8

PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-22 TA' ĠUNJU, 2023

Kawża nru. 8

Rik. Ġur. nru. 264/2021 RGM

David-John Zammit

v.

Patrick Calleja

Il-Qorti:

Daħla.

1. B'rikors ġuramentat tas-26 ta' Marzu, 2021 l-attur talab li l-Qorti (i) tiddikjara illi l-perkolazzjoni ta' drenaġġ mill-fond 64, Triq il-

Fortizza, Pembroke, proprjeta' tal-konvenut għall-ġewwa l-fond 60, Triq il-Fortizza, Pembroke, proprjeta' tal-attur, ikkaġunat dannu lill-attur fil-proprjeta' tiegħu; (ii) tiddikjara illi l-perkolazzojoni ta' l-ilma mill-fond 64, Triq il-Fortizza, Pembroke, proprjeta' tal-konvenut għall-ġewwa l-fond 60, Triq il-Fortizza, Pembroke, proprjeta' tal-attur, ikkaġunat dannu lill-attur fil-proprjeta' tiegħu; (iii) tiddikjara illi l-pjanta li għandu l-konvenut fuq in-naħa ta' quddiem tal-fond tiegħu ikkaġunat danni lill-attur fil-proprjeta' tiegħu; (iv) tillikwida d-danni kollha li ġew hekk sofferti mill-attur; (v) tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati; (vi) tordna lill-konvenut sabiex, taħt id-direzzjoni u s-superviżjoni ta' periti nominandi, jeżegwixxi dwk ix-xogħolijiet kollha neċessarji u opportuni sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenut għal ġewwa l-fond tal-attur u sabiex ineħħi l-pjanta li għandu l-istess konvenut fuq in-naħa ta' quddiem tal-proprjeta' tiegħu kif fuq imsemmi, u dan fi żmien qasir u perentorju li l-Qorti tiffissa; (vii) f'każ li l-konvenut jonqos milli jottempera ruħu, tawtoriżża lill-attur jeżegwixxi l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-konvenut, dejjem taħt id-direzzjoni u s-superviżżjoni ta' periti nominandi. Bl-ispejje u bl-imgħaxijiet.

2. Rat illi wara diversi tentativi mingħajr suċċess sabiex jiġi notifikat il-konvenut, il-Qorti awtoriżżat in-notifika permezz tal-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

3. Rat illi l-proċedura tan-notifika bil-mezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni ġiet fi tmiemha bil-pubblikazzjoni ta' avviż f'gazzetta lokali fis-7 ta' Settembru, 2021.[1]

---

[1] Fol. 37

4. Rat illi l-konvenut ma ppreżentax risposta ġuramentata u għalhekk qiegħed fi stat ta' kontumaċja.

5. B'digriet tal-14 ta' Ottubru, 2021 il-Qorti nnominat bħala perit tekniku lill-Perit Arkitett Mario Cassar.

6. Fis-seduta tal-20 ta' Jannar, 2022 il-Perit Tekniku Mario Cassar informa lill-Qorti illi kien żamm aċċess u kkonstata illi l-problema konnessa mas-sistema tad-drenaġġ u l-problema konnessa mal-ħsara kaġunata minn siġra kienu ġew riżolti; filwaqt li kkonstata li l-problema minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenut għall-fond tal-attur kienet ikkaġunata minn pipe li jissuplixxi l-ilma fil-fond tal-konvenut. Informa wkoll illi l-konvenut kien obbliga ruħu quddiem il-perit tekniku u quddiem l-avukat tal-attur illi kien ser jieħu ħsieb li jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali sabiex tieqaf il-perkolazzjoni tal-ilma imsemmija fi żmien erba' ġimgħat.

7. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentat fis-6 ta' Settembru, 2022 u maħluf fis-16 ta' Novembru, 2022.

8. Semgħat ix-xhieda tal-attur u l-provi minnu mressqa.

9. Semgħat it-trattazzjoni finali tal-avukat tal-attur fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2023.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Il-Kontumaċja tal-Konvenut.

11. Bħala punt ta' tluq, tajjeb jiġi affermat illi meta konvenut ikun waqa' fi stat ta' kontumaċja, l-attur xorta waħda jibqagħlu l-oneru li jressaq provi sodisfaċenti biex jissostanzja t-talbiet tiegħu. Il-kontumaċja mhiex ekwivalenti għall-ammissjoni; bil-konsegwenza illi r-regola li min jallega għandu l-oneru li jipprova dak minnu allegat hija applikabbli f'kawża fejn il-konvenut huwa kontumaċi daqskemm hija applikabbli f'kawża fejn l-azzjoni attriċi hija kontestata (**Charles Saliba v. Salvu Borġ** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 27 ta' Ġunju, 1997).

12. Meta konvenut ma jikkontestax il-kawża u fl-istess ħin ma jidhirx għas-smigħ il-qorti xorta waħda għandha tikkunsidrah li qed jopponi għat-talbiet attriċi. (**George Busuttil et v. Anthony Vassallo et**, - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 6 ta' Ottubru, 2020).

L-Azzjoni Attriċi.

13. Fir-rikors promotur l-attur jilmenta illi sofra u qed isofri dannu fil-proprjeta' tiegħu minħabba perkolazzjoni ta' ilma u drenaġġ mill-fond tal-konvenut kif ukoll minħabba pjanta/siġra li l-konvenut għandu fil-fond tiegħu. Jitlob għalhekk żewġ ħwejjeġ (i) li l-konvenut jiġi ordnat jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex tieqaf il-ħsara mill-perkolazzjoni u mill-għeruq tal-pjanta; u (2) li l-konvenut jiġi kkundannat iħallas id-danni kaġunati.

14. Jirriżulta sew mix-xhieda tal-attur kif ukoll mir-rapport tal-Perit Tekniku illi fil-mori tal-kawża il-konvenut ħa ħsieb sew li l-

perkolazzjoni ta' ilma u drenaġġ mill-fond tiegħu għall-fond tal-attur tieqaf kif ukoll ħa ħsieb illi jneħħi l-pjanta/siġra imsemmija.

15. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-mertu tas-sitt u tas-seba' talba attriċi in kwantu qed jintalab li l-Qorti tordna lill-konvenut jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa ġie llum eżawrit.

16. Jonqos li jiġu kkunsidrati u deċiżi l-kumplament tat-talbiet attriċi fir-rigward tad-danni reklamati mill-attur.

17. Bħala **konsiderazzjoni ta' dritt** huwa provdut fil-**Kodiċi Ċivili** illi min bi ħtija tiegħu jikkaġuna ħsara għandu jagħmel tajjeb għaliha.[2] Huwa fi ħtija min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.[3] 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.[4]

18. Mill-provi mressqa mill-attur u kif ukoll mir-relazzjoni tal-perit tekniku jirriżulta s-segwenti.

19. L-attur osserva illi fil-basement tal-fond residenzjali tiegħu ġewwa Pembroke beda ġej ilma min-naħa fejn il-proprjeta' tiegħu tmiss ma' dik tal-konvenut. Huwa inkariga lill-Perit Neville Agius li min-naħa tiegħu aċċeda fil-fond u r-rilaxxja rapport datat 26 ta' Ottubru,

---

[2] Artikolu 1031 Kap. 16

[3] Art. 1032 (1), Kap. 16

[4] Art. 1033, Kap. 16

2020. Il-Perit Agius jispjega illi huwa sab li kien hemm żewġ bnadi minn fejn kien dieħel l-ilma fil-*basement* tal-attur. Huwa eskluda li dak l-ilma kien ġej mill-fond tal-istess attur. Spjega illi "The water which is seeping from the front part of the basement has a particular odour and colour and it starts seeping through the wall at certain hours and not a constant rate. These factors indicate that the water seeping through the wall is coming from faulty drainage pipe works. On the other hand, the water seeping through the middle part of the basement seems to be clear water and as such appears to be from a faulty water pipe system."

20. Jiċċertifika illi l-ħsara fuq il-ħajt kienet estensiva għaliex kienet tkopri żewġ terzi (2/3) tal-ħajt tal-*basement* f'għoli ta' circa sitt piedi (6') mill-art.

21. Jiċċertifika wkoll illi l-għeruq li ġejjin minn pjanta li l-konvenut għandu fuq quddiem tad-dar tiegħu kienu ippenetraw il-ħajt tal-*basement* tal-attur. Semma illi sabiex tieqaf il-ħsara kien meħtieġ li l-pjanta tinqala' u l-għeruq jiġu trattati sabiex imutu. Spjega wkoll illi apparti l-għeruq tal-pjanta, l-istess pjanta kienet sporġiet mill-fond tal-konvenut għal fuq il-faċċata tal-fond tal-attur u kienet qed tgħatti parti mill-faċċata tal-fond tal-attur.

22. Fl-14 ta' Diċembru, 2020 l-attur ippreżenta ittra uffiċjali kontra l-konvenut fejn interpellah sabiex jagħmel jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali neċessarji sabiex il-ħsara tieqaf filwaqt li interpellah sabiex jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni kaġunati.

23. Fit-22 ta’ Jannar, 2021 l-avukat tal-attur bgħat ittra interpellatorja lill-konvenut bl-istess talbiet. Peress li l-konveniut baqa’ inadempjenti l-attur intavola l-kawża odjerna.

24. Kif rajna *supra*, fil-mori tal-kawża l-konvenut ħa ħsieb illi jagħmel ix-xogħolijiet kollha meħtieġa fil-fond tiegħu sabiex twaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma ta’ drenaġġ u tal-ilma mill-fond tiegħu għall-fond tal-attur kif ukoll neħħa l-pjanta li kienet ukoll qed tagħmel ħsara lill-fond tal-attur.

25. Il-Perit Tekniku żamm żewġ aċċessi. L-ewwel aċċess inżamm fid-19 ta’ Jannar, 2022 fil-fond tal-attur filwaqt li t-tieni aċċess inżamm fl-24 ta’ Frar, 2022 sew fil-fond tal-attur kif ukoll fil-fond tal-konvenut, fil-presenza taż-żewġ partijiet u tal-avukat tal-attur.

26. Fl-ewwel aċċess il-Perit Tekniku kien ikkonstata l-ingress ta’ ilma u ta’ lill-konvenut xahar żmien sabiex jibdel il-*pipe* tal-forniment tal-ilma li kien ġol-ħajt tal-appoġġ fil-livell tal-*basement*. Fit-tieni aċċess il-Perit Tekniku ikkonstata li fil-frattemp il-konvenut kien bidel il-pipe tal-ilma imsemmi.

27. Fir-**relazzjoni peritali** tiegħu il-Perit Tekniku ikkonkludi kif isegwi:

> “L-esponent ikkonstata illi l-proprjeta’ attrici bin-numru 60, “Stargrazer”, fi Triq il-Fortizza, Pembroke sofriet danni, kagun ta’ ingress ta’ dranagg minhabba hsarat fis-sistema tad-dranagg fil-proprjeta’ bin-numru 64, “Obsession”, Triq il-Fortizza, Pembroke, proprjeta’ tal-konvenut. Il-hajt affettwat ghandu tul kumplessiv ta’ c. 17 il-metru. Il-parti affettwata mill-ingress tal-ilma ghandha tul ta’ c. 8 metri minn naha ta’ wara tal-basement.

"L-esponent ikkonstata illi l-proprjeta' attrici sofriet danni minhaba perkolazzjoni ta' ilma kkagunata minn pajp tal-ilma difettuż fil-proprjeta' konvenuta. Il-perkolazzjoni tal-ilma, issa waqfet, b'rizultat tax-xogholijiet ta' riparazzjoni li ghamel il-konvenut, fuq ordni tal-Perit Tekniku.

"L-esponent ikkonstata illi l-pjanta tal-cactus li kienet fil-proprjeta' tal-konvenut, ghamlet hsarat fil-proprjeta' attriċi. Din il-pjanta tal-cactus tnehhiet mill-konvenut."

28. Ir-rapport tal-Perit Tekniku huwa l-aqwa prova li verament kien hemm perkolazzjoni ta' ilma u drenaġġ mill-fond tal-konvenut għall-fond tal-attur kif ukoll li l-għeruq ta' pjanta fil-fond tal-konvenut kienu ppenetraw il-ħajt diviżorju fil-livell tal-basement. Fl-istess ħin l-istess rapport jiċċertifika illi fil-mori tal-kawża l-konvenut neħħa dak kollu li kien qed jikkaġuna ħsara lill-attur, *in parte* fuq direzzjoni li ta l-istess Perit Tekniku waqt l-aċċess.

29. Għalkemm il-Qorti għandha s-setgħa illi ma taċċettax il-konklużżjoni tal-espert ġudizzjarju[5], hija ma għandiex tiddipartixxi mill-konklużżjonijiet peritali jekk mhux għal raġunijiet serji u gravi b'mod partikolari jekk ikun jidher ċar, anke għal min mhux espert fil-materja teknika, illi l-konklużżjonijiet peritali ma għandhomx mis-sewwa. L-arbitriju ma hux il-kejl tal-Qorti meta tiġi sabiex tevalwa l-konklużżjonijiet peritali kif lanqas ma għandha l-Qorti tiskarta l-opinjonijiet tal-perit tekniku jekk mhux għal raġunijiet gravi li jpoġġu f'dubju serju l-konvinċiment tal-Qorti dwar il-

[5] Art. 681 Kap. 12 "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha".

konklużżjoni tal-espert ġudizzjarju. (ara. **Philip Grima v. Carmelo Mamo et. noe.** - Qorti tal-Appell - 29 ta' Mejju, 1998; **Anthony Cauchi v. Carmel Mercieca** - Qorti tal-Appell - 6 ta' Ottubru, 1999)

30. Għalkemm l-attur naqas milli jressaq il-prova li l-konvenut huwa s-sid tal-fond 64, Triq il-Fortizza, Pembroke, mill-kumpless tal-provi jirriżulta sodisfaċentement illi verament il-konvenut huwa sid dan il-fond u li quddiem il-Perit Tekniku intrabat li jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali li kien għad jonqos li jsiru sabiex il-ħsara li kienet qegħda ssir tieqaf għal kollox.

31. Il-Qorti għalhekk issib illi l-konvenut, qua sid tal-fond 64, Triq il-Fortizza, Pembroke, li kellu l-obbligu li jassigura illi mill-fond tiegħu ma jseħħ xejn li jikkaġuna ħsara lill-fond adjaċenti proprjeta' tal-attur, b'nuqqas ta' ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja u b'nuqqas ta' diliġenza, ikkaġuna ħsara lill-fond tal-attur għal-liema danni huwa responsabbli fit-termini tal-Artikolu 1033 tal-Kap. 16.

Likwidazzjoni tad-Danni.

32. Jonqos illi jiġu kkonsidrati liema huma dawk id-danni kkaġunati bin-nuqqas tal-konvenut u l-likwidazzjoni tal-istess.

33. Il-Perit Tekniku ġie nominat espressament sabiex jirrelata dwar id-danni kkaġunat lill-immobbli tal-attur u mhux ukoll il-mobbli.

34. Fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Tekniku jelenka l-ispejjeż li l-attur kellu jagħmel in konnessjoni mal-ingress ta' ilma kif ukoll l-ispejjeż meħtieġa sabiex jiġu riparati d-danni kaġunati lill-fond tal-attur:

Spustjar ta' cupboards u tagħmir elettroniku Ieħor għal naħa oħra tal-garaxx	:	1,200.00
Sump bil-pompa	:	750.00
Stukkjar tal-fili tal-ħajt tal-appoġġ min-naħa tal-attur	:	500.00
Perforated pannelling li jħalli lil ħajt jinxef	:	1,500.00
Ri-stallazzjoni tat-tagħmir elettroniku	:	750.00
Spiza tal-użu tal-elettriku tad-dehumidifier	:	233.00
Sub total	:	4,700.00
VAT @ 18%	:	846.00
Total	**:**	**5,546.00**

35. Hemm spejjeż oħra li l-attur qed jirreklama. L-attur xhed illi b'konsegwenza ta' ingress tad-dranaġġ ixxarrab u xxortja is-sistema tal-UPS u kompjuter li kien jintuża bħala server. Xhed illi d-dranaġġ kien qed jipperkola min-naħa ta' quddiem tal-basement.

36. L-attur inkariga lill-Inġinier Johan Mallia sabiex jeżamina l-apparat li ġarrab il-ħsara u sabiex jagħtih stima tal-ispejjeż meħtieġa għat-tiswija. L-Inġinier Mallia irrilaxxja rapport lill-attur datat 5 ta' Ottubru, 2020 fejn iċċertifika illi l-ispiża meħtieġa sabiex jiġi riparat il-UPS kienet tammonta għal €900.00 filwaqt li l-ispiża sabiex jiġi riparat is-sistema tal-computer kienet tammonta għal €1,675.00; b'kollox €2,575.00. L-Inġinier Mallia ikkonkluda illi dawn kienu "beyond economical repair" u li l-ħsara jidher li kienet ikkaġunata minn tixrib. Kien eżamina wkoll monitor li kien bil-ħsara u li kien irreparah billi biddillu l-fuse.

37. L-attur xhed illi fuq ir-rapport tal-Inġinier Mallia huwa kien għadda sabiex xtara apparat sostitut minflok li saret it-tiswija, liema xiri sewa s-somma ta' 2,856.00 lira sterlina ekwivalenti għal €3,317.84. Bħala prova eżebixxa invoice rilaxxjata minn Blueprint, il-kumpanija li mingħandha xtara dak meħtieġ sabiex jirrimpjazza il-computer u l-UPS system. Il-Qorti tqis illi x-xhieda tal-attur fir-rigward korroborata mid-dokumenti rilevanti minnu eżebiti, hija prova sodisfaċenti ta' dan l-ammont reklamat mill-attur bħala danni.

38. Dwar is-somma reklamata ta' €11,323.00 naxxenti minn kwotazzjoni maħruġa minn D Homes Ltd fit-12 ta' Jannar, 2021[6] il-Qorti tqis illi din il-quotation hija sorpassata bir-rapport tal-Perit Tekniku. Il-Perit Tekniku iddeskriva din l-istima bħala waħda eċċessiva u li ma resaq ħadd bħala xhud sabiex jikkonfermaha u jagħti spjegazzjoni tagħha. Il-Qorti tqis illi għandha taċċetta l-ispjegazzjoni li ta l-Perit Tekniku dwar l-ammonti minnu likwidati li mhux kollha jaqblu ma' din l-istima. Għalhekk il-Qorti qed tiskarta dan id-dokument għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni reklamati mill-attur u tadotta l-istima tal-Perit Tekniku.

39. L-attur qed jitlob ukoll il-ħlas tas-somma ta' €4,600.00[7] skond stima datata 4 ta' Frar, 2022 maħruġa minn CDF. Skond dan id-dokument dan l-ammont jirreferi għal "2 top units with shelving doors (glass)"; u "4 bottom units". Anke f'dan ir-rigward l-attur ma tella l-ebda xhud sabiex jikkonferma l-istima u sabiex jixhed dwar l-oġġetti fiha indikati. L-attur fl-ebda ħin ma xhed illi konsegwenza ta' l-ingress

[6] Dok JM4 a fol. 94

[7] Dok JM5 a fol. 98

tal-ilma huwa kellu jarmi żewġ *top units* u erba' *bottom units*. Tqis illi kien jinkombi fuq l-attur li fir-rigward iġib l-aħjar prova bħal per eżempju rappreżentant ta' CDF li eżamina dawn il-mobbli u li sab li kellhom ħsara li ma kenitx tissewwa jew li t-tiswija kienet ser tiswa daqskemm tiġi tiswa sabiex jiġu rimpjazzati. F'dan ir-rigward il-qorti tqis illi sempliċement kopja ta' stima mhiex konfermata bil-ġurament u mingħajr spjegazzjoni ta' min ħariġha ma għandiex valur probatorju u ma tilħaqx dak il-grad ta' prova rikjest f'kawża għad-danni akwiljani.

40. In konklużżjoni qed tillikwida d-danni sofferti mill-attur fis-somma globali ta' tmint elef, tmien mija u tlieta u sittin ewro u erba' u tmenin ċenteżmu (€8,863.84)[8].

Decide.

Għal dawn il-motiv l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi fil-kontumaċja tal-konvenut,

1. **Tilqa'** l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba attriċi, tiddikjara illi l-attur sofra danni kif fuq spjegat għal-liema danni huwa unikament responsabbli l-konvenut;

2. **Tilqa'** r-raba' talba attriċi, tillikwida d-danni sofferti mill-attur limitatament fis-somma globali ta' tmint elef, tmien mija u tlieta u sittin ewro u erba' u tmenin ċenteżmu (€8,863.84).

---

[8] €5,546.00 + €3,317.84

3. **Tilqa'** l-ħames talba attriċi, tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur s-somma msemmija ta' €8,863.84.

4. **Tiddikjara** illi l-mertu tas-sitt u tas-seba' talba attriċi ġie eżawrit minħahha x-xogħolijiet li għamel il-konvenut fil-mori tal-kawża

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut kif mitlub u bl-**imgħax legali** millum sad-data tal-effettiv pagament.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
22 ta' Ġunju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur