QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 343/2014 RM

Tracey Sillato

-vs-

George Galea

Illum, 7 ta' Jannar 2020

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attrici Tracey Sillato li gie pprezentat nhar is-16 ta' Ottubru 2014 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' erbat elef, hames mija u disgha u hamsin ewro, tlieta u ghoxrin centezmu (€4559.23) ikkawzati fil-fond tal-attrici li huwa 'Koala Bear', Triq San Piju V, Rabat Malta minhabba traskuragni u dan peress li huwa bhala sid il-fond sovrastanti l-fond tal-attrici kellu jzomm l-istess fond/bejt f'kundizzjoni tajba, haga li naqas milli jaghmel bir-rizultat tal-attrici sofriet danni kbar u ghamlet hafna spejjes ghar-riparazzjonijiet. Dawn l-ispejjes ta' €4,559.23 qed jintalbu bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezenti u bl-ispejjes ta' din il-procedura inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 30 ta' Ottubru 2012 bin-numru tlieta tlieta sitta tnejn tas-sena elfejn u tnax (3362/2012).

Rat ir-risposta tal-konvenut George Galea ipprezentata fl-10 ta' April, 2015 fejn eccepixxa:-

1. *Illi t-talba tar-rikorrenti ghall-hlas ta' erbat elef hames mija u disgha u hamsin ewro, tlieta u ghoxrin centezmu (4559.23 ewro) bhala hlas ghall-allegati spejjes li saru fil-propjeta' ta' Tracey Sillato minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fuq il-bejt min-naha tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif se jigi mori tal-kawza;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma huwiex responsabbli ghall-ebda dannu allegat mill-attrici ghaliex l-allegata hsara ma sehhitx htija tal-esponenti;*

3. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Rat illi permezz ta' digriet moghti waqt l-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2015, gie mahtur bhala Perit Tekniku l-AIC Mario Cassar u dan bl-inkarigu illi jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jirrelata dwarhom, u dan a spejjez provvizorjament tal-attrici;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku pprezentat fil-25 ta' Ottubru 2018 u mahluf minnu fis-27 ta' Frar 2019;

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Marzu 2019, l-attrici ddikjarat li qieghda tirrimetti ruhha ghall-konkluzjonjiet tar-Rapport peritali;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati rispettivi tal-partijiet waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2019;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kuntratt esebit in atti[1], ippubblikat fit-12 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion, l-attrici akkwistat il-maisonette bin-numru 2 u bl-isem Koala Bear, fi Triq San Piju V, Rabat, Malta, filwaqt illi l-konvenut akkwista l-arja ta' dan il-maisonette, entrambi minghand l-istess vendituri Samuel Portelli u Elizabeth Portelli.

It-talba tal-attrici f'din il-kawza hija ghall-hlas tad-danni li hija tghid li soffriet fil-fond taghha minhabba ingress ta' ilma mil-bejt sovrastanti, di proprjeta` tal-konvenut, bhala rizultat tan-nuqqas tal-istess konvenut illi jzomm il-bejt sovrastanti ghal dan il-fond taghha, f'kundizzjoni tajba u jaghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega. Jirrizulta illi l-attrici a spejjez taghha wettqet ir-riparazzjonijiet li hija dehrilha li kienu mehtiega sija bil-bejt tal-konvenut u sija fil-fond taghha, sabiex jigi msewwi d-dannu arrekat fil-fond taghha u qieghda permezz ta' din il-kawza, titlob illi tigi rifuza l-ispejjez ta' dawn ir-riparazzjonijiet.

Il-konvenut jichad illi l-hsarat li l-attrici tghid li soffriet fil-fond taghha, u l-ispejjez li hija hallset fir-rigward, huma dovuti minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tieghu u jikkontendi li huwa responsabbli ghal ebda dannu stante illi l-allegata hsara ma sehhitx bi htija tieghu.

Ikkunsidrat;

Il-konvenut huwa s-sid tal-bejt sovrastanti l-maisonette di proprjeta` tal-attrici. Ghalkemm ma jirrizultax mill-kuntratt tal-akkwist[2] ta' dan il-fond illi gew koncessi jew kostitwiti a favur tal-attrici xi drittijiet, reali jew personali, fuq l-

---

[1] Dok. TS1, fol. 135 *et seq*.

[2] 12 ta' Settembru 2008, fol. 135 *et seq*.

arja tal-fond akkwistat minnha, l-istess attrici[3] inghatat espressament fuq l-istess kuntratt tal-akkwist il-permess bil-mera tolleranza tal-konvenut u minghajr ebda dritt, sabiex taghmel uzu mill-bejt tal-maisonette sakemm dan jigi zviluppat.

Il-konvenut, waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza, issottometta tramite l-abbli difensur tieghu, illi l-uzu mill-attrici tal-bejt bit-tolleranza tas-sid kellu jiskaturixxi obbligu korrispondenti da parti tal-attrici ghall-manutenzjoni tal-istess bejt, u jishaq ulterjorment illi l-partijiet kienu qablu wkoll illi sakemm l-attrici tibqa' tuza l-bejt, hija tkun obbligata ghall-manutenzjoni tieghu. Madanakollu, l-attrici tichad illi kien hemm qbil mal-konvenut dwar xi responsabbilita` da parti taghha li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt u tghid illi kull meta kienet tavvicina lill-konvenut dwar il-htiega li ssir xoghol ta' manutenzjoni tal-bejt, hu kien jghidilha li ma hemm bzonn li jsir xejn ghaliex dalwaqt sejjer jibni l-arja.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi t-tezi tal-konvenut dwar l-obbligu tal-attrici li terfa' hija stess l-obbligu u l-ispejjez ghaz-zamma fi stat tajjeb u r-riparazzjoni tal-bejt, huwa infondat stante illi fil-fehma taghha huwa ovvju illi l-uzu tal-bejt ezercitat bil-mera tolleranza tal-konvenut ma jnissel ebda oneru ta' responsabbilita` fuq l-attrici ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-obbligi li skont il-ligi jinkombu fuq is-sid. Kif inhu risaput, huma meqjusin bhala atti ta' mera tolleranza dawk imnissla "*nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene cio` che non avrebbe diritto alcuno di farvi*"[4], cioe` fejn il-haga posseduta tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid. Huwa proprju minhabba din ix-xerja ta' transitorjeta` u saltwarjeta`[5], li l-pussess bil-mera tolleranza m'huwiex tutelabbli mil-ligi, u galadarba mhux tutelabbli mil-

[3] L-attrici kienet akkwistat il-maisonette in kwistjoni flimkien ma' certu Rhys Dylan Grech, izda mill-provi jirrizulta illi l-attrici kienet sussegwentement akkwistat sehmu minn dan il-fond biex saret l-unika proprjetarja tal-fond.

[4] **Francesco Ricci**, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73.

[5] Ara **Cuschieri v. Cilia**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar, 2005.

ligi, ma jista' qatt jipproduci obbligi legalment enforzabbli[6], talanqas fl-assenza ta' prova dwar ftehim *ad hoc* milhuq bejn il-partijiet[7].

B'zieda mal-premess, ghandu jinghad ukoll illi ma saret ebda stipolazzjoni fil-kuntratt in kwistjoni jew f'xi dokument iehor, dwar l-obbligu tal-attrici ghall-manutenzjoni tal-bejt sovrastanti l-maisonette taghha. Il-Qorti tifhem illi kieku verament il-partijiet ftiehmu li kellu jintrefa' mill-attrici l-obbligu ghall-manutenzjoni tal-bejt, dan kien isir permezz ta' stipolazzjoni espressa proprju fil-korp tal-ftehim dwar il-koncessjoni tal-uzu tal-bejt fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-fond hekk kif, wara kollox, sar fir-rigward tal-obbligu tal-attrici li thallas sehemha tal-ispejjez tal-komun inkluz tal-lift sakemm tithalla taghmel uzu mill-bejt tal-maisonette.

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi l-konvenut huwa sid il-bejt li minnu, skont kif tallega l-attrici, huma provenjenti l-hsarat li hija soffriet fil-fond sottostanti taghha minhabba dhul ta' ilma, l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi trattata u determinata hija dik dwar x'responsabbilta` jista' jkollu l-konvenut fil-konfront tal-attrici ghal dawn l-allegati hsarat.

Il-Qorti tibda billi tosserva li peress illi din hija azzjoni ghad-danni, ghandhom japplikaw il-principji generali ta' dritt li jinsabu enuncjati fil-Kodici Civili taht it-titolu ta' "Delitti u Kwazi Delitti", senjatament il-principju li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu[8]. Kif dispost fl-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili:-

---

[6] Ara wkoll fl-istess sens il-kawza **Zammit v. Bondin**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2006, u **Caruana Dingli v. Caruana Dingli**, deciza wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Gunju, 2004.

[7] Ara in propositu tal-uzu b'mera tolleranza, is-sentenza fl-ismijiet **Michael Aquilina et vs Andrew Briffa et** – Appell Civili deciz fil-25 ta' Mejju 2007.

[8] Artikolu 1031 Kap. 16.

Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu.

Dan l-Artikolu juri li dan il-jedd ghandu jkun ezercitat bil-kejl xieraq ta' godiment, ghaliex fin-nuqqas, u jekk l-ezercizzju tad-dritt ma jsirx bil-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja, il-possessur tad-dritt ikollu jwiegeb ghall-hsara li tigri lit-terzi bi htija tieghu. Dawn il-principji ta' dritt jinsabu enuncjati fl-Artikolu 1031 u 1032, kif ukoll fl-Artikolu 1033 tal-Kodici Civili. Dan tal-ahhar jistabilixxi u jissanzjona hekk:-

Kull min, bil-hsieb jew minghajr hsieb li jaghmel deni, ghax ikun irid jew b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, jaghmel jew jonqos li jahmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi, hu obbligat ghall-hlas tal-hsara li tigri minhabba f'hekk.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Intown Estates Limited Vs Mario u Josephine konjugi Attard**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk in propositu[9]:-

*"Aktar cara minn hekk il-ligi ma tistax tkun. Kif jghallem il-**Giorgi** ("Teoria delle obbligazioni", Vol. V pag. 211) "... l'obbigazione ... e` la stessa in tutti i casi: cioe` il dovere generalissimo di non offendere. Qualunque violazione di questo obbligo assoggetta dunque a riparazione; e la maggiore o minore gravita` della colpa, come la diversa natura della violazione, puo` solo influire sulle conseguenze della riparazione, ma non mai esonerare da quest' obbligo.";*

In linea ta' principju ghalhekk kull min jikkommetti vjolazzjoni jew trasgressjoni ta' dover hu passibbli ghad-danni. Li jfisser li kull min jinsab danneggjat bil-fatt doluz jew kolpuz ta' haddiehor ghandu azzjoni ghad-danni;"

In materja tar-responsabbilita` ghall-hsarat ikkagunat minn *inter alia* dhul ta' ilma minn fond ghal iehor, huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-qrati taghna illi r-responsabbilita` hija ta' natura oggettiva, b'mod illi s-sid li ghandu taht il-kontroll tieghu dik il-proprjeta` minn fejn torigina l-hsara li tikkawza d-danni, ghandu jwiegeb ghad-danni li jsofri haddiehor minhabba f'dik il-hsara.

[9] Sentenza tas-27 ta' Jannar 2003.

Ghaldaqstant, biex tirnexxi fit-talba taghha, l-attrici jehtiegilha tiddemostra, bi prova certa u konklussiva, illi d-dannu minnha soffert hu askrivibbli lill-konvenut.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et**[10], il-Qorti tal-Appell irriteniet:-

"*Ma jista' qatt ikun dubitat in linea ta' principju generali illi kull sid ta' bini hu prezunt li ghandu taht il-kontroll u disponibilita` tieghu mhux biss l-istruttura ut sic imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' go fih. Gie ritenut ghaldaqstant minn din il-Qorti kif presjeduta illi "huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali." Ara "Giovanni Vella et -vs- Michael Cilia", Appell mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, 23 ta' Gunju, 2004*;"

F'din l-istess sentenza appena citata, li tittratta kaz identiku dwar hsarat ikkagunati bhala rizultat ta' ingress ta' ilma fi fond sottostanti ghall-fond, inghad ukoll hekk:-

*"Anzi, dejjem fil-kaz ta' l-ispecje hawn ezaminat, s**trettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz** ...*

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. ... 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)";

[10] Deciza 23 ta' April 2010.

*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**;"* [enfasi ta' din il-Qorti][11]

Ikkunsidrat;

Minn dan kollu jikkonsegwi illi galadarba jintwera illi l-hsara lamentata sehhet minhabba dhul ta' ilma minn fond li kienet taht il-kontroll u fil-pussess materjali tal-konvenut li fil-kaz odjern huwa wkoll is-sid uniku tal-istess fond ossia bejt, l-oneru jixxaqleb fuq l-istess konvenut u jispetta lilu imbaghad, illi jipprova li ma jahtix ghall-event dannuz ghaliex, per ezempju, dan kien kaz fortuwitu.

Ikkunsidrat;

Fir-rigward tal-kawza tad-danni ossia l-ingress tal-ilma fil-fond tal-attrici, il-Qorti tosserva illi l-konvenut ma kkontestax bis-serjeta` l-aspett tekniku dwar il-kagun tal-hsara, u l-isforzi tieghu jidher li gew iffokati iktar fuq l-aspett legali tar-responsabbilita` tieghu ghall-manutenzjoni tal-bejt u l-*quantum* tad-danni pretizi mill-attrici ghar-riparazzjonijiet ezegwiti fuq il-bejt, milli fuq il-kagun tal-ingress tal-ilma u tal-hsarat rizultanti fil-fond attrici.

F'kull kaz izda, mill-provi jinsab abbundantement ippruvat illi l-hsara kkagunata fis-saqaf tal-fond tal-attrici kienet askrivibbli lill-ingress tal-ilma mill-bejt sovrastanti di proprjeta` tal-konvenut, u dan skont kif ikkonkluda l-Perit

[11] Dan it-taghlim gie ribadit u applikat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Emanuel Spiteri et vs Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt et –** 22 ta' Gunju 2017.

Tekniku, li gie konfortat f'din il-konkluzjoni tieghu mill-osservazzjonijiet teknici maghmula mill-perit inkarigata *ex parte* mill-attrici, il-Perit Antoinette Conti fir-rapport taghha esebit in atti u datat 11 ta' Awwissu 2012[12], kif ukoll fix-xhieda taghha quddiem il-Perit Tekniku.

Jigi osservat illi l-konvenut la eskuta lill-perit tekniku fir-rigward tar-Relazzjoni tieghu, la talab ghan-nomina ta' periti perizjuri u lanqas ghamel sottomissjonijiet jew nota ta' kritika dwar il-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit tekniku fl-istess Relazzjoni.

Fir-Rapport tieghu, il-Perit Tekniku ghamel is-segwenti osservazzjonijiet in materja:-

"2) …. *Irrizulta illi l-kuntra bejt/madum tas-siment illi kien hemm fuq il-bejt sovrastanti ghal-proprjeta` attrici, ma kienx imqieghed skont is-sengha u l-arti, bir-rizultat illi l-kuntrabejt kien izomm zewg ghadajjar kbar qabel ma l-kuntrabejt gie mibdul mill-attrici.*

3) Illi dan l-istat ta' fatt kien qieghed jaghmel hsarat fil-konkos rinfurzat tas-saqaf tal-proprjeta` attrici. ..."

Il-Perit Antoinette Conti xehdet hekk dwar il-bejt tal-konvenut:-

"*Wara li tlajna fuq il-bejt, illi dan kien jidher li ma kienx mizmum, **ma kienx imhalleb u f'zewg postijiet partikolari kien jidher illi kien hemm benniena**. ... Meta ghidt il-kelma imhalleb, nghid li normalment issir tahlita ta' ilma u siment u tigi applikata duq il-bejt biex jimtlew l-ixquq li jkunu iffurmaw fil-konkos. Jiena kont issuggerejt illi t-tahliba ssir fuq il-bejt kollu.*" [enfasi mizjuda]

Imbaghad, fil-konkluzjonijiet tar-Rapport tieghu, il-Perit Tekniku irrelata hekk:-

"*1) ... Fil-frattemp kienet qeghda ssir hsara rreparabbli lis-saqaf tal-konkos rinforzat, proprjeta` tal-attrici. L-arja tal-bejt kienet ghadha proprjeta` tal-konvenut. B'dan il-konvenut kien obbligat illi jaghmel il-manutenzjoni necessarja tal-bejt, illi sa dak iz-zmien kien jikkonsisti f'madum tas-siment.*

[12] Dok. TS2X a fol. 155 *et seq*.

2) ... Ghalhekk l-esponent ikkonkluda illi l-hsara fis-soqfa kienet rizultat dirett ta' ingress ta' ilma mill-bejt proprjeta` tal-konvenut."[13]

Il-Qorti thaddan pjenament dawn il-konkluzjonijiet teknici tal-Perit minnha nominat, u taghmilhom taghha. Dan ifisser illi huwa sodisfacjentement ippruvat illi **l-hsarat riskontrati fil-fond attrici kienu provenjenti mill-bejt tal-konvenut, u dan minhabba f'xoghol difettuz kif ukoll minhabba nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-istess bejt**.

B'applikazzjoni tal-insenjament fuq citat u tal-principju enuncjat fl-Artikolu 1030 tal-Kodici Civili, il-konvenut kien mistenni illi jagixxi bid-diligenza tal-kejl tal-*bonus paterfamilias*, u jiehu hsieb jindokra u jippreserva adegwatament il-proprjeta` tieghu, anke billi jekk hemm bzonn isiru r-riparazzjonijiet mehtiega fl-istruttura tal-fond tieghu sabiex jigu eliminati d-difetti li jkunu l-fonti ta' danni subiti minn terzi (f'dan il-kaz, mill-attrici) u sabiex issir mantenzjoni regolari. Ghandu jinghad illi l-proprjetarju ghaqli hu fid-dover li jeffettwa l-manutenzjoni regolari tal-proprjeta` tieghu, kemm biex bl-inattivita` tieghu ma jhallix il-propjeta` tieghu stess tiddeterjora irrimedjabbilment, kif ukoll biex ma johloqx problemi inutili lil terzi li effettivament ikun hu stess il-kagun taghhom. B'zieda ma' dan, il-Qorti tosserva illi f'dan il-kaz ma jirrizulta mkien mill-atti illi l-konvenut kien imcahhad mill-pussess materjali tal-bejt bl-uzu li setghet kienet qed taghmel minnu l-attrici u ghaldaqstant, l-obbligi tas-sid appena enuncjati, ghandhom isibu riskontru pjen fil-konfront tieghu.

Stabbilit dan, u stabbilit ukoll li l-konvenut evidentement naqas milli jagixxi skont l-obbligi tieghu, b'applikazzjoni tal-principju generali taht il-ligi komuni skond liema r-rizarciment tad-dannu hu a kariku ta' min ikun ikkagunah u gabu fis-sehh[14], isegwi necessarjament illi l-konvenut huwa responsabbli ghall-

[13] Pagna 9 u 10 tar-Rapport Tekniku.
[14] Artikolu 1031 tal-Kodici Civili

konsegwenzi tan-nuqqasijiet fil-proprjeta` tieghu, liema nuqqasijiet kif rajna, wasslu sabiex gew sofferti danni mill-attrici fil-proprjeta` taghha stess.

Ikkunsidrat;

Kif diga` nghad, il-konvenut jikkontesta d-decizjoni tal-attrici li teffettwa hija stess ir-riparazzjonijiet fil-bejt di proprjeta` tieghu ghaliex skont hu, ma kienx hemm htiega li jinqala' l-bejt kollu u jsir kontra-bejt gdid, ghaliex dan ikollu jerga' jitkisser galadarba jigi biex jizviluppa l-bejt tieghu. Il-konvenut jishaq illi kieku thalleb il-bejt regolarment jew sar *waterproofing membrane,* ma kienx isir il-hsara lamentata mill-attrici fil-fond taghha. Izda jghid ukoll illi ma kienx jaf illi l-bejt kellu problema.

Jibda biex jinghad illi l-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni li hadet l-attrici sabiex twettaq hija stess ix-xogholijiet ta' riparazzjoni fil-bejt di proprjeta` tal-konvenut. Wara kollox, kif diga` gie stabbilit, il-konvenut naqas milli jagixxi bhala sid ghaqli u jeffettwa b'mod tempestiv ir-riparazzjonijiet u l-manutenzjoni mehtiega fil-fond tieghu sabiex jigi evitat li ssir hsara lill-attrici. Kif rajna wkoll, il-konvenut ma jikkontestax din id-decizjoni tal-attrici *ut sic*, izda jiccentra l-kontestazzjoni tieghu iktar fuq in-natura tax-xogholijiet rimedjali li attwalment gew ezegwiti, u l-ispejjez relattivi li gew inkorsi.

Wara li rat l-atti, il-Qorti hija tal-fehma illi jirrizulta abbundantement mill-provi illi l-attrici ma haditx decizjonijiet spontanei u inkonsulti izda agixxiet b'mod ferm prudenti: qabel ipprocediet biex tezegwixxi x-xogholijiet u tinkorri l-ispejjez, hija ghamlet zmien twil tistenna lill-konvenut jigi jispezzjona l-istat tal-bejt izda huwa naqas milli jaghmel dan; hija inkarigat ukoll perit biex tinghata parir dwar il-kagun tal-hsara u r-riparazzjonijiet mehtiega biex jitwaqqaf l-ingress tal-ilma ghal gol-fond taghha; ghamlet diversi tentattivi biex taghmel kuntatt mal-konvenut u tgharrfu dwar ir-riparazzjonijiet li kienu effettivament mehtiega jsiru fil-bejt, u interpellatu diversi drabi kemm bonarjament u kif ukoll

ufficjalment, anke bil-procedura ta' notifika bil-pubblikazzjoni f'gazzetti gornalieri, biex iwettaq huwa stess ix-xogholijiet mehtiega halli ma jkomplix isir iktar hsara fil-fond taghha[15] - izda kollu inutilment.

Fir-rigward, jirrizulta illi fix-xhieda tieghu in kontro-ezami, il-konvenut jistqarr illi ghalkemm l-attrici kienet ilha diversi xhur titolbu biex jara l-istat tal-bejt, huwa naqas milli jaghmel dan, u jistqarr ukoll li minkejja lill-attrici huwa kien assiguraha li l-bejt kien sejjer jigi zviluppat, huwa ma kienx bi hsiebu jibni l-arja mill-ewwel. Effettivament, jirrizulta illi sakemm il-konvenut xehed in kontro-ezami f'Marzu 2018, il-bejt kien ghadu ma giex zviluppat.

Minn dan hija wisq evidenti l-qaghda ta' inerzja tal-konvenut rinfaccjat bil-hsarat ingenti fil-fond tal-attrici, u ghaldaqstant il-Qorti ma ghandha ebda diffikolta` illi tqis li meta l-attrici finalment wettqet hija stess ir-riparazzjonijiet fil-bejt di proprjeta` tal-konvenut, hija mxiet sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha billi ghamlet dak li kien mehtieg biex id-danni li kienet qed iggarrab fil-proprjeta` taghha u li llum qed jigu reklamati minghand il-konvenut, ma jibqghux jaggravaw.

In propositu tal-htiega li jsiru dawn ix-xogholijiet ta' riparazzjoni fuq il-bejt, il-Perit Tekniku kkostata illi:-

"*Illi l-esponent huwa tal-fehma illi wara illi l-attrici ghamlet l-ghalmu* [*sic.* l-almu] *kollu taghha biex tikkuntattja lill-konvenut, ma kellhiex triq ohra* [*sic.* hlief] *illi taghmel ix-xogholijiet hi, u hekk ma thallix illi ssir iktar hsara lis-saqaf ta' konkos rinfurzat tal-proprjeta` taghha.*

Illi l-esponent huwa tal-opinjoni illi fic-cirkostanzi meta l-attrici ma kellha l-ebda hjiel meta l-konvenut kien ser jizviluppa l-arja sovrastanti ghal proprjeta` taghha, u l-fatt illi t-torba ta' taht il-madum kienet xorbot kwantita` ta' ilma.

[15] Mal-ittra legali mibghuta fl-20 ta' Awwissu 2012, Dok. TS4, giet annessa wkoll kopja tar-rapport tal-Perit Antoinette Conti tal-11 ta' Awwissu 2012 bi spjega dettaljata tal-hsarat fuq il-bejt u x-xogholijiet rimedjali necessarji.

Din mhux la kemm tinxef, u fil-frattemp tkun qeghdha ssir hsara lis-saqaf proprjeta` tal-attrici."[16]

Ikkunsidrat;

Madanakollu, jirrizulta illi l-attrici ma zammitx mal-parir minnha moghtija mill-perit *ex parte* minnha inkarigat, u wettqet iktar tiswijiet minn dawk li kienu strettament mehtiega ghar-rizoluzzjoni tal-problema tad-dhul tal-ilma fil-fond taghha mil-bejt tal-konvenut.

Fir-rigward, il-Perit Antoinette Conti fir-rapport taghha[17] esprimiet il-fehma illi x-xogholijiet ta' manutenzjoni li kienu mehtiega li jigu ezegwiti fuq il-bejt, kellhom jikkonsistu fir-rimpjazzament u l-invellar **ta' dawk il-partijiet tal-bejt fejn jinsabu l-irqajja' tal-ilma**, kif ukoll ir-*regrouting* tal-bejt intier biex jigi evitat iktar dhul tal-ilma fil-partijiet l-ohra tal-bejt. Din ir-rakkomandazzjoni teknika giet affermata mill-istess Perit Antoinette Conti fix-xhieda taghha quddiem il-Perit Tekniku[18], meta qalet li lill-attrici hija kienet issuggeritilha li jithalleb il-bejt kollu biex jimtlew l-ixquq u li "*l-bejt isirlu manutenzjoni fis-sens illi **fil-partijiet illi kien hemm dawn il-bennieni, jinqala' l-kontrabejt u jinbidel**. … Dwar dawn iz-zewg roqghat bennieni, kellhom jigi rrangati billi jigu squared b'chaser, jitnaddfu, jitnehha l-materjal, jigi ntrodott materjal gdid, invellat u moghti l-konkos ghax-xehta tal-konrtabjut adjacenti.*"[19] [enfasi tal-Qorti]

Minn dan huwa evidenti illi l-attrici ma nghatatx parir tekniku *ex parte* illi tibdel il-kontrabejt kollu, izda biss dawk il-partijiet li qed izommu l-ilma u kwindi dawk il-partijiet li qeghdin jaghmlu hsara lis-saqaf rinfurzat tal-konkos. Effettivament, meta xehdet in kontro-ezami, l-attrici ammettiet illi hija ma mxietx fuq il-parir tal-Perit izda fuq il-parir tal-persuna li hija kienet inkarigat

[16] Pagna 10 u 11 tar-Rapport Tekniku.
[17] Dok. TSX2, fol. 155 *et seq*.
[18] 14 ta' April 2016.
[19] Fol. 107.

sabiex jezegwixxi x-xogholijiet ta' riparazzjoni. Dan il-kuntrattur[20] meta xehed quddiem il-Perit Tekniku, ikkonferma illi ghalkemm l-attrici kienet gharrfitu li l-perit taghha kienet ikkostatat li s-saqaf tal-fond kien ghadu tajjeb, ma qaltlu xejn dwar il-kontra bejt u ghalhekk kien hu li ta l-parir lill-attrici sabiex jinbidel il-bejt kollu.

Il-Perit Tekniku wasal ghas-segwenti konkluzjoni in materja:-

"*L-esponent ma jaqbilx illi din ir-riparazzjoni kellha tkun daqshekk estensiva, u huwa tal-opinjoni illi z-zewg irqajja' ghal nofs il-kontra bejt illi kienu jzommu l-ilma kellhom jinqalghu, tinbidel it-torba ta' tahthom, u f'dawk l-arjiet partikolari jinghata kontrabejt gdid, u wara li jinkixef, jigi applikat liquid membrane/waterproofing membrane fuq l-arja kollha tal-bejt. Dan ix-xoghol kellu jsir, apparti ix-xogholijiet ta' riparazzjoni tax-xibka illi saddett internament fis-saqaf tal-konkos tal-proprjeta` attrici.*"[21]

Il-Perit Tekniku esprima l-fehma, liema fehma tabbraccja r-rakkomandazzjoni tal-Perit Antoinette Conti u ma giet kontradetta jew kuntrastata bl-ebda mod minn ebda wahda mill-partijiet kontendenti, illi l-ispejjez li kienu ragjonevolment mehtiega sabiex jigu msewwija d-danni sofferti fis-saqaf tal-fond attrici, huma biss is-segwenti:-

- dawk li huma marbuta mar-riparazzjoni taz-zewg irqajja' fil-kontrabejt li kienu qed izommu l-ilma, cioe` t-tibdil tat-torba ta' tahthom u l-applikazzjoni ta' kontrabejt gdid limitatament fl-istess partijiet (€420);

- l-applikazzjoni ta' liquid jew waterproofing membrane fuq il-bejt ikkalkulata fuq arja superficjali ta' cikra 150 metri kwadri (€1,848); u

- ix-xogholijiet ta' riparazzjoni tax-xibka li kienet issaddedt internament fis-saqaf tal-fond tal-attrici (€ 460).

[20] Joseph Lia
[21] Pagna 11 tar-Rapport Tekniku.

B'kollox dawn l-ispejjez kif approvati mill-Perit Tekniku, liema spejjez qeghdin jigu approvati wkoll mill-Qorti, jammontaw ghal total fis-somma ta' €2,728. Dan ifisser illi l-ispejjez li ntefqu mill-attrici ghall-qlugh u tibdil tal-kontrabejt **kollu**, saru inutilment u mhux in ottemperanza mad-dmir taghha illi bhala l-persuna li soffriet id-danni, timminizza dawk l-istess danni.

Fir-rigward tal-obbligu tad-dannggejat li jimminimizza d-danni, huma applikabbli s-segwenti principji esposti fis-sentenza fl-ismijiet **Percius Car Hire Limited v. Richard Schembri**[22], fejn gie osservat hekk:-

"*Huwa minnu li di regola d-danneggjat ghandu d-dover li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara konsegwenti ghall-fatt illecitu* [Vol.XL.II.653] *b'mod li jigi eskluz fil-kazijiet kongruwi, mir-risarciment ta' dik il-parti tad-danni dovuta ghan-nuqqas tieghu li jiehu dawk il-passi. Jibqa' pero` dejjem il-fatt illi huwa ma huwiex obbligat jitghabba b'pizijiet biex inaqqas il-hsara* [Vol.XXXVIII.I.249].

"Il-kwistjoni ta' x'inhu ragjonevoli li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi kwistjoni ta' fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari, u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" [App.Civ. Joseph Aquilina v. Emmanuele Schembri 24.1.1969]

Fil-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenut ma ghandux jigi tenut ihallas spejjez ta' riparazzjonijiet li fil-fehma teknika ta' zewg periti li esprimew l-opinjoni taghhom fir-rigward, ma kienux necessarji sabiex tigi msewwija l-hsara fil-bejt li minnha kienet provenjenti l-problema tad-dhul tal-ilma. **Ghaldaqstant, tqis illi r-risarciment ghandu jigi limitat ghal dawk l-ispejjez li kienu ragjonevolment necessarji sabiex jigu msewwi l-istat ta' fatt illecitu attribwibbli lill-konvenut** (ossia n-nuqqas ta' manutenzjoni regolari tal-bejt kif ukoll difetti fit-tqeghid tal-kontrabejt), **kif ukoll il-konsegwenzi** (ossia l-hsarat) **li dan il-fatt illecitu pproduca fil-fond tal-attrici.**

[22] Deciza mill-Qorti tal-Appell [Inf.] fl-20 ta' Ottubru 2003.

Dan ifisser illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija tajba kwantu jikkontendi li ma ghandux ihallas is-somma ta' €4,559.32 li giet effettivament mitluba mill-attrici fir-Rikors promotur.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi ghalkemm huwa minnu illi, skont kif sottometta l-abbli difensur tal-konvenut waqt it-trattazzjoni, illi effettivament ma sar ebda *waterproofing membrane* kif rakkomadat mill-Perit Tekniku u konsegwentement l-attrici ma ghamlet ebda nefqa in konnessjoni mal-*waterproofing membrane* li kellu jsir fuq il-bejt intier, il-Qorti ma taqbilx li l-attrici ma ghandhiex dritt li tigi rizarcita fir-rigward. Dan ghaliex sabiex it-tiswija limitatament tal-partijiet difettuzi tal-kontrabejt tipproduci effett utili ghall-attrici, kellu jsir ukoll il-*waterproofing membrane* fuq il-kumplament tal-bejt, ossia l-bejt intier li, kif rajna, kien mizmum fi stat hazin ta' manutenzjoni. Ghaldaqstant, galadarba l-attrici sejra tigi rizarcita **biss** ghall-ispejjez li kellhom ragjonevolment jintefqu biex jigi msewwi l-partijiet difettuzi tal-kontrabejt, ghandha tithallas ukoll dawk l-ispejjez li kellhom jintefqu biex dan ix-xoghol limitat isir utilment u jipproduci rizultat li jiswa lill-attrici, u dan irrispettivament minn dak li hija attwalment nefqet.

<u>DECIDE</u>

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut biss safejn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz, tilqa' t-talba tal-attrici limitatament billi tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' elfejn seba' mija u tmienja u ghoxrin Euro (€2,728) rapprezentanti d-danni sofferti mill-attrici fil-fond 2, "Koala Bear", Triq San Piju V, Rabat, Malta, ghar-ragunijiet premessi fir-Rikors promotur, bl-imghaxijiet mid-data tal-prezentata tar-Rikors promotur cioe` mis-16 ta' Ottubru 2014.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal terz (1/3) mill-attrici u kwantu ghal zewg terzi (2/3) mill-konvenut, izda dawk marbutin mal-ittra gudizzjarja bin-Numru 3362/2012, jithallsu kollha mill-konvenut wahdu.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur