QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju, 2016

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1120/2012

David Brincat u Gaetana Brincat

vs

Francis Sammut u
b'digriet tas-7 ta' April 2015
l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Louiseanne Debono,
Joseph Sammut, Pauline Ghio u Albert Mark Sammut
bhala l-unici eredi tal-konvenut Francis Sammut
li miet fil-mori tal-kawza u
Paul Falzon u
b'digriet tat-2 ta' Lulju 2013
giet kjamata fil-kawza Tlata Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-12 ta' Novembru 2012 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummercjali li ghandu n-numru ufficjali 15, u li jinsab fi Triq Isourd, Marsa liema fond huwa licenzjat bhala Class 4 shop;

2. Illi l-intimati jew min minnhom huma s-sidien u qeghdin jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 17, Triq Isourd, Marsa u li huwa sitwat fuq il-fond proprjeta tar-rikorrenti;

3. Illi dan ix-xoghol ma huwiex isir skont kif tirrikjedi s-sengha u l-arti tant illi matul ix-xahar ta' Settembru 2012 sehhet maltempata u r-rikorrenti garrbu hsarat kbar fil-hanut taghhom minhabba perkolazzjoni ta' ilma tax-xita fil-panels tal-hitan, suffitti, fitted carpet, laminated parque u s-sistema tal-elettriku fost ohrajn;

4. Illi sal-granet ricenti, l-ilma ghadu jidhol fil-hanut regolarment kull darba li taghmel ix-xita;

5. Illi per konsegwenza r-rikorrenti qeghdin jitilifu wkoll kirja tal-istess hanut fl-ammont ta' hmistax-il ewro (€15) ghal kull jum illi qed jghaddi;

6. Illi in oltre l-intimati jew min minnhom ghaddew illegalment katusi mill-arja tal-fond imsemmi u fethu apertura li taghti ghal fuq l-arja tal-istess;

7. Illi permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti fil-20 ta' Settembru 2012 (vera kopja legali annessa u mmarkata bhala Dok. DB1), ir-rikorrenti talbu lill-intimati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti minnhom u Frans Sammut qua proprjetarju tal-fond 17, Triq Isourd, Marsa u l-applikant mal-Mepa ghax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fl-imsemmi fond, sabiex bl-istess mod jnehhu kwalsiasi katusi u jaghlaq l-apertura illi ghaddew jew li jaghtu minn u ghall-arja tal-fond proprjeta taghhom;

8. Illi l-istess intimat rrisponda ghall-interpellazzjoni tar-rikorrenti fit-2 ta' Ottubru 2012 billi rrispinga u cahad t-talbiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt (vera kopja annessa bhala Dok. DB2);

9. Illi peress illi s-sitwazzjoni baqghet l-istess kellha ssir din il-kawza aktar u aktar meta l-perit arkitett Carmel Cacopardo iccertifika illi in vista ta' din il-hsara, u sakemm ikun assigurat illi sar ix-xoghol kollu mehtieg biex ma jkunx hemm repetizzjoni, ir-rikorrenti ma jipprocedux bil-kirja tal-fond u li l-istess fond la huwa fi stat li jintuza u lanqas ghalissa ma jista' jkun assigurat li ma jkunx hemm repetizzjoni tal-incident.

Illi ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara lill-intimati jew minn minnhom responsabbli ghad-danni kawzati fil-fond 15, Triq Isourd, Marsa, proprjeta tar-rikorrenti;

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti li jinkludu inter alia hsarat fil-panels tal-hitan, suffitti, fitted carpet, laminated parque u s-sistema tal-elettriku fost ohrajn u kif ukoll il-kirja tal-istess hanut fl-ammont ta' hmistax-il ewro (€15) ghal kull jum illi qed jghaddi;

3. Tiddikjara l-ftuh ta' apertura li taghti fuq l-arja tal-hanut 15, Triq Isourd, Marsa u l-katusi mghoddija mill-istess arja bhala tali li saru abbusivament u kontra l-ligi;

4. Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex jaghlqu l-apertura li taghti fuq l-arja tal-hanut 15, Triq Isourd, Marsa u jnehhu l-katusi mghoddija mill-istess arja tal-istess hekk dikjarati bhala tali li saru abbusivament u kontra l-ligi;

5. Tordna l-hlas tad-danni hekk likwidati bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-prezenti, dawk tat-taxxa fuq id-drittijiet professjonali, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali, kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Francis Sammut li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament, qabel ma jissokta s-smigh ta' din il-kawza, il-qorti ghandha taccerta li l-atturi kkonformaw man-normattiva sancita fl-artikolu 199(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe li hallsu, jew iddepozitaw fir-registru tal-qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smigh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa, u dan ghax l-istess atturi, inkluz l-avukat jew il-prokuratur legali taghhom, naqsu milli jidhru fl-ewwel udjenza datata 10.12.2012, it-tieni wahda datata 08.01.2013 u t-tielet wahda datata 04.02.2013. F’dan is-sens gie mressaq rikors ad hoc mill-imharrek odjern kontestwali mal-prezenti;

2. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju, l-imharrek odjern jismu "Francis" u mhux "Frans". Ghaldaqstant, u sabiex il-kontradittorju jkun ben instawrat, ghandha ssir id-debita korrezzjoni fl-atti tal-proceduri fejn tali zvista hi riflessa [vide "Dok: A"];

3. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju, l-imharrek odjern ghandu jigi liberat mill-harsien tal-gudizzju stante li hu mhux proprjetarju tal-fond li kawza tieghu, allegatament, sehhet il-hsara, ossija mhux is-sid tal-fond bin-numru 17 fi Triq Isouard gewwa l-Marsa. Illi d-dominju ta' tali fond - bla ebda rizerva jew kondizzjoni - kienet ghaddiet minghand l-odjern imharrek lil terzi b'kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel datat 4 ta' Mejju, 2009 [vide "Dok: 8"];

4. Illi b'estensjoni tal-eccezzjoni precedenti, l-imharrek odjern, mill-4 ta' Mejju, 2009 'l hawn, qatt ma kellu xi forma ta' gestjoni, kontroll, involviment u/jew amministrazzjoni tal-fond bin-numru 17 fi Triq Isouard gewwa l-Marsa li jissovrasta l-proprjeta goduta mill-atturi. Ghaldaqstant kwalsiasi allegat xoghol u/jew zvilupp u/jew installazzjonijiet u/jew aperturi ma sehhewx mill-imharrek odjern u wisq anqas bil-kunsens u/jew involviment tieghu. Ghalhekk, l-imharrek odjern m'ghandux jirrispondi ghall-petiza attrici;

5. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-atturi ghandhom jindividwaw sewwa sew x'tip ta' azzjoni qed iressqu 'l quddiem. Dan qed jinghad peress illi mill-premessi u mid-domanda attrici wiehed jinnota kumulu bejn, min-naha wahda, l-azzjoni ghad-danni extra-kontrattwali (hlas ta' danni) kombinata, min-naha l-ohra, ma azzjoni ta' spoll privileggat (actiones possessoriae jew ma’ dik maghrufa bhala "actio negatoria servitutis" (actiones reale). Ghalhekk, l-imharrek odjern jirrizerva li jqanqal eccezzjonijiet ulterjuri skond il-kaz;

6. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju u dipendenti mill-eccezzjoni qabel din, l-atturi ghandhom, b'mod rispettiv, juru l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri skond it-tip jew il-forma tal-azzjoni minnhom ezercitata;

7. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-imharrek odjern jichad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha mressqa mill-atturi u jiddikjara li, la personalment u lanqas tramite l-intervent ta' terzi f'ismu, ma ghamel jew ikkontribwixxa biex isehhu hsarat kif deskritt mill-atturi fir-rikors mahluf;

8. Salv id-dritt tal-odjern imharrek li jissolleva eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Paul Falzon li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti mhuwiex il-legittimu kuntradittur stante li ma huwiex il-proprjetarju tal-fond li minnu, allegatament emaniet il-hsara reklamata mir-rikorrenti;
2. Illi in linea preliminari wkoll, u bla pregudizzju ghal premess, ix-xoghlijiet li allegatament inducew il-hsara ilhom lesti u kienu hekk lest gja xhur qabel Settembru 2012, il-perjodu li fih okkorriet l-allegata hsara;
3. Illi ukoll in linea preliminari, l-esponenti, la personalment u lanqas permezz ta' terzi, ma wettaq l-ebda xoghlijiet fil-fond de quo;
4. Illi preliminarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandu qabel xejn jiddikjara x'tip ta' azzjoni qieghed jinterponi permezz tar-rikors promotur tieghu u dana stante li mill-istess rikors jirrizulta li hemm kumulu ta' azzjonijiet;
5. Illi wkoll in linea preliminari u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandu juri x'interess guridiku huwa ghandu fl-azzjoni odjerna u dana in vista u fid-dawl tal-eccezzjoni numru erbgha hawn fuq rapportata;
6. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
7. Illi, f’kull kaz, kwalsiasi hsara avverat b'kaz fortuwitu jew forza magguri.
8. Illi finalment ma jezisti l-ebda ness bejn xi agir kolpuz tal-eccipjenti u l-event tad-danni, li f’kull kaz ghandhom jigu ppruvati;
9. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza Tlata Limited li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju ghal premess, ix-xoghlijiet li allegatament inducew il-hsara ilhom lesti u kienu hekk lesti gja xhur qabel Settembru, 2012, il-perjodu li fih okkorriet l-allegata hsara;

2. Illi ukoll in linea preliminari u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta esponenti ma wettqet l-ebda xoghlijiet fil-lwogi tal-proprjeta in kwistjoni immedjatament kontigwi mal-fond proprjeta tar-rikorrenti. Dawk ix-xoghlijiet kienu twettqu mill-konvenut l-iehor Frans Sammut fi zmien minnu maghruf;

3. Illi fil-mertu, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi, f’kull kaz, kwalsiasi hsara avverat b'kaz fortuwitu jew forza magguri.

5. Illi finalment ma jezisti l-ebda ness bejn xi agir kolpuz tal-eccipjenti u l-event tad-danni, li f’kuli kaz ghandhom jigu ppruvati.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tat-8 ta' April 2013 fejn il-konvenut Francis Sammut irtira l-ewwel eccezzjoni u in kwantu t-tieni eccezzjoni f'isem 'Fras' gie korrett biex fl-okkju tal-kawza jaqra 'Francis';

Rat il-verbal tas-16 ta' Mejju 2013 fejn l-atturi rtiraw it-tielet u raba' talbiet taghhom u zammew fermi l-ewwel, it-tieni u l-hames talbiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghad-danni ex delictio allegatament kommessi mill-konvenuti jew min minnhom.

L-atturi jikkontendu illi garbu hsarat fil-fond taghhom f'Settembru 2012 kawza ta' ilma li nizel fil-fond numru 15 Triq Isouard, Marsa mill-fond sovrastanti 17 Triq Isouard, Marsa. L-atturi jsostnu illi l-hsara sehhet wara maltemp fl-ewwel granet ta' Settembru 2012 u billi l-fond tal-konvenuti ma kienx kostruit sew u/jew ma thalliex fi stat biex jippervjeni hsara minn skular ta' ilma, huma sofrew il-hsara.

Eccezzjoni preliminari ta' Francis Sammut u Paul Falzon li mhumiex legittimi kontraditturi ghat-talbiet attrici

In kwantu ghal Francis Sammut jidher li hu kien sid il-fond 17 Triq Isourd, Marsa sakemm hu biegh l-istess fond fl-4 ta' Mejju 2009 lil Paul Falzon f'isem Tlata Limited (fol. 30 tal-process). Il-hsara kontestata sehhet fl-2012 meta Francis Sammut ma kellu ebda rabta jew konnessjoni mal-fond. Kwindi Francis Sammut ma jistax jinzamm responsabbli ghal hsara li ma sehhitx meta hu ma kien faddallu ebda forma ta' kontroll fuq il-fond jew kien hu li kien responsabbli ghal xi xoghlijiet li wasslu ghal tali hsara kif ser jirrizulta mill-ezami tar-rapport peritali mqabbad mill-Qorti.

In kwantu ghal Paul Falzon personalment, jirrizulta illi l-proprjeta 17 Triq Isourd, Marsa nxtrat min Tlata Limited u ghalkemm Paul Falzon hu azzjonista maggoritarju u

direttur dan ma jfissirx li hu assuma xi responsabilta personali fil-konfront tal-atturi meta l-hsara allegata hi wahda ex delicto naxxenti minn nuqqas ta' hila u kura fil-kostruzzjoni li saret fil-fond 17 Triq Isouard, Marsa liema kostruzzjoni jirrizulta li saret min Tlata Limited biss jew terzi awtorizzati minnha. Ma ngiebet ebda prova ta' involvement personali ta' Paul Falzon personalment fil-hsara allegatament kommessa izda jidher biss fil-vesti tieghu rappresentativa tas-socjeta Tlata Limited. Kwindi Paul Falzon ukoll ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Mertu

Il-mertu tal-azzjoni hu l-hsara subita mill-atturi, il-kagun ta' tali hsara u l-individwazzjoni tar-responsabilta ghal tali hsara.

Ghas-success ta' azzjoni bhal dik de quo, hemm il-htiega li l-atturi konkretament jistabblixxu u jipprovaw, fil-grad rikjest mill-ligi f'kawzi simili, tlett ingredjenti fundamentali b'mod kumulattiv ossija:
i. fl-ewwel lok, li kien hemm kondotta kolpuza tal-konvenuti li tirradika l-htija ai termini tad-disposizzjonijiet pertinenti tal-Kodici Civili;
ii. fit-tieni lok, li jaghtu prova tal-hsara minnhom subita u tali prova ghandha tkun materjali u konkreta; u
iii. fit-tielet u l-ahhar lok, li jirnexxielhom jorbtu l-ewwel punt mat-tieni wiehed tramite ness ezjologiku ta' kawzalita, li jfisser li kienet il-kondotta kwazi-delittwuza tal-konvenuti li direttament kkagunat is-sinistru (hsarat lamentati).

Illi huwa pacifikament assodat illi biex Qorti ssib htija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jigi kkundannat jindennizza lid-danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li ghandu jigi ezaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat danneggjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li ghandu jigi dettaljatament valutat, sabiex fih jigu ritraccjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' hsieb, prudenza u diligenza ta' bonus paterfamilias, jew ezistenza ta' negligenza fid-doveri imposti mill-

ligi, jew ta' traskuragni, sfrontatezza jew imprudenza li tikkostitwixxi att jew fatt illecitu rizarcibbli.

Illi hi disposizzjoni esplicita tal-Kodici Civili li f'materja ta' danni akwiljani “kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu” (artikolu 1031). L-istess Kodici jissokta jippreciza illi l-htija tissussisti f'min "ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja" (artikolu 1032(1)). Addizjonalment hu maghruf, sija fid-duttrina u sija fil-gurisprudenza patria, li biex ikun hemm lok ghad-danni hu mprexxindibilment mehtieg li, apparti l-prova tad-dannu arrekat, fl-ewwel lok jkun hemm htija u li d-dannu u l-htija jkunu interkonessi intimament b'ness kawzattiv. Issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe** (PA 25/11/2004) fejn nsibu li, "Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni".

Jidher indubitat illi s-socjeta Tlata Limited, mindu xtrat il-fond 17 Triq Isourd, Marsa ghamlet xoghlijiet ta’ kostruzzjoni f’tali fond u dank if jirrizulta mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti billi ddemoliet il-parti ta’ gewwa tal-fond, eskluz il-faccata, u tellghet appartamenti u penthouse. Is-socjeta konvenuta tikkontendi illi x-xoghlijiet kienu lesti qabel sehhet il-hsara bejn it-2 u 3 ta’ Settembru 2012 pero jirrizulta mir-rapport peritali ta’ Alan Saliba mqabbad mill-Qorti illi f’perjodu bejn l-2010 u l-2014 sehhew diversi episodji ta’ hsara minn perkolazzjoni ta’ ilma. L-ewwel hsara sehhet f’Ottubru 2010 meta twaqqa l-ewwel sular u nkixef is-saqaf tal-atturi fi zmien meta s-socjeta Tlata kienet fuq konvenju ma’ terzi, li kellhom pussess tal-fond, biex jixtri l-fond minghandha. Ghal dawn il-hsarat l-atturi kienu gew kompensati u t-tiswijiet saru mill-atturi (ara affidavit ta’ Mario Mintoff, kontroezami tieghu, affidavit ta’ David Brincat u kontroezami tieghu).

Il-hsara mertu tal-kawza sehhet fl-ewwel granet ta’ Settembru 2012. Sar rapport l-ghassa mill-atturi fil-11 ta’ Settembru 2012. Gie esebit ukoll rapport tal-perit ex parte tal-attur Carmelo Cacopardo li ghamel deskrizzjoni tal-hsarat. Bhala kronologija, l-

attur ma sewwiex u rega' dahal l-ilma f'Ottubru 2013 skond l-affidavit tal-attur, u f'okkazzjonijiet sussegwenti sa Frar 2014. Pero l-mertu tal-azzjoni hi l-hsara kommessa bejn it-2 u 3 ta' Settembru 2012. Il-perit ex parte Carmel Cacopardo ddeskriva n-natura tal-hsarat (ara fol. 119 tal-process, rapport datat 13 ta' Settembru 2012) li kienu jikkonsistu minn kwantita ta' ilma mal-art, panels mal-hitan imtabba, suffetti mxarrba, fitted carpet ghasra, laminated parquet li beda jinfetah. Mas-suffett hemm ghaddej ukoll l-elettriku li ma kienx jiffunzjona. Il-fehma tal-perit Cacopardo hi li l-hsara sehhet minn kwantita ta' ilma tax-xita li dahal mill-fond 17 Triq Isouard, Marsa li hu fi stat ta' kostruzzjoni sovrapost ghal fond tal-atturi, 15 Triq Isouard, Marsa. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu jissottometti illi dawn il-hsarat kienu simili ghal dawk li sehhew fl-ewwel episodju ta' hsara ghal liema hsara, kif gia nghad, l-atturi kienu gew kompensati. Il-perit tekniku rrefera ghar-ritratti esebiti mill-atturi in konnessjoni mal-hsarat li sehhew fl-2012 (ara fol. 120 tal-process), li jikkomprendu tbajja mal-hajt u skirting imbewwaq, garigor u kantina, ilma fuq il-madum tac-ceramika fin-naha ta' barra, fitted carpet imxarrab ghasra fin-naha ta' gewwa u tbajja mal-hajt, moffa mas-suffett u madwar dawl.

Meta l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti qies ir-rapport peritali ex parte, ir-ritratti, u x-xiehda tal-partijiet, wasal ghal konkluzjoni teknika illi ma kien hemm ebda dubju li l-ilma dahal mis-sular ta' fuq, partikolarment fil-parti principali tal-hanut cioe l-fond tal-atturi li tinsab fuq quddiem taht il-kamra li tigi fuq quddiem fil-fond ta' Tlata Limited, liema kamra ghandha l-gallarija miftuha fuq il-faccata u xaft fuq wara. Dan billi xarrab is-suffett f'din il-parti principal ital-hanut u dahal ilma sostanzjali fl-istess parti mis-saqaf, liema ilma carcar ukoll mal-hajt tal-hanut. Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet li l-hsara sehhet meta s-sular ta' fuq kien ghadu miftuh minghajr saqaf u minghajr katusi. Il-perit tekniku jzied illi saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta tas-socjeta Tlata min terzi bejn 2011 u 2012 fejn twaqqghu z-zewg sulari li kien hemm u regghu nbnew. Ghall-argument tas-socjeta Tlata li ma ntmessewx katusi u kollox gie mqabbad ma' dak li kien hemm, il-perit tekniku kkunsidra illi fi process ta' kostruzzjoni simili jirrizulta dejjem perjodu fejn ma jkunx hemm katusi sabiex jiehdu l-ilma li jaqa' fuq l-istess proprjeta kemm sakemm jigu rrangati l-btiehi u kif ukoll sakemm isir il-kontrabejt sabiex l-ilma kollu li jaqa' fuq l-istess proprjeta jigi ddevjat permezz ta' qies adegwat ghal katusi li jsiru sussegwentement ghal kostruzzjoni. Il-

kwistjoni tqum dwar l-element ta' zmien li jittiehed biex isir tali xoghol u l-konsegwenzi li jinsorgu specjalment jekk il-fond li qed jigi kostruit ma jkunx impervju ghall-elementi.

Il-Qorti tqis illi l-konsiderazzjonijiet teknici tal-perit tekniku ma jhallux dubju ragonevoli f'mohh din il-Qorti illi l-hsara li sehhet lil atturi fl-2012 giet kawzata minn nuqqas li s-socjeta konvenuta, gia proprjetarja tal-fond 17 Triq Isouard, Marsa mill-2009 ma haditx dawk il-mizuri prekawzjonali necessarji biex tassigura li ma tigrix hsara lil terzi. L-artikolu 1031 tal-Kap. 16 kif gia nghad jistipula illi kullhadd jirrispondi ghal hsara li tigri bi htija tieghu. Il-Qorti hi propensa tikkondividi pjenament il-konkluzzjoni tal-perit tekniku mqabbad minnha illi gie pruvat ness dirett bejn il-hsara subita mill-atturi fl-2012 liema hsara sehhet minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti u illi l-kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma ma kinex il-fatt li ghamlet ix-xita izda li s-socjeta konvenuta qua proprjetarja ma haditx mizuri necessarji biex tara li waqt li qed isiru x-xoghlijiet fil-fond taghha ma taghtix lok li ssir hsara lil terzi. Maltemp mhux kaz fortuitu ta' hsara meta dan il-maltemp isehh fi zmien li wiehed jistenna li jkun hemm il-maltemp u ma jittiehdux mizuri adegwati biex irazznu r-riskju li ilma tax-xita jippenetra ghand haddiehor (ara f'dan is-sens **Carmelo Micallef vs Brig. John Belle**, PA 07/02/1953).

Mizjud ma' dan, jirrizulta li s-socjeta konvenuta ma tghallmitx minn dan l-episodju ghax l-atturi xehdu, bla kontradizzjoni mis-socjeta konvenuta, illi reghu sehhew zewg episodji ohra sussegwenti fl-ahhar tal-2013 u bidu tal-2014 ta' dhul ta' ilma mill-fond tas-socjeta Tlata fil-fond tal-atturi.

Ghal kompletezza, il-Qorti, bhal perit tekniku tqis is-sottomissjoni tas-socjeta Tlata li l-katusa tal-ilma tax-xita keinet imblukkata fl-2014, minn wara l-appogg cioe fil-proprjeta tal-atturi, hi iondirizzata lejn zmien u fatti mhux mertu tal-kawza ghax il-hsara sub iudice tirreferi ghall-episodju fl-2012 u l-perit tekniku jqis li l-perkolazzjoni tal-ilma fl-2012 ma kinitx dovuta ghal blockage fil-katusi izda ghal fatt li l-fond ta' fuq thalla miftuh ghall-elementi u nuqqas ta' drainage adegwat biex l-ilma ma jithalliex jiskula fil-proprjeta sottostanti minghajr mizuri provizjorji ta' protezzjoni milli tigri hsara lil terzi.

Ghalhekk il-Qorti tqis li mhix biss giet pruvata l-hsara kommessa fil-proprjeta tal-atturi, izda li tali hsara saret b'konsegwenza diretta tas-socjeta attrici li naqaset li tiehu mizuri prekawzjonali necessarji fil-poter taghha biex tevita li ssir hsara fil-proprjeta ta' terzi minn perkolazzjoni ta' ilma tax-xita mill-fond taghha ghand ta' tahtha cioe tal-atturi.

Danni

Id-danni f'kaz ta' responsabilta ex delicto huma tnejn cioe r-risarciment tal-hsara diretta kommessa u t-telf ta' qliegh soffert minn min bata l-hsara. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Safey & Security Management Limited vs Emmanuel Spiteri** (App Inf 12/03/2010:

> Huwa principju guridiku notorju f'tema ta' kompensazzjoni ghad-danni illi min isofri hsara ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagunata l-hsara ("Emmanuele Galea proprio et nomine -vs- Paolo Gatt et", Appell Civili, 24 ta' Novembru, 1958 u "John Tufigno -vs- Joseph Micallef nomine", Appell Kummercjali, 23 ta' April, 1965). Konsegwentement, "min hu responsabbli ghad-dannu ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu" ("Carmelo Bugeja -vs- Lorenzo Cassar", Appell Civili, 1 ta' April, 1966 u "Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri", Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969);
>
> Jinzel minn dawn l-insenjamenti tal-Qrati taghna s-segwenti kriterji bazilari u, cjoe, li:-
> i. min isofri l-hsara ghandu kemm jista' jkun jigi rizarcit ghat-telf pekunjarju u patrimonjali tieghu;
> ii. basta pero`, li d-danni subiti jkunu f'rapport immedjat u prossimu ma' l-event illecitu;

Damnum emergens

L-attur qed jitlob l-ammont ta' €5,009.41 ghal hsarat subiti skond stima li saret minn Xuereb Installations Limited (fol. 255 tal-process). Pero l-istess attur jammetti illi fit-22 ta' Jannar 2014 hu kera l-fond lil Christopher Attard (ara fol. 123B tal-process) li kien lest jirranga l-fond hu. Din l-iskrittura fi klawsola 16 tghid illi billi l-post ghandu hsarat fis-suffett u s-saqaf, mhux jithallas rigal ghal din il-lokazzjoni u xahar kera b'xejn biex l-inkwilin jaghmel ir-reparazzjonijiet mehtiega. L-attur fl-affidavit tieghu a

fol. 252 tal-process ighid li la giet l-opportunita hatafha la l-inkwilin kien lest jirranga hu.

Il-Qorti tqis illi b'din ix-xiehda l-attur implicitament kien qed jirrinunzja ghal hlas ta' danni realment subiti peress li kien qed jigi risarcit mill-inkwilin li kien lest jaghmel ir-riparazzjonijiet hu bla ebda stipulazzjoni ohra senjatament dwar dawk ir-riparazzjonijiet li kellu jaghmel. Il-perit tekniku kkonsidra li jirrizulta illi t-tiswijiet saru kollha hlief ghal fitted carpet, il-panelling ma sarx kollu u l-iskriting sar tal-plastic flok tal-injam. Il-Qorti tqis illi l-attur ma ghandux jigi risarcit ghal tali hsarat billi kien kuntent li l-inkwilin jidhol, jirranga hu l-affarijiet u l-fond ikun mikri bi qliegh regolari ghas-sid. Madankollu l-Qorti tqis illi l-atturi bhala kontroskambju u jsiru t-testijiiet mill-inkwilini biex jikru l-fond irrinunzjaw zbal ghal tehid ta' rigal u taw xahar kera b'xejn lil inkwilini. Dawn il-kondizzjonijiet jitqiesu mill-Qorti bhala necessarji ghall-atturi biex setghu jikru l-fond u jitqiesu bhala danni subiti fattwalment u attwalment li ghalihom ghandha taghmel tajjeb is-socejta konvenuta minhabba l-hsara kommessa. Il-Qorti tqis illi r-rigal mitluf ghandu jigi meqjus bl-istess mod tar-rigal li l-atturi kienu se jircievu mill-kirja mankata ma' certu Mario Mintoff fl-2012 qabel sehhet il-hsara cioe €2,000 u mizjud ma' dan ix-xahar kera b'xejn biex l-inkwilin Attard ikollu zmien jirranga ammontanti ghal €450 (30 jum x €15 kull jum) b'kollox €2,450.

In kwantu ghal ammont pretiz ta' €375 ghal kera ta' meters ta' dawl u ilma ghal perjodu kollu li l-fond tal-attur dam inutilizzabbli cioe ghal sena u nofs mill-1 ta' Settembru 2012 sad-29 ta' Frar 2013, il-Qorti ma tqis li ngiebet prova sodisfacenti dwar dan id-dannu billi kull ma tressqet bhala prova hi karta miktuba mill-atturi dwar l-ammont riklamat mentri l-ahjar prova, liema prova hi facilment ottenibbli hi l-kont tal-ARMS li jirreferi ghall-fond in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talba ghal dan l-ammont kif maghmula hi ingustifikata.

L-ispejjez ta' €100 mhallsa lil perit ex parte Carmel Cacopardo biex sar ir-rapport ex parte hu gustifikat fil-fehma tal-Qorti qua dannu realment subit u l-atturi ghandhom jigu risarcitati ghal dan.

Lucrum cessans

L-atturi qed jitolbu l-hlas ta' rigal u nuqqas ta' introjtu minn kirja li kienet ser issir ma' Mario Mintoff fl-2012 ftit qabel sehhet il-hsara. Jirrizulta mix-xiehda ta' Mario Mintoff in kontroezami (fol. 292 tal-process) illi hu kien ser jikri l-fond ghal habta tal-ahhar ta' Dicembru 2012 ghal sena di fermo b'kera ta' €15 kuljum u b'rigal ta' €2,000 ghal fond kien lest. Ma hadux, meta l-attur qallu li kien dahal l-ilma minn fuq. Il-Qorti tqis illi gie ppruvat mhux biss il-potenzjalita ta' kirja izda kirja li kienet waslet biex issehh bi ftehim verbali gia milhuq fuq il-kondizzjonijiet tal-kirja. Bil-fatt tal-hsara din il-kirja sfrattat u l-atturi tilfu kirja gia miftehma ghalkemm mhix perfezzjonata. Il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom jigu risarciti ghal rigal li l-inkwilin kien ser ihallas ta' €2,000 u sena kera di fermo li kienet twassal sal-ahhar ta' Dicembru 2013 li fuqu kien intlahaq ftehim cioe €15 kuljum. Din ir-rata ta' kera tqieset ragonevoli mill-perit tekniku fl-eskussjoni li saritlu. B'hekk t-telf ta' profit hu ta' €2,000 rigal mitluf u sena kera (365 x €15 kuljum) cioe €5,475, b'kollox €7,475.

B'hekk id-danni totali sofferti mill-atturi hu ta' €4,550 damnum erergens u €7,475 lucrum cessans, b'kollox €12,025.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tillibera lil Francis Sammut, u llum l-eredi tieghu, kif ukoll lil Paul Falzon mill-osservanza tal-gudizzju ghax mhux legittimi kontraditturi, u tichad l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Tlata Limited, filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta Tlata Limited thallas lil atturi s-somma ta' €12,025 in linea ta' danni, bl-imghax mis-sentenza, u bl-ispejjez kontra l-istess Tlata Limited, hlief ghal dawk tal-konvenuti Francis Sammut u Paul Falzon li tenut kont dak li ntqal mill-Qorti fid-digriet fejn giet kjamata in causa Tlata Limited, ghandhom ibatuhom l-istess Francis Sammut, u llum l-eredi tieghu konvenuti fil-kawza, u Paul Falzon.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur