u llimita ruhu li fl-ewwel lok jeskuti lill-perit tekniku u fit-tieni lok iressaq sottomissjonijiet bil-miktub.

Fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Settembru 2003 fil-kawza '**Grech et vs Grech et',** il-Qorti rriteniet:

"Bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum "expertorum numquam transit in rem judicatam" il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli. (ara wkoll – **"Bugeja et vs Muscat"** – Appell Kummercjali – 23 ta' Gunju 1967).

Ir-rigett minn qorti ta` l-opinjonijiet ta` perit tekniku ma jistax isir *b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha* (u cioe` ta` loti) *trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament 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 ("**Grima vs Mamo et noe**" **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Ghalhekk 'in fin' `dei conti` *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.*("**Cauchi vs Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Din il-Qorti tghid li l-mertu tal-kawza tal-lum huwa principalment impernjat fuq konsiderazzjonijiet teknici, u mhux biss fuq apprezzament tal-provi prodotti f'kuntest legali. In partikolari, sabiex hejja r-rapport tieghu, il-perit tekniku acceda fl-ambjenti fejn saru x-xogholijiet mill-konvenuti u kkonstata l-istess xogholijiet. Il-perit tekniku fisser fid-dettall ir-ragunijiet li wasslu ghall-konkluzjonijiet tieghu u dan anke meta saret l-eskussjoni.

Din il-Qorti tqis ragonevoli u ben sostnuti l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku u l-konkluzjonijiet tieghu. Ghaldaqstant, anke wara li tat il-konsiderazzjoni dovuta lis-sottomissjonijiet verbali tal-partijiet, din il-Qorti ma ssibx ragunijiet fondati ghaliex ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet peritali.

Ghalhekk tghid li dawk il-konkluzjonijiet jimmeritaw li jkunu ben akkolti anke ghaliex kif qalet il-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001 fil-kawza **"Camilleri noe vs Debattista"** **–** *ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu.*

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghda tilqa' it-talba attrici f'ammont ridott u ghalhekk qieghda tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi is-somma ta' elf ewro (€1,000) b'dan illi qieghda tichad l-ecezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwanti ghal erbgha minn hamsa mill-atturi (4/5) u wiehed minn hamsa (1/5) mill-konvenut. L-imghax jibda' jiddekorri mil-lum.

Dr Consuelo Scerri Herrera LL.D.
Magistrat

Graziella Attard
Deputat Registratur