QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Ottubru, 2022.

Numru 7

Rikors numru 829/10/1 MCH

Brincat's Company Limited (C-5700)

v.

1. **Alberto Magno u Angela konjuġi Mallia;**
2. **Mario u Rose konjuġi Abela;**
3. **Emanuel u Emanuela *sive* Lilian konjuġi Zammit;**
4. **Frankie u Theresa konjuġi Aquilina; u**
5. **Joseph u Josephine konjuġi Micallef, u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2022 il-kawża tkompliet f'isem Joseph Micallef, Robert, Alison Robinson u Joanne aħwa Micallef u dan *stante* l-mewt ta' Josephine Micallef fil-mori tal-appell**

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li s-soċjeta` attriċi ppreżentat fit-18 ta' Awwissu, 2010, u li jaqra hekk:

"1. Illi l-kumpanija rikorrenti Brincat's Company Limited hija proprjetarja ta' ħanut/*showroom* sitwat fil-pjan terran tal-blokk 40, St Joseph's Flats, Triq Mile End, il-Hamrun. Ir-rikorrenti akkwistat dan il-ħanut/*showroom* mingħand Joseph Micallef [li huwa wkoll sid ta' wieħed mill-appartament fil-blokk sovrastanti] u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-20 ta' Frar, 1992 anness bħala dok **B1**.

2. Illi l-intimati huma lkoll sidien ta' u residenti fl-appartamenti li jagħmlu parti mill-istess blokk sovrastanti l-ħanut/*showroom* imsemmi kif ġej:

Konjuġi Mallia – sidien ta' Appartament Numru 1
Konjuġi Abela – sidien ta' Appartament Numru 2
Konjuġi Zammit – sidien ta' Appartament Numru 3
Konjuġi Aquilina – residenti fl-Appartament Numru 4
Konjuġi Micallef – sidien tal-appartament numru 4

3. Illi f'Jannar 2007 ir-rikorrenti sofriet ħsarat konsistenti fi dħul ta' ilma fis-soffitt tal-proprjeta` tagħha u ħsarat strutturali fl-istess fond.

4. Illi dawn il-ħsarat ġew ikkawżati minħabba nuqqasijiet u ħsarat fis-sistemi ta' ilma u *drains* illi jservu l-appartamenti tal-intimati, u dan kif jirriżulta u kif spjegat aħjar f'rapport tekniku tal-Perit Arthur Apap tal-5 ta' Ġunju, 2008 (**Dok B2** u faxxikolu ta' ritratti li juru l-kundizzjoni tal-proprjeta` qabel it-tiswijiet – **Dok B3**; ritratti li ttieħdu waqt ix-xogħlijiet – **Dok B4**).

5. Illi r-rikorrenti wettqu diversi xogħlijiet rimedjali li kienu neċessarji sabiex jitranġaw il-ħsarat sofferti, imma li preżentement qegħdin igawdu minnhom ukoll l-istess intimati u dan għaliex issaħħett l-istruttura għall-benefiċċju tal-blokka kollha u nbidlu l-pajpijiet u *drains* kollha li mill-btieħi interni jgħaddu mill-fond tal-mittenti.

6. Illi x-xogħlijiet imsemmija swew is-somma totali ta' sebgħa u għoxrin elf tlett mija u tlieta u tmenin Euro u sebgħin ċenteżmu (€27,383.70) – (irċevuti eżebiti bħala faxxikolu **Dok B5**).

7. Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-ħlas tad-danni imsemmija iżda l-intimati baqgħu inadempjenti anke wara illi ntbagħtu ittra uffiċċjali nhar l-10 ta' Settembru, 2008 u nhar il-21 ta' Jannar, 2009 (**Dok B6 u B7**).

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli unikament jew fi grad li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti, għall-ħsarat sofferti mir-rikorrenti f'Jannar 2007 ikkawżati minn dħul ta' ilma fis-

soffitt ta' ħanut/*showroom* proprjeta` tagħha li jinsab fil-pjan terran tal-blokk 40, St. Joseph's Flats, Triq Mile End, Hamrun;

(ii) tiddikjara illi fi kwalunkwe każ l-istess intimati qegħdin igawdu mix-xogħlijiet li wettqet il-kumpanija attriċi;

(iii) tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi fis-somma totali ta' sebgħa u għoxrin elf tlett mija u tlieta u tmenin Euro u sebgħin ċenteżmu (€27,383.70) jew somma verjuri likwidata minn din il-Qorti, okkorrendo bl-intervent ta' periti nominandi, liema somma għandha tinkludi *inter alia* l-valur tax-xogħlijiet rimedjali li saru mir-rikorrenti u li minnhom qed igawdu minnhom l-istess intimati;

(iv) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Settembru, 2008 kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph u Josephine konjuġi Micallef li in forza tagħha eċċepew illi:

"(a) Illi t-talbiet tas-soċjeta` attriċi għandhom jiġu miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta` attriċi u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. preliminarjament huwa mhux il-leġittimi kontradittturi u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huma ma humiex sidien tal-appartament numru 4 fl-istess blokk sovrastanti għal ħanut/showroom liema appartament ilu mogħti b'ċens temporanju lil konjuġi Aquilina, l-intimati l-oħra għal aktar sa mis-sena 1985;

2. illi inoltre u bla preġudizzju għal premess kienet is-soċjeta` attriċi li bidlet il-pajpijiet tad-drains u għamlet xogħolijiet oħra fil-ħanut/showroom in kwistjoni tat-tibdil li kienet għamlet u mhux l-intimati; ir-ritratti esebiti minn l-istess soċjeta` juri li tali xogħlijiet huma differenti minn kif kienu meta l-esponenti biegħu ż-żewġ garaxxijiet lis-soċjeta` rikorrenti.

3. illi inoltre u bla preġudizzju għal premess, s-soċjeta` attriċi mingħajr ebda konsultazzjoni qabdet u għamlet ix-xogħlijiet mingħajr l-kunsens tal-intimati u għalhekk ma tistgħax tippretendi li l-intimati għandhom iħallsu għal dawn ix-xogħlijiet meta lanqas biss avviċinathom meta kien hemm l-allegati ħsarat u meta tali ħsarat fix-xogħlijiet li l-istess soċjeta` kienet għamlet meta xtrat iż-żewġ garaxxijiet li sussegwentement bidlet f'ħanut/showroom.

(b) Salvi risposti ulterjuri.

(c) Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` rikorrenti”.

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-erba’ konvenuti l-oħra li in forza tagħha eċċepew:

> “1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma ma humiex responsabbli għal ħsarat allegatament sofferti mis-soċjeta` attriċi;
>
> 2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jispetta lis-soċjeta` attriċi tipprova l-ħsara allegatament sofferta u li din hija imputabbli lill-aġir ta’ xi wieħed mill-esponenti;
>
> 3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li ai termini ta’ l-Art. 493 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta s-soċjeta` attriċi kellha l-obbligu li tikkonsulta ma’ l-intimati qabel ma għamlet ix-xogħlijiet allegatament magħmula minna ġaladarba kif allegat dawn kienu jimpingu fuq l-istruttura tal-blokk kolllu;
>
> 4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li in linea mal-prinċipju tal-limitazzjoni tad-danni kien jispetta li s-soċjeta` attriċi li kieku verament kienet qed issofri dannu li tiġbed l-attenzjoni ta’ l-intimati minnufih u mhux wara tant żmien li allegatament sofriet il-ħsara u wara li għamlet ix-xogħlijiet in kwistjoni;
>
> 5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-soċjeta` attriċi bħala s-sid tal-fond sevjenti ai termini ta’ l-Art. 470 et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta hija obbligata li tagħmel dawk ix-xogħlijiet u t-tiswijiet neċessarji sabiex tiggarantixxi l-eżerċizzju tas-servitu` da parti tal-fondi dominanti”;

4. Rat in-nota tas-soċjeta` attriċi tal-5 ta’ Novembru, 2010, li in forza tagħha rriduċiet id-danni minn €27,383.70 għal €17,062.43.

5. Rat is-sentenza li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta’ Marzu, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża:

"…billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Micallef li mhumiex leġittimi kontradditturi u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju, filwaqt li tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Aquilina, in kwantu dawn tal-aħħar huma meqjusa leġittimi kontradditturi;

Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-oħra u għalhekk tiċħad l-ewwel talba attriċi peress li ma tirriżultax mistħoqqa;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Tilqa' it-tieni talba attriċi limitatament fis-sens spjegat qabel, li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għal nofs l-ispejjeż relatati mal-katusi, u konsegwentement tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti in kwantu inkompatibbli ma dak hawn deċiż;

Tillikwida s-sehem ta' danni li għandhom iħallsu l-konvenuti kollha (għajr il-konjuġi Micallef) fis-somma ta' €750;

Tikkundanna lill-konvenuti kollha (għajr il-konjuġi Micallef) sabiex iħallsu solidalment bejniethom lis-soċjeta attriċi, s-somma ta' €750;

Spejjeż għandhom jitħallsu in kwantu ghal sehem wieħed minn ħamsa għall-konvenuti kollha (għajr il-konjuġi Micallef) u kwantu għal erbgħa minn ħamsa għas-soċjeta attriċi. B'dan illi l-ispejjeż tal-konjuġi Micallef għandhom jibqgħu a karigu tas-soċjeta attriċi".

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Ikkunsidrat**

Kif tajjeb josserva l-perit legali, l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq żewġ binarji, l-ewwel waħda hija t-talba għar-riżarċiment tad-danni mġarrba mis-soċjeta attriċi fis-saqaf tal-maħżen tagħha, li ġew kaġunati minn dħul ta' ilma mill-proprjetatjiet sovrastanti tal-konvenuti, filwaqt li t-tieni waħda li hija sussidjarja, hi li jekk ma tirnexxix l-ewwel parti tal-azzjoni, li jiġi dikjarat li bix-xogħlijiet riparatorji mwettqa mis-soċjeta attriċi, qegħdin igawdu l-istess konvenuti u li għalhekk għandhom iħallsu għall-benefiċċju ggwadanjat minnhom.

Leġittimu kontradittur

Il-konvenuti Micallef laqgħu billi fl-ewwel lok saħqu li mhumiex leġittimi kontradditturi peress li kienu kkonċedew b'ċens temporanju l-appartament numru 4 lill-konjuġi Aquilina fis-sena 1985, liema kuntratt reġa' ġie mġedded permezz ta' kuntratt ieħor datat 18 ta' April, 2002, għal perjodu ta' sbatax-il sena. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti Aquilina

wkoll laqgħu permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħhom, billi qalu li mhumiex leġittimi kontradditturi, peress li huma kienu jokkupaw il-fond, l-appartament in kwistjoni, taħt titolu ta' kera u jikkontendu li ladarba r-riparazzjonijiet reklamati mis-soċjeta attriċi huma ta' natura straordinarja, dawn ma kienux jispettaw lilhom iżda lil terzi. Fin-nota tagħhom l-istess konvenuti Aquilina jikkonċedu li fil-fatt jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju, iżda jikkontendu li peress li l-ispiża pretiża mis-soċjeta attriċi hija kbira, u relatata mal-istruttura nnifisha, jekk il-Qorti tiddetermina li l-konvenuti għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjeż magħmula mis-soċjeta rikorrenti, il-konjuġi Micallef li bħala padruni diretti, ser jibbenefikaw minn tali spiża, għandhom jagħmlu tajjeb għaliha.

Minn eżami tal-kuntratt ta' ċens temporanju (esebit in atti a fol. 105 tal-proċess) jirriżulta illi l-kondizzjoni numru 4 tipprovdi illi:

> "il-manutenzjoni u riparazjoni ordinarja u straordinarja tal-appartament jibqgħu a karigu tal-enfitewta".

Għalhekk din il-Qorti taqbel fis-sħiħ mal-ewwel konklużjoni milħuqa mill-abbli perit legali, li ladarba t-tiswijiet magħmula mis-soċjeta attriċi huma ta' natura straordinarja u mill-ftehim pattwit jirriżulta ċar li dawn kellhom ikunu a karigu tal-enfitewta, isegwi li l-konjuġi Aquilina għandhom iwieġbu għal dawk il-pretensjonijiet attriċi li jistgħu jirriżultaw mistħoqqa. Konsegwentement filwaqt li tirriżulta mistħoqqa u ser tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konjuġi Micallef, isegwi li għandha tiġi miċħuda s-seba' eċċezzjoni tal-konjuġi Aquilina.

Mertu tat-talbiet tas-soċjeta rikorrenti

In kwantu l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq il-premessa ta' danni kkaġunati minn dħul ta' ilma mill-proprjetatjiet sovrastanti tal-konvenuti, għandu jingħad li f'materja ta' danni, l-artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri minn dan l-użu, u l-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu. Filwaqt li l-artikolu 1032 jipprovdi wkoll illi:

> (1) Jitqies fi ħtija kull min fl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.
>
> (2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' disposizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar.

Hekk ukoll fl-artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili jingħad:

> "Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk".

Mhux kontestat li rriżultaw ħsarat fis-saqaf tal-fond tas-soċjeta attriċi, kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma minn ħsarat fil-katusi tad-drenaġġ komuni tal-appartamenti sovrastanti proprjeta tal-konvenuti, liema ħsarat ġew rimedjati mill-istess soċjeta attriċi. Id-dħul tal-ilma tad-drenaġġ fis-saqaf tal-fond attriċi wassal sabiex titiekel ix-xibka li spiċċat diżintegrata - proċess li seħħ fuq medda ta' żmien. Dawn it-tiswijiet rimedjali fis-saqaf tal-fond attriċi jammontaw għas-somma mitluba minnha ta' €17,062.43.[1] Dawn il-ħsarat isibu l-oriġini tagħhom għal madwar għaxar snin qabel mas-soċjeta attriċi avviċinat lill-konvenuti sabiex jinstab xi tip ta' rimedju fl-2006.[2] Dawn il-ħsarat skond Sebastian Bonnici, li kien imqabbad mis-soċjeta attriċi sabiex jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali, ma kienux jidhru mingħand il-konvenuti u fis-seduta tal-20 ta' Mejju, 2011, xehed:

> "Kien is-saqaf ta' taħt li kien qed jindika x'kien qed jiġri, vuoldiri ħarsa lejn l-art tal-bitħa ma kienx jindika li hemm problema".

Mill-provi rriżulta wkoll li s-soċjeta attriċi xi tliet snin[3] wara li akkwistat il-proprjeta tagħha fl-1992[4], għamlet diversi xogħolijet strutturali fihom, fosthom li niffdithom ma' xulxin u fetħet ħajt kollu li kien jaqsamhom.[5] lnoltre s-soċjeta attriċi nstallat suffett li għatta kemm il-katusi, kif ukoll is-saqaf u għalhekk il-leakage li kkawżat ħsara estensiva fis-saqaf tas-soċjeta attriċi, wara li kien hemm ħsara fil-katusi tad-drenaġġ tal-konvenuti, setgħet tkun magħrufa biss wara ċertu żmien, wara li beda jittebba s-suffett u bdew jittebbgħu l-ħitan.

In tema legali, kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta, fit-28 ta' April 2005, fejn intqal illi:

> "Fil-waqt li din il-Qorti taċċetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jagħmel u jiżvillupa l-proprjeta' tiegħu kif irid, dan jista' jagħmlu dejjem sakemm ma joħloqx ħsara lill-terzi. Fil-kawża "Bugeja vs Washington", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 1897, ġie enunċjat il-prinċipju, li kien u għadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "Hu paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu, iżda dan l-użu irid ikun fil-limiti ġusti, kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta' ħaddieħor, li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b'dak l-użu u dan ikun illeġġittimu" - "Mifsud vs Camilleri", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2004. Intqal ukoll fil-kawża "Captur vs Borg", deċiża

[1] Ara nota tas-socjeta attrici pprezentata fl-atti fil-5 ta' Novembru 2010, a fol. 78 tal-process.
[2] Ara f'dan is-sens ix-xhieda tal-perit Arthur Apap, tat-28 ta' Novembru 2011, li jiddeskrivi l-hsara bhala "antika u kronika", li kienet ilha ssehh ghal zmien twil ghal "aktar minn hames snin jekk mhux ghaxra".
[3] Ara affidavit ta' Gregory Brincat a fol.84 tal-process.
[4] Kuntratt tal-20 ta' Frar 1992, esebit in atti a fol. 6 et seq. tal-process.
[5] Ara n-nota tas- socjeta attrici a fol. 147 tal-process.

minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 1993, illi "kull min, b'xogħol konness ma’ kostruzzjoni, jagħmel ħsara lill-viċin, jirrispondi għad-danni". Il-konvenut, f’dan il-każ, ikkunsidra biss l-interessi tiegħu, u, għalkemm imwissi mill-perit tiegħu, injora għall-kollox il-possibilita ta' ħsara lill-viċin, u aġixxa bla ma qies id-dritt tal-ġar li ma jsofrix ħsara fil-fond tiegħu”.

Inoltre mill-aspett ta' komunanza ta' soqfa u tiswija tal-istess u spartizzjoni tal-ispejjeż tax-xogħlijiet rimedjali għall-istess issir referenza għas-segwenti prinċipji ġurisprudenzjali enunċjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2004, fl-ismijiet **John Vella pro et noe et vs Pauline Mizzi et**:

“Jibda biex jiġi osservat illi, kif drabi oħra rile vat, "fuq dina l-materja partikolari ma hemmx xi disposizzjoni speċjali tal-liġi, kif hemm, u iżjed minn disposizzjoni waħda, dwar il-ħitan diviżorji. Hemm biss l-artikolu 460 (illum Art 423) tal-Kodiċi Ċivili li jistabilixxi s-sehem li kull wieħed mis-sidien ta' sulari differenti jew ta' xi parti oħra ta' bini, għandu jħallas għall-ispiża ta' tiswijiet jew bini mill-ġdid, li jkun meħtieġ, fl-istess sulari jew parti oħra ta' bini, meta jkun appartenenti iii sidien differenti" - "Joseph Galea -vs- Francesco Portelli et", Appell Ċivili, 30 ta' Marzu 1973 ...

Minn dan jitnissel illi jekk jibqa' superanti l-prinċipju ta' proprjeta: "ejus est cui prodest" fir-rigward tas-singoli pjani li jappartjenu lil dak li jkun, f’każ li s-servizz ta' xi parti mill-bini jkun jgħodd għall-proprjetarju wieħed kif ukoll għall-ieħor din il-parti għandha titqies komuni. Hekk, fil-każ konkret, ġie deċiż illi "le embrici e le travi collocate sotto il pavimento del piano superiore servono tanto di sostegno a quel pavimento, quanto di tetto e di copertura al piano sottoposto; e dovendo la proprieta' presumirsi di colui al quale la cosa serve, in base al principio "ejus est cui prodest", ne viene che tali embrici e travi devonsi ritenere comuni ai proprietari di amendue i piani" - "Salvatore Mizzi vs Onor. Lorenzo Gatt noe", Prim'Awla, 22 ta' Frar 1901 (Kolleż. Vol XVIII pll p13).

Applikati dawn l-enunċjazzjonijiet għal każ in disamina qed jiġi fl-ewwel lok determinat illi minħabba li s-saqaf jiddividi oriżżontalment il-fond tal-atturi minn dak tal-konvenuti dan għandu jitqies komuni għaż-żewġ fondi kif fuq spjegat. Li jfisser allura li strettament l-ispiża tar-rikostruzzjoni tal-bejt, li kienet hekk meħtieġa għall-vantaġġ taż-żewġ fondi għandha in vista tal-komunanza titbata mill-proprjetarji taż-żewġ fondi.

Dan pero hu hekk il-każ 'rebus sic stantibus'. **Dan għaliex, kif insenjat ukoll, "avvenuto il danno, la ricerca delia causa provocante non deve fermarsi appena accertata la causa diretta, ma bisogna risalire piu oltre per determinare se vi sia un fattore remoto o causa mediata che potrebbe dimostrarsi la vera "tons et origo mali" (Kolleż. Vol XXIV pll p712). Dan s'intendi fil-każ in eżami b'referenza għal kawża primarja li kkostrinġiet li jsiru x-xogħlijiet rimedjali uta' rikostruzzjoni tal-bejt.**

> ...
>
> **Isegwi minn dan illi l-prinċipju tal-liġi li tobbliga lill-komproprjetarji jikkontribwixxu sehem mill-ispejjeż ta' tiswija jew ta' rikostruzzjoni, u li ssib l-applikazzjoni tagħha meta r-riparazzjoni jew rikostruzzjoni tkun dovuta għal deperiment jew kawżi oħra naturali jew każwali, ssofri limitazzjoni meta tkun kaġonata bil-fatt kolpuż ta' wieħed mill-ko-proprjetarji.** Ara, inter alia, deċiżjonijiet a Vol XLII pll p1120 u Vol XLIII pll p801. Konsegwentement, kif jidher li hu l-każ, ġjaladarba l-ħsara fil-bejt avverat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u allura bi ħtija tal-atturi appellanti, ir-responsabilita tal-konsegwenzi għandha titbata minnhom. (enfasi miżjud minn din il-Qorti)".

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta li fil-fehma tal-Perit Tekniku mqabbad minn din il-Qorti, ix-xogħlijiet ta' ftuħ ta' ħitan da parti tal-attriċi setgħu kkawżaw il-ħsarat inizjali fis-sistema tad-drenaġġ tal-konvenuti li wasslu għall-ħsarat de quo tal-każ odjern, peress li l-ħajt kien jgħaddi viċin minn ħdejn il-katusi, aktar u aktar peress illi dawn il-katusi kienu magħmula mill-asbestos. Il-perit tekniku kkonstata wkoll li x-xogħlijiet rimedjali intrapriżi da parti tas-soċjeta attriċi kienu neċessarji u kienu l-aħjar mod kif kellu jsir ix-xogħol rimedjali fiċ-ċirkostanzi li kien hemm u li l-ammont reklamat mis-soċjeta attriċi huwa ġustifikat għax-xogħlijiet rimedjali li saru, kif jirriżultaw mill-fattura a fol. 36 tal-proċess. Madankollu, l-istess Perit Tekniku wera l-fehma li dawn id-danni setgħu jiġu mnaqqsa, li kieku ttieħdu l-miżuri da parti tas-soċjeta attriċi mill-ewwel, sabiex il-ħsara ma tikbirx.

Kunsidrat ukoll li in materja ta' beni komuni, l-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull wieħed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem miegħu għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa tinżamm fi stat tajjeb, filwaqt li l-artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li ma għandu jsir ebda tibdil fil-ħaġa in komun, mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. Fil-każ tal-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili, kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Jannar, 2009, fl-ismijiet **Vincent Camilleri et vs Helen Pavia**:

> "Tajjeb li fuq dan il-punt jiġu denotati żewġ aspetti. Il-wieħed illi fil-qafas tal-imsemmi provediment tal-liġi l-ispejjeż neċessarji huma dawk intiżi għall-aħjar konservazzjoni tal-ħaġa komuni, b'mod li jiġi skansat id-deterjorament jew id-distruzzjoni tagħha, fabbinament mat-tgawdija tagħha mill-komproprjetarji. It-tieni aspett huwa dak li l-obbligu ta' kull komproprjetarju li jikkontribwixxi b'sehmu għal dawk l-ispejjeż jinsorġi mill-fatt ta' l-użu konkret tal-ħaġa komuni. Jingħad a propożitu taħt din l-ipotesi illi "biex il-kondominu jkollu jedd jagħmel dawn l-ispejjeż mhux meħtieġ il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-oħra, purke l-ispejjeż ikunu mhux biss ta' indoli neċessarja, imma wkoll kongruwi, għaliex il-kunsens hLfwa ġust li jkun preżunt meta l-ispiża tkun mhux biss neċessarja imma meta biex tiġi affrontata intefaq dak l-ammont li huwa strettament bżonnjuż u mhux aktar". Ara d-deċiżjoni fl-ismijiet "Antonio Azzopardi vs Emmanuele

Abela et", Appell Inferjuri, 12 ta' Diċembru, 1936 per Imħallef William Harding";

Trattati dawn il-prinċipji u l-provi saljenti, l-Qorti tirrileva li fil-każ in eżami, l-periti maħtura minnha, wara li kkunsidraw il-provi kollha mressqa mill-partijiet ikkonkludew is-segwenti:

"(ii) Kwantu għall-eċċezzjonijiet numru 1 sa 4 tal-konvenuti l-oħra kollha u t-talba attriċi għar-riżarċiment tad-danni sofferti mis-soċjeta attriċi jingħad illi l-attriċi qed titlob is-somma ta' Eur17,062.43 li tikkonsisti in kwantu għal €16,443.98 f'pagament li sar lill-kuntratturi B & B Ċabins Limited u in kwantu għal €618.45 lill-Perit Arthur Apap. Irriżulta li dawn ix-xogħolijiet kienu neċessarji u kienu l-aħjar mod kif ried isir ix-xogħol riparatorju fiċ-ċirkostanzi tal-ħsarat li kien hemm. Iżda rriżulta wkoll li l-ħsara setgħet tiġi evitata kieku l-atturi għarfu jieħdu l-passi meħtieġa mill-ewwel.

(iii) Jirriżulta mill-provi kemm li l-atturi damu żmien twil ħafna biex ħadu azzjoni, nonostante li kien hemm indikazzjonijiet ta' dħul ta' ilma, u kemm illi l-ħsarat riskontrati kienu ilhom jinħmew is-snin. L-attriċi tipprova timminimizza r-responsabbilita tagħha billi tgħid li hi ma setgħet tara xejn għax kien hemm is-suffetti. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jargumentaw illi ma messitx għalqet is-soqfa bis-suffetti għaliex kieku kienet tinduna bil-problema ferm qabel u ma kienx ikun hemm ħsara daqstant estensiva. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jgħidu wkoll illi l-iskular ta' ilma seħħ minħabba x-xogħolijiet li għamlet l-attriċi stess meta fin-1996 neħħiet il-ħajt diviżorju li kien jifred dak li qabel kienu żewġ garaxxijiet separati biex ġabithom f'ħanut wieħed u dak iż-żmien kienet anke għamlet xogħolijiet fil-katusi iżda mis-saqaf ta' isfel. Kif riskontrat aktar il-fuq hi l-fehma tal-esponenti illi dawn ix-xogħolijiet li wettqet is-soċjeta attriċi meta neħħiet il-ħajt diviżorju seta kien hu li wassal għal ċaqlieq fil-katusi tad-drenaġġ u kwindi għall-bidu ta' ingress tal-ilma.

(iv) Il-perit tal-atturi (Apap) jgħid li l-ħsarat li hu ra meta l-atturi bgħatu għalih u li jiddeskrivi fix-xhieda u r-rapport tiegħu huma ħsarat li seħħew matul medda ta' snin. Hu jsemmi bejn 5 u 10 snin. Dan it-terminu jikkombaċja mal-perjodu meta l-atturi għamlu x-xogħol ta' tneħħija tal-ħajt diviżorju fil-garages (1996) u meta l-perit Apap irriskontra l-ħsarat ossia 2006.

(v) L-esponenti jirrilevaw ukoll illi mill-provi ħareġ illi qabel ma daħlu l-atturi, s-soqfa tal-maħżen in kwistjoni kienu mikxufa u ma kien jidher li kellhom xejn. Dan ifisser illi l-ħsarat saru minn wara li l-atturi wettqu x-xogħolijiet fejn fetħu ż-żewġ garages. Għalkemm jirriżulta li bħala xogħolijiet fil-katusi, l-atturi wettqu biss xogħolijiet mis-saqaf l-isfel u allura ma jistax ikun dan il-kaġun tal-ħsarat li seħħew bi dħul ta' ilma f'livell aktar il-fuq, jidher illi minn aspett tekniku it-tneħħija tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ garaxxijiet seta kien il-kaġun li beda dan l-ingress billi ċaqlaq il-katusi u għalhekk beda jkun hemm ingress tal-ilma fis-saqaf.

(vi) Jirriżulta wkoll illi peress illi l-ħsarat riskontrati - minn aspett tekniku - huma kompatibbli ma ħsarat li seħħew fuq medda ta' ċirka għaxar snin, tali ħsarat ma jistgħux ikunu anteċedenti għax-xogħolijiet imwettqa mill-atturi fin-1996. Dan ipoġġi lis-soċjeta attriċi f'posizzjoni fejn hija hi stess il-kawża prossima tal-ħsarat li seħħew. Dan huwa wkoll hekk għaliex kif tajjeb sostnew il-konvenuti kien jinkombi fuq is-soċjeta attriċi li tipprova li l-ħsarat ġew minn xi azzjoni jew nuqqas tal-konvenuti. Għar-raġunijiet fuq esposti, l-esponenti jidhrilhom li s-soċjeta attriċi ma ppruvatx sal-grad rikjest mil-liġi li l-ħsarat seħħew minħabba xi nuqqas tal-konvenuti.

(vii) Għalkemm il-perit tal-atturi jgħid li meta hu ra s-saqaf tal-atturi u l-katusi seta jinnota illi "Upon inspection, several jointings, floor-drains and other pipework in the sewerage and rainwater system servicing the apartments were found either to be leaking or simply inadequately finished resulting in water-sewerage being trapped below the tiles dan il-perit ra dan il-katusi fl-2006 meta altura l-atturi kienu ilhom 10 snin li għamlu x-xogħlijiet. Apparti minn hekk il-kumplament tal-provi mressqa mill-konvenuti u l-periti tagħhom kollha juru li l-bitħa interna tal-konvenuti kienet mantnuta sew u li ma jidhirx li kien hemm xi qtugħ jew qsim fil-grouting jew ħsarat fid-drain/katusi u li għalihom jistgħu b'xi mod jaħtu l-konvenuti.

(viii) Di piu, rriżulta wkoll li fi żmien qabel ma daħlu l-atturi qatt ħadd ma rraporta xi dħul ta' ilma u s-soqfa ma kienux mgħottija b'suffetti li allura wieħed seta jara kieku hemm xi ingress. Dan anke meta l-fond mertu tal-kawża kien okkupat minn terzi ossia mill-Partit Nazzjonalista.

(ix) Illi għalhekk hi l-umli sottomissjoni tal-esponenti illi l-ħsarat li ġarrab is-saqaf in kwistjoni ġew kaġunati mill-atturi stess u li kwindi l-konvenuti mhux responsabbli għall-istess. B'hekk l-ewwel talba attriċi ma jistħoqqx li tiġi akkolta filwaqt li l-eċċezzjonijiet numri 1 u 2 tal-konvenuti jistħoqq li jiġu akkolti. Ladarba jiġu akkolti l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti, mhemmx lok li jiġu mistħarrġa t-tielet u r-raba' eċċezzjoni.

(x) Lanqas hemm lok li tiġi mistħarrġa l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti in vista tal-premess.

(xi) Illi għal dak li jirrigwarda t-tieni parti tat-talba attriċi u ċioe illi irrispettivament mir-responsabbilita o meno tal-konvenuti, l-istess konvenuti għandhom semmai jiġu ordnati jħallsu għax-xogħlijiet reparatorji stante li huma qed igawdu minnhom ukoll, bil-qima jingħad illi anke hawn it-talba attriċi tfalli in parti, peress ill kwantu għax-xogħlijiet strutturali fis-saqaf jingħad illi, una volta ġie affermat illi dawn ix-xogħlijiet kienu saru meħtieġa minħabba nuqqas stess tas-soċjeta attriċi, isegwi li l-atturi ma jistgħux jirreklamaw mingħand il-konvenuti tali ħlasijiet.

(xii) Mhux pero l-istess jista' jingħad għax-xogħolijiet fil-katusi li ġie stmat mill-esponenti fis-somma ta' Eur1,500 u li għalkemm mhux inklużi fil-lista ta' xogħlijiet esebiti mill-atturi xorta jinkwadraw ruħhom fit-tieni talba attriċi in kwantu rriżulta mhux kontradett li

> **kien hemm ħsarat fil-katusi tal-konvenuti u xogħlijiet relatati liema xogħlijiet kienu meħtieġa billi l-katusi kienu qodma. Din is-somma għandha tkun responsabbilta nofs tal-konvenuti kollha (għajr għall-konvenut Micallef li ġie lliberat) stante li l-istess konvenuti (għajr Micallef) qed igawdu minnhom, u nofs tal-attriċi stante li kienet l-attriċi li fetħet il-ħajt viċin dawn il-katusi**. Għalhekk it-tieni talba attriċi għandha tiġi akkolta in parte fis-sens hawn spjegat u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti miċħuda in kwantu inkompatibbli ma dak hawn deċiż".

Wara li kkonsidrat ir-rapport tal-periti, il-provi u xhieda li nstemgħu quddiem l-istess periti, l-Qorti tikkondividi l-konklużjonjiet tal-periti appuntati minnha. Huwa minnu illi skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha: "Dan pero ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagnha kellha tkun ben informata u batata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami." (**Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998). Ġie wkoll sewwa ritenut illi: "f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prutuntut gnall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss gnax 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 noe vs Charles Debattista noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001). Meħud in konsiderazzjoni l-opinjoni li esprimew il-periti maħtura mill-Qorti, u li ma tressqet ebda prova li tista' ġġib fix-xejn tali prova, il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax tiskarta din il-prova.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, jinsab assodat li s-soċjeta attriċi ma seħħilix tipprova sal-grad mitlub mil-liġi li l-ħsarat seħħew minħabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti, wara kollox, kif sewwa josservaw l-abbli difensuri tal-konvenuti, huwa paċifikament ritenut li f'materja ta' danni, "biex ikun hemm lok għar-responsabilita tad-danni hemm bżonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew l-ommissjoni kolpuża imma li dak l-att jew ommissjoni għandhom konnessjoni ta' kawża u effett mad-danni sofferti. (Kolleż. XXX Vol. I p.III p.142)." Ma ġie ppruvat mis-soċjeta attriċi ebda dolo jew culpa da parti tal-konvenuti, li kkawżat id-danni u l-ħsarat konsegwenzjali. Anzi mix-xhieda ta' Gregory Brincat (ara xhieda tat-28 ta' Marzu, 2012), azzjonist u manager mas-soċjeta attriċi, rriżulta li mhux l-ewwel darba li meta kienet tagħmel ħafna xita, kien ikun hemm flooding fil-ħanut u kienu jixkupaw l-ilma. Dan indubbjament jitfa' piż fuq l-istess attriċi li kien jispetta lilha, mal-ewwel inċident ta' dħul ta' ilma, li twettaq il-verifiki meħtieġa u li tinforma lill-konvenuti, sabiex ma jibqax iseħħ dan id-dħul ta' ilma u li konsegwentement timminimizza d-danni konsegwenzjali li rriżultaw fil-fond de quo.

> Dan in-nuqqas li pperdura għal żmien twil, kif riskontrat mill-perit tekniku, wassal sabiex danni li x'aktarx kienu minimi fiż-żmien meta oriġinaw l-ewwel darba, aggravaw tant bit-trapass taż-żmien, li wasslu għall-ħsarat strutturali estensivi fis-soqfa tal-proprjeta tas-soċjeta attriċi u dgħajfu l-istruttura tal-binja. Għalkemm sewwa jirrileva l-abbli difensur tas-soċjeta attriċi, huwa l-obbligu ta' kull sid li jżomm il-katusi fi stat tajjeb ta' tiswija[6], kif rilevat qabel, mill-provi rriżulta li l-ħsara ma setgħetx tiġi konstata mill-fond tal-konvenuti, iżda li kien is-saqaf ta' taħt li seta' jindika l-eżistenza tal-problema. Isegwi li s-soċjeta attriċi naqset ukoll mid-diliġenza mistennija minnha, meta ma nfurmatx lill-konvenuti qabel, bil-perkolazzjoni taI-ilma li kienet qegħda ssofri, kull darba li tagħmel xi maltempata. Għalhekk din il-Qorti wkoll tikkondividi l-konklużjonijiet milħuqa mill-periti tagħha, fis-sens li hija l-istess soċjeta attriċi li b'għemilha wasslet għas-sitwazzjoni ta' danni lmentati minnha u għalhekk għandha tissaporti l-konsegwenzi tad-danni li rriżultaw u l-ispejjeż mġarrba minnha fit-tiswija tal-istess ħsarat ta' natura strutturali.
>
> Sussidjarjament is-soċjeta attriċi tikkontendi li għandha tiġi kkumpensata tal-valur tax-xogħlijiet li minnhom qegħdin igawdu l-konvenuti. Iżda kif ġustament rilevat rnill-periti appuntati mill-Qorti, dan l-argument ma jistax ireġi fejn kienet l-istess soċjeta attriċi li bl-aġir tagħha kkawżat id-danni strutturali fil-proprjeta tal-partijiet fil-kawża. Iżda ma jistax jingħad l-istess għal dak li għandu x'jaqsam max-xogħlijiet fil-katusi li ġie stmat mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, fis-somma ta' €1,500. Għalhekk isegwi li dawn l-ispejjeż inkorsi mis-soċjeta attriċi, jinkwadraw ruħhom fit-tieni talba attriċi, in kwantu rriżulta mhux kontradett li kien hemm ħsarat fil-katusi tal-konvenuti u xogħlijiet relatati, liema xogħlijiet kienu meħtieġa billi l-katusi kienu qodma. Din il-Qorti taqbel li din is-somma għandha tkun responsabbilta nofs tal-konvenuti kollha (għajr għall-konvenut Micallef li ġie lliberat) stante li l-istess konvenuti (għajr Micallef) qed igawdu minnhom, u nofs tas-soċjeta attriċi, stante li kienet hija stess li fetħet il-ħajt viċin dawn il-katusi. Dan iwassal lii din il-Qorti sabiex tilqa' it-tieni talba attriċi, limitatament fis-sens hawn spjegat, b'dan li l-konvenuti kollha (għajr Micallef) għandhom solidalment bejniethom iħallsu lis-soċjeta attriċi s-somma ta' €750”.

7. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti:

> “…jogħġobha tirriforma s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet fuq ċitati tat-13 ta’ Marzu, 2017 billi filwaqt illi tikkonfermaha safejn laqgħet limitatament it-tieni talba attriċi u ċaħdet is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti, mill-bqija tħassar u tirrevoka l-istess sentenza u

[6] Ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Gunju, 2012, fl-ismijiet Joseph u Maria konjugi Spiteri vs Saviour Bonnici.

> tiddeċiedi minflok billi tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attriċi appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati".

8. Rat ir-risposta ta' Alberto Magno u Angela konjuġi Mallia, Mario u Rose konjuġi Abela, Emanuel u Emanuela *sive* Lilian konjuġi Zammit u Frankie u Theresa konjuġi Aquilina li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi din il-Qorti:

> "…għandha tiċħad fl-intier tiegħu l-appell interpost mis-soċjeta` attriċi appellanti fl-ismijiet premessi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjeta` attriċi".

9. Rat ir-risposta ta' Joseph u Josephine konjuġi Micallef li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi:

> "…dan l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż u s-sentenza tal-Ewwel Qorti konfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi".

10. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2022, quddiem din il-Qorti;

11. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

12. F'dan il-każ is-soċjeta` attriċi talbet kumpens ekwivalenti għall-ispiża li wettqet fil-fond tagħha kaġun tal-ħsara li sofriet bil-perkolazzjoni tal-ilma mill-fondi tal-konvenuti sovrastanti. Ma hemmx dubju li l-ilma li

kkaġuna ħsara fis-saqaf tal-fond (ħanut/*showroom*) tas-soċjeta` attriċi seħħ mid-dħul ta' ilma u/jew drenaġġ mill-katusi tal-fondi tal-konvenuti. Dan is-saqaf ġie rranġat mis-soċjeta` attriċi u l-ewwel Qorti qalet li dan sar a benefiċċju ta' kulħadd u ordnat l-ispartizzjoni tal-ispiża. L-ewwel Qorti, pero`, ma llikwidatx kumpens għat-tiswijiet kollha li għamlet is-soċjeta` attriċi u dan wara pariri tal-perit tekniku li hija ħattret biex jassistiha fis-smigħ tal-każ. Skont il-perit tekniku, il-ħsarat fil-katusi setgħu ġraw jew ġew aggravati meta s-soċjeta` attriċi għamlet xogħlijiet strutturali wara li xtrat il-fond, senjatament meta neħħiet ħajt diviżorju bejn iż-żewġ garaxxijiet li ħadet u l-katusi kienu viċin dan il-ħajt. Jirriżulta wkoll li l-ilma kien ilu (madwar sitt snin) jinżel fil-fond tas-soċjeta` attriċi, iżda din ma tkellmet xejn u b'hekk il-konvenuti ma kinux jafu bil-perkolazzjoni. Meta fl-aħħar tkellmet is-soċjeta` attriċi, wara li saret ħsara kbira, kien hemm bżonn tiswijiet kbar, mentri li kieku t-tiswijiet kienu aktar tempestivi, il-ħsara serja setgħet tiġi evitata.

13. L-ewwel Qorti abbraċċjat l-opinjoni tal-perit tekniku u, għalhekk, tat kumpens biss għan-nofs it-tiswija (skont stima tal-perit tekniku) fis-suffett u tibjid tal-ħajt fejn iċċarċar l-ilma.

14. Is-soċjeta` appellat mis-sentenza tal-ewwel Qorti u tissottometti li l-konvenuti jridu jħallsu għad-danni kollha, jew tal-anqas jagħtu kontribuzzjoni għax-xogħlijiet kollha li saru.

15. Jirriżulta f'dan il-każ, li s-soċjeta` attriċi ġarbet ħsara fis-saqaf tal-fond tagħha wara li din (ix-xibka) ixxarbet, issaddet u bdiet taqsam. Dan wassal biex jaqgħu biċċiet tal-konkrit mis-saqaf tal-fond tas-soċjeta` attriċi u kellhom isiru tiswijiet sostanzjali biex jissaħħaħ is-saqaf u tiġi assikurata l-inkoluminita` tal-istruttura. Dan kellu jsir għax żewġ soqfa kienu kundannabbli u x-xogħol ta' tiswija, kif ikkonferma l-perit tekniku, sar tajjeb u skont l-arti u s-sengħa u s-soqfa ġew "*safe*".

16. Il-perit tekniku rrelata li l-ħsara fil-fond tal-attriċi seħħet għax kien hemm ħsarat fid-*drains*, li setgħet ġrat bix-xogħlijiet strutturali li kienu saru snin qabel mis-soċjeta` attriċi. Dan qalu għax il-ħajt li nqala' kien qrib il-bitħa fejn jinsabu d-*drains* u għaliex il-kanen tal-*asbestos* li kien hemm huma aktar fraġli minn kanen tal-plastik. Il-perit tekniku pero`, ma kienx konklużżiv fuq din il-materja, u jgħid biss li x-xogħol li wettqet is-soċjeta` attriċi seta' kkaġuna ħsara fil-kanen tal-ilma. Pero`, iċ-ċirkustanza, li kien possibbli li x-xogħlijiet wettqu din il-ħsara, ma jfissirx li kien probabbli li hekk ġara.

17. Jingħad ukoll illi peress li l-fond tas-soċjeta` attriċi kellu suffett taħt is-saqaf tiegħu, allura ħadd ma nduna bil-ħsara serja li kienet qed tiġri fis-saqaf. Irriżulta pero`, li fil-bitħa kien jidher li kien hemm xi madum li kien qed jinqala', u għalhekk il-konvenuti kellhom ikunu ben konsapevoli tal-

ħsara li kienet qed tiżvolġi a kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma u/jew drenaġġ. Il-konvenuti pero`, ma ġibdux l-attenzjoni tas-soċjeta` attriċi għall-fatt li setgħu jinħtieġu xi xogħlijiet riparatorji.

18. Il-problema tidher li kienet aggravata bil-fatt li l-katusi ma kinux ilaħħqu mal-ilma tax-xita meta jkun hemm maltempata, u għal dan ma tistax tkun responsabbli biss is-soċjeta` attriċi. Il-ħsara riskontrata tieħu ż-żmien biex tinħema u ma jirriżultax li xi parti fil-kawża qatt għamlet xi manutenzjoni fid-*drains*. Il-ħsara, mingħajr suffett, kienet tkun tidher żgħira għal-ewwel, pero`, kien hemm indikazzjonijiet fil-bitħa u fil-fond tas-soċjeta` attriċi li kien hemm problema. Kif jgħid l-Artikolu 117 tal-Kodiċi tal-Pulizija, "*huwa dmir ta' kull sid li jżomm il-katusi u mezzi ta' komunikazzjoni fi stat tajjeb ta' tiswija*". Ma jidhirx li xi parti ottemprat ruħha ma' dan l-obbligu.

19. Din il-Qorti tqies li, f'dan il-każ, il-partijiet kollha naqsu milli jieħdu ħsieb is-sistema tal-katusi mal-appartament tagħhom. Is-soċjeta` attriċi ammettiet li kull darba li kienet tagħmel xi xita qalila, hija kienet tixkupa l-ilma, pero`, qatt ma qalgħu s-suffett. Da parti tal-konvenuti, dawn ukoll kellhom indikazzjoni li mhux kollox kien sew fis-sistema ta' komunikazzjoni tad-*drains*, u qatt ma ħadu l-briga li jagħmlu xi manutenzjoni.

20. Dwar l-ammont ta' spiża, is-soċjeta` attriċi qed tirreklama s-somma ta' €17,062.43, somma li magħha qabel il-perit tekniku. Hemm diżgwid bejn il-partijiet jekk is-soċjeta` attriċi nfurmatx lill-konvenuti bix-xogħlijiet li kienu sejrin isiru, pero`, hu ċar li dawn ix-xogħlijiet saru tajjeb u kienu a vantaġġ tal-blokka kollha, u allura kull sid irid iħallas proporzjonalment skont sehemu (ara "**O'Flaherty v. Vassallo**" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Lulju, 1982, li ddeċidiet konformament anke b'applikazzjoni tal-kunċett ta' *negotiorum gestor*). Ix-xogħlijiet kienu primarjament jikkonsistu f'tisħiħ strutturali tal-blokka, u dan, li kien ilu diversi snin mibni, issa għandu struttura mirfuda u msaħħa. Il-perit tekniku aċċetta li s-saqaf kif kien qabel kellu l-*lifespan* tiegħu u allura dan xorta waħda kellu jinqala' u jinbidel, avolja jista' jingħad li, forsi, il-proċess ġie aċċellerat b'dak li ġara.

21. Fil-kuntest tal-konvenuti konjuġi Micallef, dawn huma l-padruni diretti tal-appartament fil-blokka li hu okkupat mill-konjuġi Aquilina, peress illi l-appartament ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Meta tqies li, fid-dawl tal-liġijiet viġenti, ikun forsi ftit diffiċli li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond, li fil-kuntratt ta' enfitewsi jingħad li l-konjuġi Aquilina huma responsabbli għal xogħlijiet ordinarji u straordinarji, u wkoll li, skont il-liġi, huma l-enfitewti li jridu jmantnu u jieħdu ħsieb il-fond, taqbel mal-ewwel Qorti fuq dan il-punt fejn il-konjuġi Micallef ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

22. Peress illi jidher li hemm erba’ appartamenti fil-blokka, oltre l-fond sottostanti, hu ġust li n-nefqa mitluba ta’ €17,062.43 tinqasam ugwalment bejn ħamsa biex kull parti tħallas €3,412.48.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-soċjeta` attriċi Brincat’s Co. Ltd. billi tilqa’ l-istess in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tordna lill-konvenuti Alberto Magno u Angela konjuġi Mallia, lil Mario u Rose konjuġi Abela, lil Emanuel u Emanuela *sive* Lilian konjuġi Zammit, u lil Frankie u Theresa konjuġi Aquilina li jħallsu kull koppja s-somma ta’ tlett elef, erba’ mija u tnax-il ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€3,412.48) lis-soċjeta` attriċi; tikkonferma s-sentenza għall-bqija.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu kwantu għall-kwint ($^1/_5$) mis-soċjeta` attriċi, u kwint ($^1/_5$) kull koppja kkundannata aktar qabel tħallas parti mis-*sorte*; b’dan li l-ispejjeż tal-konvenuti konjuġi Micallef jitħallsu mis-soċjeta` attriċi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm