QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 443/2012 AF

Carmel sive Charles Aquilina

vs

Alan u Karen-Lois konjugi Alden

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Carmel Aquilina li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attur rikorrenti huwa proprjetàrju tal-fond, ossia garage internament bin-numru 1, formanti parti minn kumpless ta' tliet (3) garages sottoposti ghal block ta' zewg terrani u zewg maisonettes, liema garage huwa accessibbli minn drive-way li jaghti ghal Triq Swieqi, Swieqi, kif ahjar deskritt fil-kuntratt ta' akkwist datat 14 ta' Dicembru 1992 in atti Nutar Dr. Mario Felice.

Dan il-garage huwa sottopost ghal proprjetà ta’ terzi, u aktar precizament ghal fond proprjetà tal-konvenuti intimati.

Irrizultat hsara fis-saqaf tal-fond ossia garage, proprjetà tal-attur rikorrenti u dan per konsegwenza ta’ perkolazzjoni ta’ ilma mil-fond tal-konvenuti intimati, u dan kif gie stabbilit u debitament certifikat minn diversi Periti Arkitetti, li kopja tar-rapporti taghhom qed jigi hawn mehmuz.

Oltre l-problema ta’ perkolazzjoni ta’ ilma mill-fond tal-konvenuti intimati ghal gewwa s-saqaf ta’ dan il-garage, qed tirrizulta wkoll problema ta’ umdità f’uhud mill-hitan ta’ dan il-garage, liema hitan divizorji jikkonfinaw ma’ parti differenti tal-fond proprjetà tal-konvenuti intimati, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghalhekk, jehtieg illi jsiru xogholijiet rimedjali kemm fis-saqaf ta’ dan il-garage, kif ukoll f’uhud mill-hitan tal-istess garage, u dan wara illi jigu identifikati, rimedjati u eliminati s-sors u l-kawza ta’ din il-hsara fil-fond proprjetà tal-konvenuti intimati, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi.

Oltre li rrizultat hsara fis-saqaf ta’ dan il-fond, l-attur rikorrenti sofra wkoll danni konsistenti fin-nuqqas ta’ uzu ta’ dan l-istess garage, oltre li nkorra diversi spejjez relatati ma’ diversi spezzjonijiet li saru ta’ dan il-fond minn persuni professjonali, inkluz Periti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghalkemm il-konvenuti intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jirrizolvu l-problema ta’ perkolazzjoni ta’ ilma mill-fond proprjetà taghhom ghal gewwa l-fond proprjetà tal-attur rikorrenti, kif ukoll sabiex jirrimedjaw il-hsara li rrizultat fil-fond proprjetà tal-attur rikorrenti, huma baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-hsara li rrizultat fil-fond proprjetà tal-attur rikorrenti, u cioè fis-saqaf u l-hitan tal-garage li jinsab fi Triq is-Swieqi, Swieqi, hija konsegwenza ta’ perkolazzjoni

u ingress ta' ilma mill-fond proprjetà tal-konvenuti intimati ghal gewwa dan l-istess garage.

2. Tordna illi ghandhom isiru x-xogholijiet rimedjali mehtiega fil-fond tal-konvenuti initmati, sabiex tigi eliminata l-problema ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-attur, filwaqt illi tordna wkoll li ghandhom isisru x-xogholijiet mehtiega sabiex tigi rimedjata l-hsara li rrizultat fil-hitan u s-saqaf tal-garage proprjetà tal-attur rikorrenti, u dan fi zmien pernetorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi, u dan kollu a spejjez tal-kovenuti intimati.

3. F'kaz li l-konvenuti intimati jonqsu milli jwettqu x-xogholijiet mehtiega entro t-terminu moghti lilhom, allura tawtorizza lill-attur rikorrenti sabiex iwettaq hu tali xogholijiet a spejjez tal-konvenuti intimati, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

4. Tiddikjara illi l-attur rikorrenti sofra danni, konsistenti f'telf ta' uzu ta' dan il-garage per konsegwenza tal-imsemmija perkolazzjoni ta' ilma, kif ukoll f'diversi spejjez ghal diversi servizzi professjonali relatati ma' spezzjonijiet li gew imwettqa f'dan il-fond.

5. Filwaqt illi tillikwida d-danni sofferti mill-attur rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, tghaddi sabiex tordna lill-konvenuti intimati jhallsu lill-attur rikorrenti dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra datata 2 ta' Settembru 2010, kontra l-konvenuti intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Alan u Karen-Lois konjugi Alden, li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-intimati ma huma bl-ebda mod responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fis-saqaf tal-garaxx tar-rikorrenti.

Circa tlettax-il sena ilu kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond proprjetà tal-intimati ghal dak tar-rikorrenti liema perkolazzjoni giet illokalizzata immedjatament u li kienet gejja mill-kamra tal-banju tal-intimati u gie rrimedjat mill-ewwel minn naha tal-intimati li ghamlu x-xogholijiet kollha mehtiega.

Minn dak iz-zmien 'l hawn ma kien hemm l-ebda perkolazzjoni ta' ilma li kien gej mill-fond appartanenti lill-intimati u jidher illi l-problema li ghandu r-rikorrenti jirrizulta mill-fatt illi huwa m'ghamel l-ebda xoghol ta' manutenzjoni fil-garaxx *de quo* u dejjem zammu maghluq u minghajr ventilazzjoni adegwata u di più jidher ukoll illi s-saqaf ma giex mibni skond is-sengha u l-arti, haga li certament ma jistghux jahtu ghaliha l-intimati.

Bejn is-sena elfejn u ghaxra (2010) u s-sena elfejn u hdax (2011) numru ta' periti u persuni, inkluzi dawk ingaggjati mill-attur stess, ezaminaw il-fond tal-intimati u sahansitra qalghu xi madum mill-istess fond biex jivverifikaw jekk kienx hemm xi perkolazzjoni ta' ilma izda rrizulta illi ma kien hemm ebda ilma li kien qed jipperkola mill-fond taghhom ghall-garaxx tal-atturi.

Ghalhekk l-intimati ma jistghux jigi kkundannati jaghmlu x-xogholijiet rimedjali li qed jitolbu r-rikorrenti jew iktar minn hekk li jhallsu l-ispejjez ghall-istess.

Dwar it-talba tar-rikorrenti dwar id-danni allegatament sofferti minnu konsistenti f'telf ta' uzu ta' dan il-garaxx din ghandha tigi michuda.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallas l-ebda ammont.

Salv risposti ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Rat is-sentenza preliminari tad-9 ta' Lulju 2013 fejn il-Qorti, għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti sa fejn din tolqot il-ħsara tas-saqaf pero ċaħdet l-eċċezzjoni fejn tolqot il-ħsara fil-ħitan.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ġunju 2014 li permezz tagħha laqgħet l-appell tal-attur u għaldaqstant, irriformat is-sentenza ta' din il-Qorti fis-sens biss li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni in kwantu din ġiet milqugħa fejn tolqot il-ħsara tas-saqaf u rrinvijat l-atti lil din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża fil-mertu.

Rat illi permezz ta' digriet datat 18 ta' Frar 2015, ġie mahtur il-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

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

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi ulterjuri tal-partijiet.

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 din hija azzjoni għad-danni. L-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għad-danni li jgħid li sofra konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma li oriġina mill-proprjetà tal-konvenuti. L-attur qiegħed jitlob ukoll lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet ta' riparazzjoni meħtieġa fil-proprjetà tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur huwa sid ta' garaxx sottopost għall-proprjetà tal-konvenuti. Mhux kontestat illi

madwar tnax-il sena qabel ġiet intavolata din il-kawża, ilma li kien ġej mill-proprjetà tal-konvenuti infiltra s-saqaf tal-garaxx tal-attur b'mod illi ġiet ikkawżata ħsara fl-imsemmi saqaf. Dan l-ilma infatti kien ġej mid-*drain* tas-*sink* tal-kamra tal-banju tal-konvenuti, liema kamra tinsab direttament fuq il-garaxx tal-attur.

Dak iż-żmien l-attur kien jgħix barra minn Malta. Meta nduna bil-ħsara fis-saqaf tiegħu huwa avviċina lill-konvenut u l-partijiet ftehmu li wara li l-konvenut isewwi l-ħsara minn naħa tiegħu, kellu jsir xogħol ta' riparazzjoni fis-saqaf tal-garaxx tal-attur. L-attur jikkontendi li l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut iċempel lil Alfred Spiteri, li kellu jagħmel ix-xogħol fis-saqaf tal-garaxx, wara li l-konvenut jagħmel it-tiswijiet neċessarji fil-kamra tal-banju tiegħu u li għal dawn it-tiswijiet fis-saqaf tal-garaxx kellhom iħallsu l-konvenuti. Iżid jgħid illi madanakollu, il-konvenut qatt ma ħa ħsieb jagħmel kuntatt miegħu jew ma' Alfred Spiteri sabiex isiru x-xogħlijiet. Skont l-attur, peress li l-ħsara kompliet tiżdied, tant illi llum il-ġurnata hemm ħsara fis-saqaf kif ukoll problema ta' umdità fil-ħitan tal-istess garaxx, u peress illi l-konvenuti ma riedux jassumu responsabbiltà, huwa intavola din il-kawża. L-attur jikkontendi li l-ilma baqa' jinfiltra għas-saqaf tiegħu tul is-snin! Skont il-periti inkarigati minnu, il-ħsara fis-saqaf tal-garaxx tant hija estensiva li jrid jinbidel is-saqaf kollu.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jikkontendu li appena saru jafu li ilma li kien ġej mill-kamra tal-banju tagħhom kien qiegħed jinfiltra s-saqaf tal-garaxx tal-attur, huma għamlu xogħol ta' riparazzjoni fil-proprjetà tagħhom fil-pront. Il-konvenut jispjega li minkejja li dejjem kienu lesti li jħallsu tal-ħsara fis-saqaf tal-attur, huwa qatt ma sema' xejn aktar mingħand l-attur dwar il-ħsara. Il-konvenuti jiċħdu li l-ħsara li hemm fil-garaxx illum ġejja minn ilma li baqa' jinfiltra mill-proprjetà tagħhom, imma jgħidu li din il-ħsara hija riżultat ta' diversi fatturi: i) nuqqas tal-attur milli jagħmel xogħol ta' riparazzjoni u manutenzjoni; ii) problema ta' għargħar fil-kumpless tal-garaxxijiet u iii) nuqqas tal-attur milli jippermetti ventilazzjoni adegwata fil-garaxx tiegħu. Il-konvenuti jkomplu billi jgħidu li kien biss wara li nqala' dizgwid bejniethom dwar kwistjoni

separata li l-attur reġa semma' l-ħsara fis-saqaf tal-garaxx tiegħu.

Il-perit tekniku spjega li l-ħsara fis-saqaf tal-attur hija riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma li *'ġej minn fuq'*. Ikompli billi jgħid li l-kamra tal-banju tal-konvenuti hija l-uniku sors ta' ilma fuq is-saqaf tal-garaxx. Għall-perit tekniku, mhemmx dubju li l-perkolazzjoni ta' ilma li kkawżat ħsara fis-saqaf tal-garaxx tal-attur seħħet minħabba ħsara fil-kanen tal-ilma jew tad-drenaġġ tal-kamra tal-banju tal-konvenuti.

Dwar il-ħsara fil-ħitan tal-garaxx tal-attur, il-perit tekniku jgħid illi wieħed ma jistax jasal għall-konklużjoni li din ġejja mill-proprjetà tal-konvenuti, aktar u aktar peress illi dehru diversi sinjali oħra ta' umdità fil-ħitan l-oħra tal-kumpless ta' garaxxijiet. Il-perit tekniku jsemmi biss bokka, parti mill-proprjetà tal-konvenuti, li tinsab miftuħa għall-elementi u li għalhekk jista' jkun li tikkontribwixxi għall-problema tal-umdità fil-garaxx tal-attur. Huwa jissuġerixxi għalhekk li din tissaqqaf, imqar permezz ta' tamboċċ.

Skont il-perit tekniku, ix-xogħlijiet rimedjali li jridu jsiru fil-garaxx tal-attur jikkonsistu fil-bdil ta' parti mis-saqaf u mhux is-saqaf kollu kif qiegħed jippretendi l-attur. Billi l-ilma jimxi, il-perit tekniku jżid li fil-kumplament tas-saqaf għandu jsir trattament ta' rinforz u kisi fil-partijiet effetwati. Wara jkun irid isir xogħol ta' kisi u tibjid. Dawn ix-xogħlijiet ġew stmati fl-ammont ta €4700. Il-perit tekniku ma setax jikkonstata jekk għandux isir xogħol ta' tiswija fil-proprjetà tal-konvenuti, ħlief għat-tisqif tal-imsemmija bokka, għaliex il-konvenuti qalgħu l-kamra tal-banju in kwistjoni fil-mori tal-kawża.

Il-perit tekniku jgħid illi fl-istat li hu bħalissa, il-garaxx ma jistax jintuża. Huwa jkompli billi jgħid illi tiswijiet superfiċjali fis-saqaf da parti tal-attur kienu jkunu inutli qabel tiġi msewwija l-ħsara fil-proprjetà tal-konvenuti. Huwa jistma l-valur lokatizju tal-garaxx fl-ammont ta' €1500 fis-sena.

Dwar l-ispejjeż li inkorra l-attur għall-pariri professjonali, il-perit tekniku jgħid illi ma jarax għalfejn kellhom jitqabbdu tlett periti jew għalfejn kellhom isiru testijiet laboratorji fuq il-

konkos tas-saqaf. Huwa illikwida l-ammont ta' €700 bħala d-drittijiet tal-perit għal rapport dwar il-ħsara.

Dwar il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti mhijiex 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 però 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).

Huwa ritenut ukoll 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, tgħid illi taqbel perfettament mal-konklużjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjoni u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn dawn il-konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

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

In linea ta' prinċipju ġenerali, 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, proprjetà` 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."

Applikati dawn il-prinċipji għal din il-kawza, il-Qorti ssib illi l-konvenuti ma jistgħux jaħarbu mir-responsabbiltà għall-ħsara kkawżata fis-saqaf tal-garaxx tal-attur. Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li l-ħsara fis-saqaf tal-attur hija riżultat ta' infiltrazzjoni ta' ilma. Loġikament, is-sors ta' dan l-ilma seta' jkun biss il-kamra tal-banju tal-konvenuti li tinsab direttament sovrastanti s-saqaf in kwistjoni.

Meta xehed in eskussjoni, il-perit tekniku spjega li l-problema ta' infiltrazzjoni ta' ilma setgħet kienet ilha hemm minn meta dehret l-ewwel darba l-ħsara fis-saqaf tal-attur, u ppersistiet sakemm ġiet intavolata l-kawża. Dan għaliex jista' jkun il-każ illi l-ilma kien qiegħed jinfiltra bil-mod u allura wieħed idum ma jara ħsara fis-saqaf ta' taħt. Il-perit tekniku jżid jgħid li jista' jkun ukoll li żviluppat ħsara separata fis-sistema tal-ilma jew drenaġġ tal-kamra tal-banju tal-konvenuti. Peress illi sakemm żamm aċċess, il-konvenuti laħqu qalgħu l-kamra tal-banju tagħhom, il-perit tekniku ma setax jiddetermina minn fejn oriġinat il-ħsara fil-proprjetà tal-konvenuti. Kien x'kien il-każ, ma jiswiex wisq għall-finijiet ta' din il-kawża. Li jiswa hu li xi tip ta' ħsara fis-sistema tal-*plumbing* jew tad-drenaġġ tal-konvenuti wasslet għall-infiltrazzjoni ta' ilma fis-saqaf tal-attur li kkawżat ħsara fl-imsemmi saqaf.

Il-Qorti ma ssibx verosimili il-verżjoni tal-konvenuti li l-kamra tal-banju nqalgħet fil-mori tal-kawża għaliex kienet antika u riedu jibdluha. Huwa aktar verosimili li għamlu x-xogħlijiet sabiex isibu minn fejn kien ħiereġ l-ilma. Il-Qorti tagħmel riferenza għar-relazzjoni tal-perit tekniku minn fejn jirriżulta li waqt l-aċċess li żamm, huwa rriżultalu li l-konvenuti mhux biss qalgħu l-kamra tal-banju imma kienu qegħdin ukoll jgħaddu servizzi ġodda. Dan ikompli jimmitiga kontra t-teżi tagħhom illi l-kamra tal-banju riedu jibdluha biss għaliex kienet qadima.

Il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għat-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti, fejn huwa spjega li kieku kien biss ammont żgħir ta' ilma li kien qiegħed jipperkola għas-saqaf tal-attur, u saret it-tiswija neċessarja mingħajr dewmien, ma kienitx toħroġ il-ħsara riskontrata, minkejja l-umdità kbira li hemm fil-garaxx. Il-perit tekniku jgħid ukoll illi ma kienx in-nuqqas tal-attur milli jagħmel xogħlijiet rimedjali fil-pront li wassal għall-ħsara li hemm fis-saqaf illum, u fi kwalunkwe każ, dan xogħol seta' jsir biss wara li jkun aċċertat illi m'hemmx aktar infiltrazzjoni ta' ilma.

Dwar l-umdità mal-ħitan tal-garaxx, tenut kont tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll minn dak li rriżulta mill-provi prodotti, din il-Qorti tqis illi ma ġiex ipprovat sal-grad rikjest mill-liġi li l-ħsara hija riżultat ta' infiltrazzjoni ta' ilma mill-proprjetà tal-konvenuti.

Madanakollu, il-Qorti ma tistax tinjora l-konklużjoni tal-perit tekniku dwar il-bokka proprjetà tal-konvenuti li tmiss mal-ħajt tal-garaxx tal-attur. Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-attur, il-perit tekniku jiċċara li l-kontribuzzjoni għall-ħsara minħabba li din il-bokka hija mikxufa mhijiex kbira għaliex l-akbar kontribuzzjoni ġejja mill-fatt li ma jidhirx qatran orizzontali fil-ħajt in kwistjoni. In kwantu li l-perit tekniku sab illi x'aktarx il-fatt li din il-bokka tħalliet mikxufa qiegħed jikkontribwixxi għall-umdità tal-garaxx, il-Qorti ser tordna lill-konvenuti jgħattu l-bokka mqar kif ġie suġġerit mill-perit tekniku.

Fil-kuntest tad-determinazzjoni tal-quantum, il-Qorti tqis illi għar-rigward tat-talba għad-danni minħabba t-telf ta' użu tal-garaxx, il-perit tekniku stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-garaxx huwa ta' €1500 fis-sena. Madanakollu, dan ma jfissirx illi neċessarjament l-attur kien ser jikri l-garaxx *de quo* li kieku ma kellux ħsara fis-saqaf. Ma ressaq l-ebda prova li l-garaxx kien jikrih qabel dehret il-ħsara fis-saqaf, u kif irriżulta mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku, il-problema tal-umdità, li ċertament ma kienitx ser tgħin biex il-garaxx jinkera, ma jaħtux għaliha l-konvenuti. Lanqas ma jirriżulta li l-attur kellu jikri garaxx ieħor għaż-żmien illi ma setax juża tiegħu u jidher li l-garaxx in kwistjoni kien qiegħed jintuża minn wieħed mill-

ġirien tal-partijiet. Il-Qorti mhijiex konvinta li l-attur kien ser jikri l-garaxx li kieku mhux għall-ħsara fis-saqaf. Dan speċjalment meta jirriżulta li għal numru ta' snin fil-komun tal-garaxxijiet kien sikwiet ifur id-drenaġġ. It-talba tal-attur għal likwidazzjoni ta' danni minħabba telf ta' użu tal-garaxx qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

L-attur inkariga numru ta' periti sabiex iħejju rapport dwar il-ħsara fis-saqaf tal-garaxx tiegħu. Dawn huma datati 19 ta' Novembru 2008, 20 ta' Awwissu 2010 u 15 ta' Diċembru 2011. Ġie esebit rapport ieħor datat 6 ta' Frar 2013, li allura sar fil-mori tal-kawża. L-attur inkariga wkoll lis-soċjetà *Analytical and Diagnostics Laboratory Services Limited* sabiex tagħmel analiżi fuq il-konkos tas-saqaf. Din il-Qorti, bħal perit tekniku, jidrilha li l-attur ma kellux għalfejn jidħol f'dawn l-ispejjeż kollha. Għalhekk, m'għandhomx ikunu l-konvenuti li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż inutli li inkorra l-attur. In kwantu li rapport peritali wieħed kien ikun suffiċjenti, il-Qorti tqis illi l-konvenuti għandhom jikkumpensaw lill-attur għall-ispejjeż tal-ewwel rapport peritali biss, għal liema l-attur ħallas is-somma ta' €218.30.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi sa fejn tirreferi għas-saqaf tal-garaxx *de quo*;

2. Tilqa' t-tieni talba attriċi limitatament billi tordna lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet meħtieġa sabiex tiġi rimedjata l-ħsara fis-saqaf tal-garaxx proprjetà tal-attur kif ukoll sabiex tissaqqaf il-bokka proprjetà tagħhom, fi żmien tlett (3) xhur mid-data tas-sentenza, skont ir-relazzjoni tal-perit Alan Saliba u taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Axisa li qiegħed jiġi maħtur għal dan l-iskop, spejjeż tal-konvenuti;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizza minn issa lill-attur jagħmel hu x-xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza u

skont ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa[1], f'każ illi l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak li qegħda tordna il-Qorti fiż-żmien prefiss, spejjeż tal-istess konvenuti;

4. Tilqa' r-raba' talba attriċi limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-ispejjeż li inkorra l-attur sabiex inkariga perit wieħed sabiex jispezzjona l-proprjetà tiegħu;

5. Tilqa' l-ħames talba attriċi u tillikwida d-danni sofferti mill-attur għas-servizz professjonali ta' perit fl-ammont ta' mitejn u tmintax-il Ewro u tletin centeżmu (€218.30) u tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom iħallsu lill-attur dan l-ammont, bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal kwart mill-attur u tlett kwarti mill-konvenuti in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG

[1] *u b'digriet tat-2 ta' Jannar, 2019, il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat il-korrezzjoni mitluba fis-sens illi minflok il-kliem "skond ir-relazzjoni tal-perit Mario Axisa" ghandha tigi sostitwita bil-frazi "taht ir-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba u taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Axisa"*