QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Mejju 2017

Numru 3

Rikors numru 934/07 AE

Joseph u Christine konjuġi Cachia

v.

Silvio u Natalie konjuġi Debono

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi Joseph u Christine konjuġi Cachia mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Novembru 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata, billi:

(i) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha ġiet miċuħda l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, u ġie dikjarat eżawrit il-mertu fir-rigward tat-talbiet numru wieħed, tnejn u tlieta u għalhekk ma kienx hemm ħtieġa li tingħata deċiżjoni dwarhom; u

(ii) tirrevoka, tħassar u tikkanċella dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha ġiet milqugħa r-raba' eċċezzjoni u ġew miċħuda it-talbiet, billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellati u tilqa' t-talbiet kollha tal-appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-6 ta' Settembru 2007 l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. "Tiddikjara li jehtieg li jigu ezegwiti xogholijiet riparattivi fil-fond tal-konvenuti sabiex ma jkomplix jidhol ilma fil-fond tal-atturi.

2. "Tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghol ta' tiswija taht id-direzzjoni ta' perit tekniku.

3. "Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-perit.

4. "Tiddikjara li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi.

5. "Tillikwida d-danni permezz ta' perit.

6. "Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni li jigu likwidati.

"Fl-istess rikors l-atturi jallegaw li l-kagun tal-hsara fil-proprjeta taghhom hi perkolazzjoni ta' ilma li bdiet issehh wara li l-konvenuti :-

"*'ghollew l-hajt divizorju tal-bitha taghhom mas-semi basement tar-rikorrenti b'tali mod illi gie oghla mil-livell tas-semibasement ;*

> "*Illi minn meta l-intimati ghollew il-hajt divizorju, ix-xoghol ma kienx skond is-sengha u l-arti tant illi lanqas hemm ingall, bil-konsegwenza illi ma tqabbadx sew mal-hajt tar-rikorrenti ;*
>
> "*Illi kawza ta' dan qed jiskula l-ilma minghand il-konvenuti ghal ghand il-proprjeta tar-rikorrenti.'*.

"Il-konvenuti wiegbu li[1]:-

1. "Nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris*.
2. "Preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.
3. "Il-konvenuti m'humiex responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi.
4. "Bla pregudizzju, l-atturi kkontribwew ghad-danni.

"**<u>Eccezzjonijiet preliminari</u>**:-

"***Kompetenza ratione valoris***:- L-atturi jsostnu li din il-qorti m'ghandix il-kompetenza *ratione valoris*. Eccezzjoni li hi bla bazi meta tqies li:-

"a. Fir-rikors guramentat intalab li l-konvenuti jigu kkundannati jaghmlu xogholijiet ta' tiswija fil-proprjeta taghhom sabiex ma jibqax jippenetra ilma fil-fond tal-atturi. Materja li m'ghandix x'taqsam mal-valur.

"b. Fir-rigward tat-talba ghal likwidazzjoni tad-danni, l-atturi ma llimitawx ruhhom biex jitolbu somma ta' flus li ma teccedix il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

"***Preskrizzjoni estintiva ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili***:- *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn."*. Eccezzjoni li l-konvenuti jistghu jinvokaw biss fir-rigward tar-raba', hames u sitt talbiet. Fl-atti m'hemmx prova meta saret il-hsara li l-atturi qeghdin jippretendu li jigu ndennizati ghaliha. Ghalkemm l-attur xehed li *"L-ilma kien ilu gej mit-2004 u gieli dam erbat ijiem gej."*, il-jedd tal-azzjoni ghad-danni tiskatta minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta beda jipperkola l-ilma. M'hemmx dubju li l-hsara li l-atturi qeghdin jilmentaw dwarha, saret fuq medda ta' zmien. Fatt li jidher mir-ritratti li jinsabu a fol. 54. M'hemmx prova li meta l-atturi bdew jaraw l-ilma kien hemm diga' hsara fil-proprjeta taghhom. Fic-cirkostanzi t-tieni eccezzjoni ser tigi michuda.

"**<u>Fil-meritu</u>**.

"B'digriet li nghata fis-7 ta' Mejju 2009 il-qorti nkarigat lill-perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-atturi. Fir-rapport li pprezenta fl-1 ta' Marzu 2010 irrelata li :-

[1] Twegiba guramentata prezentata fis-17 ta' Dicembru 2008 (fol. 15).

"*'i. Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqin u mill-access jirrizulta li l-ilma li dahal fil-bitha tal-fond tar-rikorrenti gej mill-parti ta' fuq tal-bir tal-intimati meta dan il-bir jimtela bl-ilma bir-rizultat li xxarrab il-hajt tal-istess bitha.*

"*ii. Illi fl-opinjoni tieghu ma jirrizultax li l-umdita prezenti fil-kmamar ta' l-ewwel u t-tieni sular tal-fond tar-rikorrenti li jinsabu fin-naha tal-bitha ta' l-istess fond hi dovuta ghall-perkolazzjoni ta' ilma hawn fuq imsemmija.*

"*iii. Illi fl-opinjoni tieghu, qabel ma jimtela l-bir tar-rikorrenti, dan ghandu jigi spezzjonat minn persuna kompetenti biex jassigura li ma jergax jipperkola ilma minnu.*

"*iv. Illi fl-opinjoni tieghu d-danni kkawzati lir-rikorrenti minhabba d-dhul ta' l-ilma w t-tixrib tal-hitan tal-bitha ghandhom jigu likwidati fl-ammont ta' €1,200 (elf u mitejn ewro) liema somma tinvolvi xogholijiet ta' tindif, tqaxxir, tikhil u zewg passati zebgha esterna.'*.

"Fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010 l-attur xehed li kienu ilhom jaraw l-ilma mis-sena 2005 wara li ghamlu l-madum fl-art tal-bitha;*"Mit-2009 lil hawn ilma qatt ma gie."*[2]. Madankollu ma rrinunzjawx ghall-ewwel tliet talbiet. Il-perit tekniku kien ghamel access iehor fil-5 ta' Jannar 2011 wara li fil-25 ta' Novembru 2011 kien imtela' l-bir[3]; *"Wara mort fil-proprjeta tal-konjugi Debono biex nara jekk kienx hemm xi perkolazzjoni ta' ilma. Fil-post taghhom ma rajt l-ebda tracci li kien dahal xi ilma mill-bir."*[4]. Ghalhekk it-talbiet numru 1, 2 u 3 huma llum ezawriti.

"Il-qorti tosserva li:-

i. "L-atturi taw verzjonijiet konfliggenti ta x'wassal biex saret il-hsara fil-fond 21, Triq it-Torri, Rabat. Fir-rikors guramentat allegaw li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet minhabba li l-konvenuti ghollew il-hajt divizorju u ma sarx ingall mal-hajt tal-atturi. Min-naha l-ohra fl-affidavit allegaw li l-perkolazzjoni tal-ilma kien minhabba tisqija ta' palma li hemm fil-fond tal-konvenuti[5]. Sahansitra, fl-istess affidavit l-attur xehed li kien ghamel *'test ta' l-ilma li kien gej minn gol hajt divizorju u irrizulta li dan l-ilma m'huwiex tax-xita imma ilma tal-vit…. Dan l-ilma ma jigix il-hin kollu imma meta jsaqqu. Issa dan l-ahhar dan l-ilma waqaf ghax jista jkun li ghamlu xi xogholijiet huma biex iwaqqfu l-ilma milli jkompli jigi ghandna sakemm kienet pendenti l-kawza. L-ilma kien ilu gej mit-2004 u gieli dam erbat ijiem gej.'*[6]. Meta xehed fis-seduta

---

[2] Fol. 38.
[3] Ara l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar 2012.
[4] Seduta tat-12 ta' Jannar 2012.
[5] F'dan il-kuntest il-perit tekniku xehed: *"Qed nigi mistoqsi mill-qorti jekk il-problemi li jiena kkonstatajt fil-proprjeta' ta' l-atturi setghux gew ikkawzati mit-tisqija ta' sigra ili hemm fil-hamrija biswiet il-hajt divizorju, jiena nwiegeb fin-negattiv."* (seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 – fol. 109).
[6] Paragrafu 8 (ara fol. 8).

tas-26 ta' Jannar 2010, qal : *'Mit-2009 lil hawn ilma qatt ma gie.'* (fol. 38).

"F'dan il-kuntest m'hemm l-ebda prova li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghar-raguni li tissemma fir-rikors guramentat. Il-qorti lanqas ma tara li f'dak l-istadju l-atturi setghu jbiddlu l-ilment li a bazi tieghu saret il-kawza. F'kull kaz, jinghad ukoll li lanqas m'hemm prova li t-tbajja li hemm f'zewgt ikamamar fil-fond tal-atturi saru minhabba xi perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti[7].

ii. "Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-ilma kien gej mill-parti ta' fuq tal-bir li hemm fil-fond tal-konvenuti. Kien biss f'dan l-istadju li l-atturi bdew jallegaw li s-sors tal-perkolazzjoni kien mill-bir li hemm fil-fond tal-konvenuti. Fir-rapport il-perit tekniku accenna li mill-provi kien irrizulta li l-konvenuti *'...sewwew u ksew il-bir taghhom b'membrane madwar tlett snin ilu.....'*. Hu veru li fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010 il-konvenuta mistoqsija mill-qorti meta sar ix-xoghol fil-bir, wiegbet : *'Nahseb sar xi tliet snin ilu.'*[8]. Fi kliemha hemm stat ta' incertezza in kwantu qalet *'Nahseb'*. Wiehed irid japprezza li t-trapass ta' zmien ma jghinx il-memorja. Min-naha l-ohra zewgha ghamel affidavit[9] u qal: *"Ix-xoghol fuq il-bir kien sar fis-sena 2005."*. Sa dakinhar m'hemmx prova li kienet saret xi allegazzjoni mill-atturi li l-ilma kien gej mill-bir. Mal-affidavit il-konvenut ipprezenta kont datat 22 ta' Settembru 2005[10] li fih jissemma membrane. Il-perit tekniku jsostni li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet *".....mill-parti ta' fuq tal-bir tal-intimati meta dan il-bir jimtela bl-ilma bir-rizultat li xxarrab il-hajt tal-istess bitha."*[11]. Il-qorti m'hijiex konvinta minn din it-tezi meta tqies:-

(a) "Li ma saru l-ebda kostatazzjonijiet fil-bir. F'dan ir-rigward il-perit xehed: *"Mistoqsi mill-qorti ghalfejn fil-fehema tieghi l-perkolazzjoni qeghda fil-parti ta' fuq tal-bir tal-konjugi Debono nwiegeb illi jiena wasalt ghal din il-konkluzjoni peress li mill-esperjenza tieghi, normalment fuq tkun il-problema; il-parti ta' fuq tkun normalment il-parti l-vojta, ikun hemm izjed wetting and drying f'dik il-parti tal-bir."*[12]. Inoltre, meta l-perit tekniku ghamel l-ewwel access, 18 ta' Gunju 2009, l-ilment ma kienx ghadu jezisti. Fil-fatt fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 l-atturi ddikjaraw li *"....meta mar jaghmel l-access il-perit tekniku il-perkolazzjoni tal-ilma kienet diga' waqqfet."*[13].

(b) "Il-perit tekniku bbaza l-opinjoni tieghu fuq dak li jahseb li gara. Pero jekk kien hemm hsara fil-parti ta' fuq tal-bir, ma nghatat l-

---

[7] Il-perit tekniku stess jeskludi dan. Ara paragrafu (h) fil-parti tal-konsiderazzjoni tar-rapport tieghu (fol. 87).
[8] Fol. 44.
[9] Fol. 62.
[10] Fol. 71.
[11] Fol. 88.
[12] Seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 (fol. 109).
[13] Fol. 107.

ebda spjegazzjoni dwar dak li xehed l-attur, cjoe' li l-ilma *"gieli dam erbat ijiem gej."*[14].

(c) "Il-qorti temmen il-verzjoni li ta l-konvenut li l-membrane fil-bir sar fl-2005.

(d) "F'rapport li ghamel il-perit Charles Buhagiar fil-25 ta' Lulju 2007[15] jinghad : *"During this site inspection it was also noted that there is water penetration throught the party wall.* ***The volume of water pouring through the party wall is considerable since it could be heard draining away."*** (enfazi tal-qorti). Peress li r-rapport hu datat 25 ta' Lulju 2007, il-qorti qeghda tifhem li l-perit Buhagiar kien ghamel l-ispezzjoni matul is-sajf. Tifhem ukoll li l-perit Buhagiar kien sema' l-ilma jipperkola gialadarba jinghad *"it could be heard draining away."*. Sahansitra f'rapport li ghamel il-perit Ronald Muscat Azzopardi it-30 ta' Lulju 2007, inkarigat mill-konvenuti, jinghad *"The well of De Bono is empty of water and has not been filled this winter."*[16]. Allura ma jistax ikun li l-ilma li ra u jghid li sema l-perit Buhagiar fir-rapport tas-26 ta' Lulju 2007, kien gej mill-bir. Inoltre, fil-fehma tal-qorti dawn ic-cirkostanzi jxejnu t-tezi tal-perit tekniku in kwantu hu maghruf li matul ix-xhur tas-sajf ma taghmilx xita u m'hemmx prova li l-konvenuti kienu ghadhom kif imlew il-bir.

"F'dan ix-xenarju l-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma tawx prova ta' dak li qeghdin jallegaw, u ghalhekk ma tistax tilqa' l-ahhar tlett talbiet.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi:-**

1. "**Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**

2. "**Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**

3. "**Tiddikjara ezawrit il-meritu fir-rigward tat-talbiet numru wiehed, tnejn u tlieta u ghalhekk m'hemmx htiega li tinghata decizjoni dwarhom.**

4. "**Tilqa' t-tielet eccezzjoni u tichad r-raba', hames u sitt talbiet.**

"**Spejjez a karigu tal-atturi bl-eccezzjoni ta' dawk l-ispejjez li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom kif jinghad hawn fuq**".

[14] Fol. 56.
[15] Fol. 66.
[16] Fol. 68.

Rikors tal-appell tal-atturi Cachia (11.12.2012)

3. L-atturi Cachia ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti.

L-ewwel aggravju – il-kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma u l-premessi tar-rikors ġuramentat tal-atturi

4. Fir-rigward tal-premessi li għamlu fir-rikors ġuramentat tagħhom (fejn iddikjaraw li kien speċifikatament minħabba l-mod ħażin ta' kif il-konvenuti inalzaw il-ħajt diviżorju li beda jiskula l-ilma għal għandhom) jgħidu li dan qaluh għaliex l-ilma kien qed jidħol proprju minn dik il-parti fejn il-konvenuti kienu appoġġaw mal-fond tagħhom meta bnew. Jispjegaw illi effettivament meta huma intavolaw il-kawża ma kinux jafu x'setgħet kienet il-kawża ta' dan l-iskular lamentat minnhom u għalhekk f'dak l-istadju setgħu jagħmlu biss "suppożizzjonijiet".

5. In vista tal-fatt li l-perit tekniku mbagħad stabbilixxa li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-bir tal-konvenuti, huma ħassewhom ferm aggravati meta l-ewwel Qorti skartat tali konklużjoni.

6. Dwar il-fatt li mit-testijiet tal-ilma li huma għamlu kien irriżulta li l-ilma kien tal-vit u mhux tax-xita, jargumentaw li dan il-fatt fih innifsu ma jeskludix li l-perkolazzjoni kienet ġejja mill-bir. Anzi jsostnu li tant hu evidenti li l-ilma kien ġej mill-bir li kif intavolaw il-kawża fl-2007 l-iskular tal-ilma waqaf u dan kien wara li sar ix-xogħol tal-membrane fih, kif imbagħad ikkonstata l-perit meta aċċeda fuq il-post fl-2009. Jgħidu wkoll li meta l-perit tagħhom kien spezzjona l-post seta jara u jisma' l-ilma li kien qed jipperkola b'ammont mhux żgħir.

7. Dwar ir-riċevuta datata 2005 li fiha jissemmew xogħlijiet ta' membrane, isostnu li din ma ġietx ikkonfermata mill-persuna li ħarġitha u mill-persuna li għamlet ix-xogħlijiet indikati fiha u għalhekk ma kellhiex tingħata piż mill-ewwel Qorti.

It-tieni aggravju – il-kredibilita` tal-konvenuti

8. Finalment isostnu li l-konvenuti mhux kredibbli u jallegaw konflitt fil-verżjonijiet tagħhom in kwantu l-konvenuta appellata qalet li x-xogħol tal-membrane sar fl-2007 filwaqt li l-konvenut appellat abbażi tar-riċevuta sostna li sar fl-2005. Iżidu li minkejja li l-konvenuta appellata qalet li kienu marru tas-sanita` għand l-atturi appellanti, minn dokument ippreżentat mill-konvenuti appellati stess irriżulta li d-Dipartiment tas-Saħħa qatt ma bagħat rappreżentanti għand l-atturi appellanti.

9. Jargumentaw illi qatt ma kien ikkontestat li l-ilma kien daħal mill-fond tal-konvenuti appellati, tant li l-ewwel Qorti fir-rigward tat-tielet talba ddikjarat il-mertu eżawrit u b'hekk l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-ilma ma baqax jidħol proprju għaliex il-konvenuti kienu għamlu x-xogħlijiet riparatorji fil-bir. Għaldaqstant isostnu li l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' r-raba' *(sic)* eċċezzjoni tal-konvenuti appellati li huma ma kinux responsabbli għad-danni kkaġunati mill-ilma li daħal.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (11.01.2013):</u>

10. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma.

Nullita` tal-appell

11. Preliminarjament il-konvenuti appellati qajmu n-nullita` tar-rikors tal-appell peress li jallegaw li mhux ċar jekk it-talba tal-appellanti hix għal riforma tas-sentenza jew għar-revoka totali tagħha, u dan peress li minkejja li talbu li tiġi konfermata l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li l-ewwel tlett talbiet tagħhom kienu eżawriti, fl-istess nifs talbu li jiġu milqugħa t-talbiet kollha tagħhom.

Dwar l-ewwel aggravju – il-kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma u l-premessi tar-rikors ġuramentat tal-atturi:

12. Fl-ewwel lok jaċċennaw għall-fatt li l-premessi tal-atturi kienu ċari: u cioe` li kien proprju bl-inalzament tal-ħajt diviżorju, li huma (il-konvenuti) ikkaġunaw ħsara fil-fond tal-atturi minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma, fatt li ġie eskluż mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu.

13. Huma jaqblu mal-ewwel Qorti in kwantu ma aċċettatx il-konklużjoni tal-perit tekniku li l-perkolazzjoni kienet ġejja mill-bir tagħhom. Jaċċennaw għall-fatt li l-bir kien sarlu l-membrane fl-2005, kif fil-fatt jirriżulta mir-riċevuta tal-2005, prova li l-ewwel Qorti fil-fatt aċċettat. Fir-rigward tad-dubji li l-atturi joħolqu fuq din ir-riċevuta, il-konvenuti appellati jirrimarkaw li għalkemm l-atturi appellanti kellhom kull mezz li jikkontrollaw il-veraċita` tagħha baqgħu ma għamlu xejn fil-ħin propizju.

14. Isostnu li kif osservat l-ewwel Qorti meta Charles Buhagiar, il-perit *ex parte* tal-atturi, spezzjona l-post tal-atturi fil-25 ta' Lulju tal-2007 u ra u sema l-ilma li kien qed jipperkola f'"*ammont mhux żgħir*", il-bir tagħhom effettivament kien vojt, u dan kif konfermat mill-perit tagħhom (il-konvenuti) fir-rapport tiegħu datat 30 ta' Lulju 2007.

Dwar it-tieni aggravju – il-kredibilita` tal-konvenuti appellati

15. Fir-rigward tal-fatt li huma (il-konvenuti appellati) ma qablux bejniethom dwar is-sena meta kien sar il-membrane tal-bir, jgħidu li din iċ-ċirkostanza ġiet evalwata tajjeb mill-ewwel Qorti u jżidu li x-xiehda tal-konvenut Silvio Debono ma ġietx kontradetta tant li lanqas kontro-eżami ma sarlu. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti appellati li kienu marru membri tas-Sanita` għand l-atturi u dawn ma fetħulhomx, jibqgħu jsostnu li dan il-fatt verament seħħ anke jekk ma ġiex reġistrat mid-Dipartiment tas-Saħħa. Fi kwalunkwe każ jgħidu li din mhix determinanti għall-vertenza odjerna.

16. Finalment isostnu illi huma dejjem ikkontestaw li kienu responsabbli għall-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi u jargumentaw illi li kieku kien mod ieħor żgur li din il-kawża ma kenitx tasal sa dan l-istadju.

<u>L-allegazzjoni tan-nullita` tar-rikors tal-appell</u>

17. Din il-qorti qabel xejn sejra tikkonsidra l-allegazzjoni tal-konvenuti appellati li l-appell tal-atturi huwa irritu u null minħabba nebolożita` fit-talba tagħhom. Huwa minnu li t-talba tal-atturi appellanti ma hix redatta tajjeb. Minkejja li l-atturi jibdew biex jitolbu lil din il-qorti tikkonferma dik

il-parti tas-sentenza appellata fejn ġew miċħuda l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet u fejn ġie dikjarat li l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tagħhom kienu eżawriti u allura ma kienx hemm ħtieġa li tingħata deċiżjoni dwarhom, fl-istess nifs imbagħad jitolbu lil din il-qorti tiċħad ir-raba'[17] eċċezzjoni u tilqa' t-talbiet kollha - u allura inkluż l-ewwel, it-tieni, u t-tielet talbiet.

18. B'danakollu din il-Qorti hi tal-fehma li in vista tal-fatt li l-atturi appellanti speċifikatament talbu li tiġi konfermata dik il-parti tas-sentenza fejn ġie dikjarat li ma kienx hemm ħtieġa li tingħata deċiżjoni dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet, huwa biżżejjed ċar li fejn l-appellanti jitolbu li jintlaqgħu t-talbiet dan qed jagħmluh fir-rigward tat-talbiet rimanenti u ċioe` tar-raba', il-ħames u s-sitt talba. Għalhekk ma hemmx l-estremi li jwasslu għan-nullità tar-rikors tal-appell.

19. Din il-qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra jekk il-konvenuti appellati għandhomx jiġu ritenuti responsabbli għad-danni li sofrew l-atturi fil-fond tagħhom minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma.

Rapport tal-perit ex parte tal-atturi – 25 ta' Lulju 2007[18]

20. Charles Buhagiar, il-perit *ex parte* tal-atturi, irredieġa rapport wara

[17] Jidher li anke hawnhekk ħadu żball għaliex evidentement riedu jirreferu għat-**tiele**t eċċezzjoni.
[18] fol 66

li spezzjona l-fond tal-atturi fuq inkarigu tagħhom. Fir-rapport tiegħu spjega li fl-ispezzjoni li għamel ikkonstata (fost affarjiet oħra) li l-ħajt diviżorju l-ġdid li tellgħu l-konvenuti ma kienx ġie ingaljat mal-ħajt eżistenti, b'mod li "*this new wall is not structurally stable and may collapse in high winds*". Apparti l-osservazzjonijiet fuq il-ħajt, għamel ukoll xi osservazzjonijiet dwar il-perkolazzjoni tal-ilma:

> "*During this site inspection it was **also**[19] noted that there is water penetration through the party wall. The volume of the water pouring through the party wall is considerable since it could be heard draining away.*
>
> "*The water penetration is giving rise to damage of the property of the family Cachia as well as creating a great inconvenience. In my opinion measures to determine the source of water then eliminating this source such as to halt the water penetration has to be taken…*".

<u>Rapport tal-perit ex parte tal-konvenuti – 30 ta' Lulju 2007[20]</u>

21. Ronald Muscat Azzopardi, il-perit *ex parte* tal-konvenuti irrediega rapport wara li spezzjona l-fond tal-konvenuti fuq inkarigu tagħhom. Fir-rapport tiegħu b'referenza għall-kwistjoni tal-penetrazzjoni tal-ilma ikkonstata illi:

> *a.* "*The well of Mr Debono is empty of water and has not been filled this winter.*
>
> *b.* "*There are no water mains/services along the party wall and there is no damp evident in the basement of Mr Debono.*
>
> *c.* "*One might propose having sample taken of the water on the side of House No. 17*[21]*.*"

---

[19] enfasi ta' din il-qorti
[20] fol 67
[21] tal-atturi

<u>Ir-rikors ġuramentat tal-atturi – 6 ta' Settembru 2007</u>

22. Minkejja li Charles Buhagiar, il-perit *ex parte* tagħhom, għamilha ċara li kellha tiġi identifikata l-kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma, meta l-atturi intavolaw il-kawża odjerna ppremettew illi l-<u>kawża</u> ta' tali perkolazzjoni kienet proprju l-fatt li l-ħajt il-ġdid li bnew il-konvenuti ma ġiex ingaljat mal-ħajt diviżorju eżistenti.

<u>Ir-rapport tal-perit tekniku mqabbad mill-qorti - 1 ta' Marzu 2010[22]</u>

23. Godwin Abela, il-perit tekniku nominat mill-qorti, ikkonkluda li l-perkolazzjoni tal-ilma li daħal mill-ħajt tal-bitħa tal-atturi kienet ġejja mill-parti ta' fuq tal-bir tal-konvenuti meta dan jimtela' bl-ilma, bir-riżultat li jixxarrab il-ħajt tal-bitħa. Fir-rigward tal-umdita` preżenti fil-kmamar tal-ewwel u t-tieni sular tal-fond tal-atturi li jinsabu fuq in-naħa tal-bitħa, qal li fl-opinjoni tiegħu din ma kenitx dovuta għall-perkolazzjoni tal-ilma.

Xhieda

24. L-attur Joseph Cachia fl-affidavit tiegħu tas-17 ta' Ġunju 2009[23], iddikjara li meta l-konvenuti kienu jsaqqu l-palma "*l-ilma beda jiskula għal għandna. Din il-ħsara tirrepeti ruħha u żżid kull darba li l-palma*

---

[22] Rapport tal-perit tekniku Godwin Abela, fol 81-88
[23] fol 56-57

tkun waslet għat-tisqija". Qal li kien għamel test tal-ilma u kien irriżulta li huwa ilma tal-vit u mhux ilma tax-xita. Enfasizza li "*l-ilma ma jiġix il-ħin kollu imma meta jsaqqu*". Qal li "*dan l-aħħar*" l-ilma waqaf għax jista' jkun li l-konvenuti għamlu xi xogħlijiet biex iwaqqfu l-ilma. Xehed ukoll li "*L-ilma kien ilu ġej mill-2004 u ġieli dam erbat ijiem ġej*".

25. Il-kontenut tal-affidavit tal-attur Joseph Cachia ġie kkonfermat mill-attriċi Christine Cachia.

26. Fix-xhieda tiegħu tas-26 ta' Jannar 2010[24] l-attur spjega li l-fond tagħhom inbena qabel dak tal-konvenuti. Qal li l-ilma kienu bdew josservawh mill-2005. Spjega li fiż-żmien ta' bejn l-2004 u l-2005 huma taw il-madum fejn qabel kien hemm ħamrija mhux maħduma. "*Jiġifieri jekk kien jiġi l-ilma qabel kien hemm il-ħamrija u ma konniex nindunaw*". Fil-fatt qal li l-problema tal-ilma tfaċċat proprju meta għamlu l-madum. "*Meta għamilna l-madum tfaċċat li hemm problema*".

27. Il-konvenuta Natalie Debono fix-xhieda tagħha tas-26 ta' Jannar 2010[25] ikkonfermat li l-fond tagħhom inbena wara dak tal-atturi. Mistoqsija meta kien sar ix-xogħol fil-bir qalet "*naħseb xi tliet snin ilu*". Spjegat li kienu naddfu l-bir u "*tajnih kisja membrane biex dejjem nilqgħu u daqshekk. Ma kellniex ħsarat ta' xejn*."

---

[24] fol 37 et seq
[25] fol 43 et seq

28. Il-konvenut Silvio Debono fl-affidavit tiegħu tal-5 ta' Marzu 2010[26] qal li l-atturi bdew iwaħħlu fil-palma wara li ġiet intavolata l-kawża u mhux qabel. Xehed li l-ftit tisqija li ssir fil-ġiardina tagħhom ma jista' qatt iwassal biex l-ilma jdum jiskula erbat ijiem kif qal l-attur fl-affidavit tiegħu. Qal li bejn il-palma u l-fond tal-atturi hemm bir li sar skont is-sengħa u l-arti u ma jistax ikun li l-ilma minnu jmur għand il-ġirien. Xehed li kienu għamlu x-xogħol fuq il-bir fis-sena 2005 u ppreżenta kont f'dan ir-rigward datat 22 ta' Settembru 2005[27] li fih jissemma "*liquid membrane*". Qal ukoll li tul iż-żmien kollu ta' din il-kawża ma sar ebda xogħol.

29. Il-perit tekniku Godwin Abela fix-xhieda tiegħu tat-28 ta' Ottubru 2011[28] (sussegwentement għar-rapport li ppreżenta fl-1 ta' Marzu 2010) spjega li fil-bir tal-konvenuti huwa ma niżilx iżda meta ttawwal kien rah vojt. Qal li ma kienx f'posizzjoni jgħid jekk il-bir kollu kienx ġie mgħotti bil-membrane, anżi qal "*…jiena lanqas ma naf b'ċertezza jekk hemmx membrane mal-ħitan tal-bir għaliex kif għidt ma nżiltx isfel fil-bir*". Huwa eskluda li l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attur kienet ġejja mit-tisqija tal-palma. Qal ukoll li peress li ma kienx daħal fil-bir "*il-konklużjonijiet tiegħi huma bażati fuq preżunzjonijiet*".

---
[26] fol 62
[27] fol 71
[28] fol 108 et seq

30. Reġa' tela' jixhed fit-12 ta' Jannar 2012[29] u qal li ġimgħa qabel, fil-5 ta' Jannar 2012 kien aċċeda ġewwa l-proprjeta` tal-kontendenti. Hemmhekk innota li l-bir tal-konvenuti kien mimli, u li kien informat li dan kien imtela' ftit wara s-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011. Osserva li ma kien qed jipperkola l-ebda ilma għal għand l-atturi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

31. Fl-ewwel lok jiġi osservat illi kif sostnew il-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, l-atturi rabtu t-talbiet tagħhom, biex jiġi dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni li huma sofrew fil-fond tagħhom bħala kaġun tal-perkolazzjoni tal-ilma, mar-raġuni li l-ħajt li tellgħu l-konvenuti ma kienx mibni "*skont l-arti u s-sengħa"*. Fil-fatt qalu speċifikatament hekk:

> "*Illi l-intimati għollew il-ħajt diviżorju tal-bitħa tagħhom mas-semi basement tar-rikorrenti b' tali mod illi ġie ogħla mil-livell tas-semi basement;*
>
> "*Illi minn meta l-intimati għollew il-ħajt diviżorju, ix-xogħol ma kienx skont l-arti u sengħa tant illi lanqas hemm ingall, bil-konsegwenza illi ma tqabbadx sew mal-ħajt tar-rikorrenti;*
>
> "***Illi kawża ta' dan***[30] *qed jiskula l-ilma mingħand l-intimati għal għand il-proprjeta` tar-rikorrenti*".

32. Issa r-rapport ta' Charles Buhagiar, il-perit tal-atturi stess, li sar biss sitt (6) ġimgħat qabel ma l-atturi intavolaw din il-kawża, ma jgħidx

---
[29] fol 111a
[30] enfasi ta' din il-qorti

hekk, anzi jgħid li kellha tiġi identifikata l-kawża tal-perkolazzjoni. Jidher għalhekk li l-atturi ma fehmux ir-rapport tal-perit inkarigat minnhom.

33. Kif osservat l-ewwel Qorti, mill-provi fil-fatt ma jirriżultax li kien hemm perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi għar-raġuni li tissemma' fir-rikors ġuramentat.

34. Fir-rikors tal-appell tagħhom l-atturi jipprovaw jispjegaw għaliex fir-rikors ġuramentat tagħhom għamlu d-dikjarazzjoni li għamlu. Jgħidu li meta intavolaw il-kawża ma kinux jafu x'kien is-sors tal-perkolazzjoni u allura setgħu biss jagħmlu "suppożizzjonijiet". Iżda fir-rikors ġuramentat huma ma għamlux "suppożizzjonijiet", anzi iddikjaraw kategorikament, u bħala stat ta' fatt, illi s-sors tal-perkolazzjoni kien il-ħajt difettuż li bnew il-konvenuti.

35. Fil-mori tal-kawża l-atturi bdew jallegaw li l-perkolazzjoni kienet riżultat tat-tisqija tal-palma tal-konvenuti (possibilita` li l-perit tekniku sussegwentement eskluda); u wara li l-perit tekniku kkonstata li l-perkolazzjoni kienet ġejja mill-bir tal-konvenuti, l-atturi fin-nota tal-osservazzjonjiet tagħhom sostnew li s-sors tal-perkolazzjoni kienet ġejja mill-bir tal-konvenuti.[31] Il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet responsiva tagħhom[32] kienu sostnew illi l-qorti kellha toqgħod fil-

[31] Nota tas-sottomissjonijiet tal-atturi ippreżentata fl-4 ta' Settembru 2012, fol 115-117
[32] Nota tas-sottomissjonjiet tal-konvenuti ippreżentata fl-4 ta' Ottubru 2012, fol 118-124

parametri ta' dak allegat fir-rikors ġuramentat u ġia ladarba dak li allegaw ma rriżultax, kellhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

36. Din il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-kawża fl-ismijiet **John Micallef noe v. Jeffrey Mizzi** (24.02.2012) fejn saret riferenza għall-ġurisprudenza fir-rigward tal-prinċipju li l-kawżali ma tistax tiġi varjata fil-mori tal-kawża:

> "*Huwa prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni*[33]*. Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni*[34]*. Is-sentenza kellha għalhekk tispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-prinċipji tad-dritt applikabbli għalihom u tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Kif ritenut, ma huwiex leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni.*[35] *Kawżali kif espressa fiċ-ċitazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l-Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun extra petita*[36]".

37. L-ewwel Qorti fil-fatt irrimarkat li "*Il-qorti lanqas ma tara li f'dak l-istadju l-atturi setgħu ibiddlu l-ilment li abbażi tiegħu saret il-kawża*". (Hija pero` xorta kkonsidrat it-teżi li l-ilma kien ġej mill-bir tal-konvenuti u fi kwalunkwe każ sabet li kienet infondata).

38. Din il-qorti hija tal-fehma illi ġia ladarba l-kawżali tal-atturi tirrigwarda essenzjalment il-ħsara li ġarrab il-fond tagħhom bħala riżultat

---

[33] Kollez. Vol. XLIX.PI.p406
[34] Kollez. Vol XXXIV.PI.p85
[35] Kollez. Vol XLVIII.PII.p777
[36] Alphonse Sant vs Pauline Micallef et, Q. Appell, 30.11.2007/Debono Giuseppe vs Chev. Antonio Cassar Torreggiani et, Q. Appell, 05.12.1952

tal-perkolazzjoni tal-ilma da parti tal-fond tal-konvenuti, f'każ li jirriżulta li s-sors tal-perkolazzjoni tal-ilma, għalkemm mhux dak partikolarment allegat fir-rikors ġuramentat tal-atturi, ikun fil-fatt jinsab fil-fond tal-konvenuti, ma tarax għaliex m'għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tal-atturi biex tiġi dikjarata responsabbilita` da parti tal-konvenuti, dejjem sakemm ikun jirriżulta li l-istess konvenuti kellhom kull opportunita` li jiddefendu ruħhom fuq tali binarju, sabiex ma jkunux sofrew preġudizzju. (U kif jagħti l-każ, il-konvenuti effettivament kienu diġa` ressqu provi marbutin mal-ipotesi li kienu bdew jinsistu fuqha l-atturi: u cioe` li l-ilma kien ġej mill-bir tal-fond tagħhom).

39. Madanakollu, din il-qorti, bħall-ewwel Qorti, ukoll ma hi konvinta xejn mill-konklużjoni tal-perit tekniku li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-bir tal-konvenuti. Apparti l-fatt li l-perit tekniku rredieġa r-rapport tiegħu mingħajr ma aċċeda fil-bir, u apparti l-fatt li l-perit tekniku stess ammetta li l-konklużjonijiet tiegħu huma bbażati fuq preżunzjonijiet, din il-qorti tqis li l-iktar ċirkostanza li timmilita kontra t-teżi li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-bir tal-konvenuti hija dik li f'Lulju 2007, meta l-perit *ex parte* tal-atturi mar fuq il-post u osserva li l-volum tal-ilma li kien qed jiskula mill-ħajt diviżorju kien "*considerable since it could be heard draining away*", il-bir tal-konvenuti kien vojt, u dan kif ċertifikat mill-perit *ex parte* tal-konvenuti, li saħansitra qal li l-bir *"has not been filled this winter*". Fiċ-ċirkostanzi għalhekk ikun

superfluwu li tinvestiga l-argumenti li ressqu l-atturi dwar il-verżjonijiet differenti tal-konvenuti rigwardanti meta ingħata l-membrane fil-bir, jew dwar il-fatt li għalkemm l-ilma li kien jiskula irriżulta li kien tal-vit ma jfissirx li ma setax kien ġej mill-bir.

40. B'riferenza għall-kumment tal-atturi appellanti illi:

> "*Sakemm il-ħajt diviżorju ma kienx mibni minn xi ġebla maġika li bħal dik il-ġebla ta' Mose` tħabbat fuqha u joħroġ l-ilma, dan bilfors kien ġej mill-fond tal-intimati u l-probabbilta` kienet li dan kien ġej mill-parti ta' fuq tal-bir…*".

jiġi enfasiżżat illi l-kompitu tal-ġudikant hu li jiddeċiedi l-kawża abbażi ta' provi u mhux ta' supposizzjonijiet – *multo magis* meta si tratta ta' kwistjonijiet ta' perkolazzjoni ta' ilma, fejn mhux l-ewwel darba li s-sors jispiċċa biex ikun wieħed ferm differenti minn dak li wieħed jobsor.

41. Finalment, tagħmel referenza għall-argument tal-atturi appellanti illi ġia ladarba l-ewwel Qorti fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet iddikjarat il-mertu eżawrit dan allura kien għaliex il-konvenuti kienu diġa għamlu x-xogħlijiet riparatorji fil-bir. Fil-fatt jgħidu:

> "*Kwindi skont id-deċiżjoni tal-qorti, l-ilma ma baqax jidħol mingħand l-appellati għax kienu proprju dawn li għamlu xogħlijet riparatorji fil-bir u għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħet qatt tilqa' r-raba'*[37] *eċċezzjoni u cioe` li l-intimati appellati ma kellhomx ħtija għad-danni kaġunati mill-ilma li daħal għand l-appellanti*".

[37] Evidentement, riedu jirreferu għat-tielet, u mhux għar-raba' eċċezzjoni

Dan l-argument huwa kompletament bla bazi. Ir-raġuni għaliex l-ewwel Qorti ddikjarat il-mertu eżawrit fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet kienet sempliċiment għaliex fil-mori tal-kawża rriżulta li l-perkolazzjoni tal-ilma waqfet.

42. L-appell tal-atturi, għalhekk, huwa infondat.

Konklużjoni

43. Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell interpost mill-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

44. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb