PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 1171/2012 AF

Anthony Sammut, Rosaria sive Rose mart Anthony Sammut u b'digriet tas-16 ta' April 2014 il-Qorti laqghet it-talba biex wara l-mewt ta' Anthony Sammut l-atti jigu trasfuzi f'isem Rosaria Sammut

vs

Gerald u Carmen Goodwin

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura.

L-intimati huma proprjetarji tal-arja sovvrastanti l-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura ossija dik il-parti tal-bejt li tigi fuq it-tlett kmamar tas-sodda, kuridur, u kamra tal-banju kif jirrizulta skond kuntratt tal-15 ta'

Settembru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tieghu qed jigi hawna nness u mmarkat bhala Dokument A.

B'rapport tal-Perit Dottor Pierre Farrugia tal-20 ta' Settembru 2011 hawna nness u mmarkat bhala Dokument B, jirrizulta illi s-saqaf tal-bejt ceda u jinhtieg li jitbiddel u dan minhabba traskuragni u negligenza da parti tal-intimati.

Dawn is-soqfa ghandhom hsarat konsiderevoli li jekk ma jissewwewx, huma ta' perikolu ghal kull min jokkupa l-istess fondi.

L-atturi b'ittra ufficjali tal-15 ta' Frar 2012 u tas-27 ta' Settembru 2012 li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C u D interpella lill-intimati biex jiehdu l-passi biex ibiddlu s-saqaf tal-arja tal-bejt però baqghu inadmepjenti.

L-intimati qed jikkagunaw hsarat lill-atturi talli ma jistghux juzaw liberament il-proprjetà taghhom minhabba l-hsara imsemmija tant illi huma tilfu kirjiet ghax ma jistghux idahhlu persuni fl-appartament imsemmi proprjetà taghhom minhabba dawn il-hsarat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-soqfa ta' taht l-arja tal-bejt ossija tal-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura u cioè dik il-parti li tigi fuq it-tlett kmamar tas-sodda, kuridur u kamra tal-banju proprjetà tal-atturi huwa fi stat perikoluz u jinhtieglu tiswijiet.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi dawn il-hsarat saru minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess bejt sovvrastanti l-proprjetà tal-atturi fuq imsemmija u dan tort tal-intimati.

3. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju jsiru t-tiswijiet kollha necessarji inkluz il-bdil tal-istess soqfa tal-appartament nurmu 2, 375, Summit Flats, Zabbar Raod, Fgura taht il-bejt proprjetà tal-intimati a spejjez tal-intimati bl-opera ta' periti nominandi.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali konsistenti fi bdil ta’ soqfa tal-appartament numru 2, 375, Summit flats, Zabbar Road, Fgura taht il-bejt tal-intimati a spejjez tal-intimati bl-opera ta’ periti nominandi.

5. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghat-telf ta’ kirjiet li l-atturi sofrew talli huma ma setghux jikru l-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura.

6. Tillikwida d-danni sofferti mill-istess atturi b’konsegwenza ta’ nuqqas ta’ bdil tas-soqfa tal-appartament in kwistjoni konsistenti fost affarijiet ohra b’telf ta’ kirjiet.

7. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-15 ta’ Frar 2012 u tas-27 ta’ Settembru 2012 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Qabel xejn ir-rikorrenti ghadhom iridu jikkonfermaw liema fatti huma jafu bihom personalment ai termini tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-ewwel zewg premessi tar-rikors guramentat tar-rikorrenti mhumiex kontestati.

Il-bqija tal-pretensjonijiet u allegazzjonijiet maghmula mill-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi huma bbazati fuq allegazzjonijiet, premessi zbaljati u pretensjonijiet inveritjieri.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu jinghad illi mhuwiex assolutament minnu li l-esponenti nqsu milli jwettqu

manutenzjoni fuq il-bejt bil-konsegwenza li "s-saqaf tal-bejt ceda u jinhtieg li jitbiddel u dan minhabba traskuragni u negligenza da parti tal-intimati" bil-konsegwenza illi "l-intimati qed jikkagunaw hsarat lill-atturi".

Kwalsiasi hsara li l-atturi qed jallegaw li qed isofru mhijiex qed tkun ikkagunata mill-konvenuti u percio mhumiex responsabbli ghal kwalunkwe danni allegati mill-atturi. Dan ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoi tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost m'hemm l-eda xogholijiet rimedjali x'isiru attribwibbli ghal xi responsabbilità tal-konvenuti u ghalhekk it-tielet u r-raba talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Di più, ghandu jigi investigat jekk l-atturi ghandhomx infushom kontributorjetà fir-responsabbilità ghall-allegati danni mertu ta' dan il-kaz.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, sakemm l-atturi ma jiddikjarawx u jippruvawx sodisfacentement liema hi l-hsara, u tip u entità ta' danni li qed jigu reklamati f'dan il-kaz, l-istess danni qed jigu kkontestati.

Ghalkemm ma hemm l-ebda likwidazzjoni ta' danni x'issir.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' April 2013 ġie mahtur il-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-mertu tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi sofrew danni konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt sovrastanti għall-proprjeta tagħhom u sabiex il-konvenuti jiġu kundannati jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fl-imsemmi bejt sabiex ma tibqax tiġi kkaġunata ħsara.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma proprjetarji tal-appartament bin-numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura. Il-konvenuti huma proprjetarji tal-arja sovrastanti parti mill-appartament tal-atturi u ċioè dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq it-tlett kmamar tas-sodda, kuridur u kamra tal-banju tal-proprjetà tal-atturi.

Is-saqaf ta' din il-parti tal-proprjetà tal-atturi sofra ħsara estensiva. L-atturi jikkontendu li din il-ħsara ġiet kaġunata unikament tort tal-konvenuti li naqsu milli jieħdu ħsieb il-bejt tagħhom. Da parti tagħhom, il-konvenuti jiċħdu li l-ħsara seħħet kaġun ta' nuqqas ta' manutenzjoni jew riżultat ta' aġir tagħhom.

Il-konvenuti jeċċepixxu preliminarjament li l-atturi għandhom jikkonfermaw li l-fatti jafu bihom personalment a tenur tal-artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' din l-eċċezzjoni, il-Qorti ssib li din hija għal kollox mingħajr bażi u ngħatat bla bżonn. Mir-rikors ġuramentat jirriżulta li l-attur Anthony Sammut ikkonferma bil-ġurament il-kontenut tar-rikors. Għalhekk ma kienx hemm bżonn li fir-rikors ġuramentat issir xi dikjarazzjoni

oħra. B'żieda ma' dan, il-fatt li fir-rikors ġuramentat ma jingħadx li l-attur personalment jaf il-fatti dikjarati, mhijiex tal-ebda preġudizzju għall-konvenuti. Mill-att hu evidenti li l-attur kien qiegħed jiddikjara fatti li jafhom hu. Għalhekk, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:

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

Dwar din ix-xorta ta' eċċezzjoni, il-Qorti tal-Appell fil-kawża Bajja Limited vs Inna Korelova noe tat-28 ta' Marzu 2014 irriteniet illi:

> *"Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (**Portelli v. Attard** – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Francis Cassar** deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju **contra non valentem non currit prescriptio**.'"*

Hekk ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Debono Developments Ltd vs Aldo Theuma et tal-25 ta' Mejju 2005 qalet:

> *"Illi ġie stabilit li l-preskrizzjoni maħsuba taħt l-artikolu 2153 tibda tgħaddi minn meta sseħħ il-ħsara bl-għamil kolpuż u mhux minn meta l-parti li ġarrbet il-ħsara tkun intebhet biha, u dan għaliex huwa minn dak inhar li tkun*

seħħet il-ħsara li l-azzjoni setgħet u messha tinbeda. Min-naħa l-oħra, billi ma tistax tinbeda kawża biex fiha jintalab kumpens għal ħsarat li għadhom ma sarux, l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jgħaddi sakemm, fil-fatt, il-ħsara tibqa' ma tiġrix. Issa, dwar ħsarat maħluqa minn perkolazzjoni jew tnixxija ta' ilma, il-Qrati tagħna jidher li ħadu l-linja li peress li mhux ħaġa ħafifa li wieħed jgħid eżatt meta seħħ id-dannu, għalhekk f'każ ta' kwestjoni ta' preskrizzjoni marbuta ma' każ bħal dan għandha tiġi favorita l-persuna li kontra tagħha jkun għaddej iż-żmien preskrittiv, u dan ukoll bl-applikazzjoni tal-prinċipju li contra non valentem agere non currit prescriptio."

Finalment, issir riferenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri tas-26 ta' Ġunju 2009 fejn intqal hekk:

"*(i) kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza* ***Cuschieri v. Borg****, deciza fit-30 ta' Mejju, 2002, jekk mill-provi ma tirrizultax il-gurnata minn meta jibda jitqies it-terminu ghall-preskrizzjoni, ghandha awtomatikament tigi michuda l-preskrizzjoni; f'dan il-kaz din il-gurnata ma gietx stabbilita;*

(ii) kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza ***Portelli v. Attard*** *deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ssib illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 ma tistax tintlaqa' in kwantu li mill-atti ma tirriżultax il-ġurnata minn meta għandu jibda jitqies it-terminu tal-preskrizzjoni u fi kwalunkwe każ, il-ħsara in kwistjoni hija ta' natura kontinwa.
Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li mhuwiex minnu li naqsu milli jwettqu l-manutenzjoni tal-bejt u li kwalunkwe ħsara ma

ġietx ikkaġunata bl-aġir tagħhom. Huma jeċċepixxu li għalhekk m'għandhomx jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għall-ebda danni. Filwaqt illi jikkontendu li ma hemm l-ebda xogħlijiet rimedjali xi jsiru, jeċċepixxu wkoll li għandu jiġi investigat jekk kinux l-atturi li kkontribwew għad-danni subiti minnhom.

In linea ta' dritt, il-Qorti kkunsidrat li l-artikoli 1031 u 1032(1) tal-Kap. 16 jiddisponu li:

> *"1031. Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.*
>
> *'Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."*

L-atturi ppreżentaw rapport imħejji mill-Perit Pierre Farrugia li esprima l-opinjoni li s-soqfa in kwistjoni kienu soġġetti għall-piż żejjed u li kien għalhekk illi huma fil-periklu li jisfrondaw. In kontro eżami, il-perit Farrugia jgħid illi r-raġunijiet għalfejn ġara hekk jistgħu jkunu diversi inkluż li s-saqaf ma nbeniex skont is-sengħa u l-arti, jew li jkun tgħabba b'piż żejjed maż-żmien. Huwa jikkonferma wkoll illi torba mxarrba hija ħafna itqal u li din setgħet ikkontribwiet għall-ħsara.

Il-Perit Christopher Mintoff inkarigat mill-konvenuti jispjega li hemm traċċi ta' dħul ta' ilma mis-saqaf. Madanakollu, huwa jikkontendi li ħsara hija kbira wisq biex tkun unikament kaġun ta' ingress ta' ilma. Il-Perit Mintoff ikompli billi jgħid li l-binja li minnha jagħmlu parti l-appartament u bejt *de quo* għandha storja ta' problemi strutturali u kwistjonijiet mal-awtoritajiet imma mill-atti tal-kawża ma tirriżultax prova dwar dan. Huwa jikkontendi li l-ħsara ġiet ikkawżata minn diversi fatturi inkluż nuqqas ta' manutenzjoni, l-età tal-binja u użu ta' materjal fil-kostruzzjoni tas-soqfa li ma kienx ta' kwalità tajba. In kontro eżami, il-Perit Mintoff jikkonferma kemm li l-ingress tal-ilma kompla jagħmel il-ħsara kif ukoll illi l-probabbiltà hija li xxarbet it-torba.

Iben l-attur jispjega li missieru kien bidel dik il-parti tas-saqaf li tigi taħt il-bejt li jappartjeni lilu u ċioè is-saqaf tal-parti ta' quddiem tal-appartament tal-atturi. Huwa jikkontendi li l-konvenut kien lest ibiddel biss il-kontrabejt tal-parti tal-bejt tiegħu u li rrifjuta li jagħmel it-testijiet fuq il-konkos tas-saqaf illi kienu ssuġġerew il-periti rispettivi tal-partijiet.

Jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet illi s-saqaf in kwistjoni għandu jinbidel imma filwaqt illi l-atturi jikkontendu li l-ħsara fis-saqaf hija tort tal-konvenuti, il-konvenuti jinsistu li l-ħsara ma żviluppatx minħabba xi att ta' kommissjoni jew ommissjoni tagħhom.

Fix-xhieda tiegħu, il-konvenut jikkonferma li s-saqaf *de quo* jrid jinbidel u li ilu mis-sena 2010 jaf li għandu jsir. Madanakollu, huwa jikkontendi li kien l-attur li qallu li m'hemmx għalfejn jinbidel is-saqaf tal-parti tiegħu imma li kien biżżejjed illi jerġa jsir il-kontrabejt biss. Huwa jinsisti li x-xogħol ma sarx għaliex l-attur ma tahx permess. Jgħid li l-attur qallu li l-kontrabejt il-ġdid qasam għaliex ma sarx sew u li kien għalhekk li daħal l-ilma. Fl-affidavit tiegħu l-konvenut ikompli billi jgħid li l-attur qallu li kien bidel il-parti tal-bejt tiegħu, u ċioè dik il-parti li tinsab fuq quddiem tal-binja, għax kien wasal iż-żmien biex jinbidel.

Il-perit tekniku aċċeda fuq il-post u sab illi s-saqaf tal-kuridur, kamra tal-banja u l-ewwel kamra tas-sodda, għandhom ħsara minima u ma jirriżultax li jridu jinbidlu. Fir-rigward tas-saqaf tat-tieni kamra tas-sodda, il-perit tekniku jispjega li dan probabbilment ċeda wkoll imma li ma jistax jasal għall-konklużjoni finali sakemm ma jsirux testijiet distruttivi fuqu. Il-perit tekniku sab illi s-saqaf tat-tielet kamra tas-sodda huwa strutturalment ikkundannat u għalhekk irid jinbidel.

Il-perit tekniku jikkonferma li s-soqfa in kwistjoni għandhom evidenza ta' dħul ta' ilma. Tenut kont ta' dan kollu, huwa jikkonkludi li l-appartament mhuwiex fi stat abitabbli. Huwa jkompli billi jispjega li l-ħsara seħħet għaliex is-soqfa in kwistjoni ġew mgħobbija b'piż akbar milli kienu jifilħu għalih u l-fatturi li setgħu kkontribwew għal dan huma prinċipalment is-segwenti:

a. Is-saqaf seta’ kien ta’ kwalità inferjuri;

b. Is-saħħa tas-saqaf iddgħajfet maż-żmien;

c. Li s-saqaf tgħabba b’piż eċċessiv, possibilment minn fatturi esterni;

d. L-effett tat-tixrib fit-torba tal-kontrabejt.

Għal dak li għandu x’jaqsam mal-ewwel xenarju, il-perit tekniku huwa tal-fehma li din il-possibiltà hija improbabbli minkejja li huwa rilevanti li s-saqaf fuq parti ta’ quddiem tal-binja inbidel mill-atturi. Huwa jirrakkomanda li jsiru testijiet fuq il-konkos sabiex dan id-dubju jkun jista’ jiġi ndirizzat.

Il-perit tekniku jkompli billi jgħid li l-aktar fattur komuni li jdgħajjef il-konkos hija l-preżenza tal-ilma u ċioè xenarju ‘b’. Huwa jżid jgħid illi fil-fehma tiegħu il-probabbiltà hija li s-soqfa in kwistjoni għamlu żmien twil f’kuntatt mal-ilma, fattur li setgħa kkontribwixxa għall-istat hazin taghhom.

Fir-rigward ta’ xenarju ‘c’, il-perit tekniku jgħid li din mhijiex il-kawża prinċipali tal-ħsara għaliex ma jirriżultax illi l-kontrabejt huwa ta’ ħxuna eċċessiva b’mod li seta’ kkawża l-ħsara.

Il-perit tekniku jispjega li l-fatt li hemm t-tbajja anke fil-parti ċentrali tas-saqaf huwa indikattiv tal-preżenza tal-ilma u li għaldaqstant, it-torba tal-kontrabejt hija mxarba (xenarju ‘d’). Huwa kkunsidra l-ammont konsiderevoli ta’ qsim fil-wiċċ tal-kontrabejt kif ukoll li meta t-torba tixxarrab, din tkompli żżid il-piż fuq is-saqaf.

Huwa għalhekk jikkonkludi li:

1. *Filwaqt li s-saqaf fuq il-kamra tas-sodda numra 3 jrid jinbidel, fuq dak tal-kamra tas-sodda numru 2 għadhom iridu jsiru xi testijiet biex jikkonfermaw dan;*

2. *Fiċ-ċirkostanzi, l-appartament bl-indirizz 2, 375, ‘Summit Flats’, Triq Ħaż-Żabbar, il-Fgura mhuwiex meqjus bħala abitabbli;*

3. *Għalkemm l-esponent isemmi 4 possibiltajiet tal-kaġun taċ-ċediment tas-soqfa, huwa tal-fehma li l-fattur ewlieni huwa l-ħsara li għamel l-ilma li ġie f'kuntatt magħhom. Dan ikkontribwixxa kemm għat-tidjif intrinsiku, kif ukoll billi żied il-piż tat-torba fil-kontrabejt. Madanakollu l-esponent isemmi xi testijiet oħra li huwa jqis relevanti sabiex jiġu esklużi l-possibiltajiet l-oħra msemmija, partikolarment sabiex tiġi aċċertata l-kwalita` oriġinali tas-saqaf;*

4. *Huwa stmat li t-tibdil tas-soqfa fuq iż-żewġt ikmamar tas-sodda (numru 2 u 3), kif ukoll it-tqegħid tal-kontrabejt mill-ġdid, u l-kisi u tikħil tal-kmamar konċernati jammontaw għal madwar €5,700;*

5. *L-esponent jikkonsidra li ħsara fil-kamra tas-sodda numru 1, fil-kamra tal-banju u fil-kuridur bħala relattivament minuri u li l-ispejjeż biex din tiġi ndirizzata jammontaw għal madwar €450.*

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti, il-perit tekniku jikkonferma li xenarju 'a' huwa improbabbli. Jerġa jikkonferma wkoll il-konklużjoni tiegħu li t-torba xxarbet.

Dwar il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha:

> "*Dan pero` ma tistax tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami.*" (Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998).

Ġie wkoll sewwa ritenut illi:

> *"F'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati*." (Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Fil-kawża Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2004 ingħad illi:

> "*Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux [App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et]*." Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet Geswalda Caruana vs Francis Xerri.

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u r-relazzjoni tal-perit tekniku, issib illi taqbel perfettament mal-konklużjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjoni u ma ssib l-

ebda raġuni għalfejn dawn il-konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

Fil-fehma tal-Qorti l-ispjegazzjoni tal-konvenut dwar għalfejn ma sarx ix-xogħol fuq in-nofs tiegħu tal-bejt mhijiex sodisfaċjenti. Il-konvenut stess ippreżenta kopja ta' stima tax-xogħol li għandu jsir fuq is-saqaf taħt il-bejt tiegħu, liema stima saret fl-istess żmien illi l-attur wettaq ix-xogħlijiet fuq il-parti tas-saqaf li jinsab taħt il-bejt tiegħu. Mhuwiex verosimili li l-attur waqqaf lill-konvenut milli jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji, liema xogħlijiet ċertament kien ser jibbenifika minnhom l-attur stess.

Il-konvenut jikkontendi li l-appartament tal-attur tħalla mingħajr aperturi għal xhur sħaħ. Din il-Qorti qiegħda tifhem illi l-konvenut irid ifisser li kien l-attur stess li kkontribwixxa għall-ħsara fis-soqfa. Madanakollu, mill-atti ma tirriżulta l-ebda prova dwar dan u fi kwalunkwe każ mir-rapport tal-perit tekniku bl-ebda mod ma jirriżulta li saqaf ixxarrab minħabba f'hekk.

Il-perit tekniku jispjega li fl-opinjoni tiegħu huwa wisq probabbli li l-ħsara ġiet ikkawżata għaliex is-saqaf iddgħajjef maż-żmien fejn l-aktar fattur komuni li jdgħajjef il-konkos huwa l-preżenza tal-ilma u it-tixrib fit-torba tal-kontrabejt. Dawn iż-żewġ ċirkostanzi huma mingħajr dubju riżultat tan-nuqqas tal-konvenuti milli jieħdu ħsieb il-bejt tagħhom billi jaraw illi l-ilma ma jippenetrax fil-konkos u b'hekk jagħmel ħsara fil-proprjetà tal-atturi. Minkejja li huwa minnu li l-perit tekniku ma setax jeskludi li s-saqaf kien ta' kwalità inferjuri, huwa jsostni li din il-possibiltà hija improbabbli. Isegwi għalhekk illi fuq bażi ta' probabbiltà il-kaġun tal-ħsara hija imputabbli għan-nuqqas ta' prudenza, diliġenza u ħsieb tal-konvenuti fil-manutenzjoni tal-bejt tagħhom.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjeta minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara.

L-artikolu 1041 tal-Kap. 16 jiddisponi li:

"Is-sid ta' bini jwieġeb għall-ħsara li ssir mit-tiġrif tal-bini, meta dan it-tiġrif jiġri minħabba nuqqas ta' tiswijiet, jew minħabba difett fix-xogħol tal-bini, iżda dan kemm-il darba s-sid kien jaf b'dak id-difett, jew kellu raġun jaħseb li dak id-difett kien jeżisti."

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Giovanni Vella et vs Michael Cilia tat-23 ta' Ġunju 2004 spjegat illi:

"Issa a norma ta' l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu". Jezistu mbaghad certi presunzjonijiet legali ta' responsabilita` fir-rigward ta' sidien ta' bini bhal dawk ezemplifikati fl-Artikoli 1041 u 1042 tal-istess Kodici. Wiehed necessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-gebla izda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' go fih. Huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u nstallazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali. Il-mizuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-hwejjeg ghandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diligenza. Ghalhekk ma jestendux ghall-konsiderazzjoni ta' mgieba irrazzjonali u l-boghod minn kull logika tad-dover primarju tad-diligenza.

Il-Kodici Civili Taljan jikkontjeni fl-Artikolu 2051 tieghu disposizzjoni espressa li tghid li "ciascuno e` responsabile del danno cagionato della cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

Dan id-dispost gie spjegat mill-Qorti tal-Kassazzjoni illi "in tema di danni cagionato da cose in custodia, l-Articolo 2051 non esonera il danneggiato dell'onere di provare il nesso causale fra cose in custodia e danno, ossia di dimostrare che l'evento si e` prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva,

*posseduta della cosa, mentre spetta al custode dimostrarne il fortuito" (**Cass. 13 ta' Frar 2002, Numru 2075**).*

Huwa desumibbli minn dan illi dimostrat li l-event sehh minn haga taht il-kontroll tal-konvenut, sta imbaghad ghall-konvenut li jipprova minn naha tieghu l-fortuwitu bhala kawza esklussiva, jew bhala konkawza, fil-process tal-produzzjoni ta' l-event dannuz."

Hekk ukoll ġie ritenut mill-istess Qorti fil-każ ta' Gasan Mamo Insurance vs Doreen Vella deċiż fit-23 ta' April 2010:

"Fil-fehma espressa ta' din il-Qorti, f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu;

Anzi, dejjem fil-kaz ta' l-ispecje hawn ezaminat, strettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz u, kwazi, kwazi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma ghandu l-possibilita li jaccedi fil-fond li minnu originat il-hsara u, allura, tezisti ghalih anke id-diffikolta estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

Kif taraha din il-Qorti d-danneggjat hu gravat bl-oneru li jiddemostra li l-event gie prodott b'konsegwenza tal-malfunzjonament jew tal-hsara fl-attrezzatura jew installazzjoni sitwata fil-fond sovrastanti u li tali kienet tirrapprezenta dik il-kondizzjoni necessarja u sufficjenti fil-

*produzzjoni tal-hsara. Il-provi in atti dan jikkonfermawh. Jinghad a propozitu mill-**Franzoni** ("**Le obbligazzioni da fatto illecito", Ed. Utet, 2004 p. 292**), "In questo modo, il danneggiato è gravato soltanto dall'onere di dimostrare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento del danno, mentre sul convenuto grava l'onere di provare l'esistenza di un fattore, estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale (**Cass. 13 ta' Frar, 2002, Nru. 2075**)";*

*Xi haga konsimili nghad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "**Albert Farrugia -vs- Peter Galea et**", u cjoe, "kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjeta` ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, ghal liema jghoddu wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur." Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilita` tissussisti ma' l-accertament posittiv ta' l-ingress ta' l-ilma mill-fond ta' l-appellanti u li dak il-fatt kellu effikacja kawzali fil-produzzjoni ta' l-event tal-hsara;*

Biex allura l-appellanti setghu jiskansaw ruhhom minn din ir-responsabilita` huma kien jenhtiegilhom jipprovaw il-kaz fortuwitu, applikabbli sija fil-kaz ta' danni extra-kontrattwali (Artikolu 1029), sija fil-kaz ta' danni kontrattwali (Artikolu 1134, Kodici Civili). Hi t-tezi ta' l-appellanti illi dak li sehh kien fatt jew event lil hinn u distakkat mill-fatt posittiv u/jew negattiv tal-bniedem u li, addizzjonalment, ma kienx imbassar minn qabel minn persuna ta' dehen ordinarju jew, ghall-anqas, li seta' jigi evitat. Huma naturalment jissottomettu dan biex isostni l-punt illi la l-pipe ma kienx vizibbli ghax mirdum fil-hajt, ergo, lanqas ma kien possibbli li huma jipprevjenu dak li ssuccieda jew li jipprevedu l-kagun tad-dannu. Fil-kumpless taghhom il-provi ma jaghtux sostenn u fidi lil dan l-assunt;

*Ghal din is-sottomissjoni il-**Franzoni** (Op. Cit. p. 291) iwiegeb hekk: "Ai fini della prova liberatoria viene in rilievo soltanto una nozione oggettiva del caso fortuito, che attiene, non ad un comportamento del responsabile, ma alla modalita` di causazione del danno ed in particolare al profilo causale; il caso fortuito, infatti, libera da responsabilita` il custode ogni qualvolta sia dotato di un autonomo impulso causale, in modo tale da consentire di ricondurre all'elemento esterno, anziche alla cosa che ne è fonte immediata, il danno che concretamento si è verificato. La dimostrazione della diligenza del custode è irrilevante; l'elemento soggettivo non entra in gioco ne per l'ignoranzia sullo stato della cosa, ne per la prevedibilità dell'evento ...". Fil-kaz in ezami certament ma jistax jinghad li jezisti xi fattur estern eccezzjonali ghaliex l-okkorrenza tad-dannu avverat minn qaghda interna ta' impjant sitwat fil-fond ta' l-appellanti u taht ir-responsabilita taghhom. Wisq anqas ma seta' jkollok f'din il-qaghda dik l-incidenza ta' l-imprevedibilita u ta' l-inevitabilita ghal liema jirrikorru l-appellanti. Dan ghaliex xi darba jew ohra kien dejjem prevvedibbli anke ghalihom qua sidien mill-konsegwenzi li l-hsara fil-pipe mirdum setghet tikkaguna. F'dan il-kaz il-casus invokat ma jistax iservi biex jehles lill-appellanti mill-imputabilita` u allura mir-responsabilita ghad-danni kagjonati fil-fond ta' l-assikurati ghaliex ikollu anzi jinghad illi culpa praecessit casum."*

Madanakollu, il-Qorti mhijiex sodisfatta sal-grad rikjest mil-liġi li l-ħsara testendi wkoll għas-saqaf tat-tieni kamra tas-sodda. Fir-rigward tal-ewwel kamra tas-sodda, kamra tal-banju u kuridur, jirriżulta li l-ħsara hija minima u ċertament m'hemmx għalfejn jinbidel is-saqaf. Għaldaqstant, it-talba attriċi sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu tiswijiet neċessarji ser tintlaqa' limitatament fir-rigward tat-tielet kamra tas-sodda.

In linea ta' danni, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Safety & Security Management Limited vs Emmanuel Spiteri tat-12 ta' Marzu 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."*

Fil-każ tal-lum, il-Qorti ssib illi għandha tilqa' t-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni fir-rigward tal-ħsarat ikkawżati fl-ewwel kamra tas-sodda, fil-kuridur u fil-kamra tal-banju tal-appartament tagħhom, liema danni ġew likwidati mill-perit tekniku fl-ammont ta' €450.

L-atturi jitolbu lill-Qorti tillikwida d-danni konsistenti fit-telf ta' kirjiet tal-appartament tagħhom. Għal dan il-għan, il-perit tekniku ntalab jagħmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond.

Madanakollu, il-prova tat-telf ta' kiri tal-appartament kellha tinġieb mill-atturi. Kien jispetta lilhom li jressqu l-aħjar prova li fil-fatt il-fond kien jinkera li kieku ma kienx għall-ħsara fis-soqfa. Ma nġiebet l-ebda prova ta' dan ħlief ix-xhieda ta' iben l-attur fis-sens illi appartament bħal dak in kwistjoni jinkera għal madwar €350 fix-xahar. Lanqas ma nġiebet prova ta'

meta kien jinkera, kemm spiss u kemm dam jinkera. Isegwi għalhekk illi ma tressqux provi biżżejjed biex tkun ġustifikata t-talba għad-danni għat-telf ta' kiri.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Francis Camilleri et vs Alfred Ellul et tal-31 ta' Ottubru 2014:

> "*Fil-kuntest tal-ilment fil-meritu, hu minnu li kumpens irid jinghata mhux biss ghax tingieb prova tal-valur lokatizzju tal-fond, izda trid issir prova wkoll tal-possibilta ta' kirjiet tul iz-zmien li ghalih jintalab kumpens; fi kliem iehor, trid issir prova tat-telf tal-kera.*"

Aktar rilevanti, fil-kuntest ta' talba għad-danni għall-okkupazzjoni, huwa dak l i qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Helen Schembri vs Anthony George Zahra noe, deċiża fit-28 ta' Settembru, 2012:

> "*Fit-tieni lok, ghalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond ghas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk, imputet sibi.*"

Fil-każ tal-lum, ma nġabitx prova tat-telf reali li ġarrbu l-atturi, u, għalkemm saret prova (permezz ta' stima) dwar il-valur lokatizzju tal-fond, l-atturi ma ressqux prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest iħallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfu kirjiet b'dik il-kera. Kien jispetta lill-atturi li jipprovaw li huma setgħu jikru l-fond bil-valuri indikati (ara f' dan is-sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta' Diċembru 2016 fl-ismijiet Edmund Barbara et vs Dalco Limited et). Madankollu il-Qorti ma tistax tinjora r-realtà tas-suq lokatizju b'sahhtu f'Malta f'dawn iz-zminijiet u qeghda

ghalhekk tiffissa l-ammont ta’ telf ta’ qliegh minn lokazzjoni “arbitrio boni viri” fic-cifra ta’ elfejn Ewro.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti;

2. Tilqa’ l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li s-saqaf tat-tielet kamra tas-sodda tal-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura, huwa fi stat perikoluż u jeħtieġ tiswijiet u dan skont ma jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku;

3. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi din il-ħsara rriżultat minħabba nuqqas ta’ manutenzjoni tal-bejt sovrastanti u dan tort tal-konvenuti;

4. Tilqa’ t-tielet talba attriċi limitatament billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza jagħmlu t-tiswijiet kollha neċessarji fuq dik il-parti tas-saqaf tat-tielet kamra tas-sodda u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Axisa li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop;

5. Tilqa’ r-raba’ talba billi tawtorizza lill-atturi minn issa sabiex jagħmlu xogħlijiet kollha neċessarji u rimedjali konsistenti fil-bdil tas-saqaf tat-tielet kamra tas-sodda tal-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura, taħt is-superviżjoni tal-perit Mario Axisa, f’każ illi l-konvenuti jonqsu milli jeżegwixxu x-xogħol fiż-żmien mogħti lilhom u dan spejjeż tal-istess konvenuti;

6. Tilqa’ l-ħames talba;

7. Tilqa’ s-sitt talba billi tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ elfejn erba’ mija u ħamsin ewro (€2450) u ċioè l-ispejjeż għat-tiswijiet fl-ewwel kamra tas-sodda, kamra tal-banju u kuridur tal-appartament numru 2, 375, Summit Flats, Zabbar Road, Fgura u t-telf tal-kiri;

8. Tilqa’ s-seba’ talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi l- ammont ta’ elfejn erba’ mija u ħamsin ewro (€2450).

Spejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tlett kwarti (¾) mill-konvenuti u kwart (¼) mill-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG