QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 41

Rikors numru 230/15/1 LM

G.R.A.P. Limited (C-11038)

v.

Mario Brincat *sive* Bezzina
u Catherine *sive* Katie Bezzina

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell ewlieni tal-konvenuti u appell inċidentali tal-kumpanija attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Diċembru, 2017, (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata");

2. Il-fatti ewlenin li wasslu għal din it-tilwima huma dawn li ġejjin;

3. B'rikors maħluf imressaq fil-11 ta' Marzu, 2015, il-kumpanija attriċi 'G.R.A.P. Limited' (minn issa 'l hemm imsejħa "GRAP"), fissret li hija s-sid ta' maħżen bin-numru 10 li jinsab fi Triq is-Sajjieda, il-Marsa, u li fuq l-arja tiegħu hemm mibni mezzanin, bin-numru 11, li huwa propjetà tal-konvenuti. Filwaqt li tispjega li s-saqaf ta' dan il-maħżen jinsab fi stat ħażin tant li ġie kkundannat mill-Perit Katia Calleja, tgħid li tali ħsara feġġet u kompliet titwettaq tort tan-negliġenza tal-konvenuti li naqsu milli jiżguraw li ma jnixxi l-ebda ilma mill-fond propjetà tagħhom, għal ġewwa dak is-saqaf. Tilmenta li n-nuqqasijiet tal-konvenuti wasslu wkoll biex xejjnu x-xogħol dekorattiv li twettaq minnha fl-istess maħżen, u żżid li dan kollu mhux biss ġabha fi stat li ma tistax tuża dan il-maħżen bil-mod ta' kif trid hi, iżda saħansitra tellifha mid-dħul ta' kirja minn dan il-maħżen. Wara li tispjega li kien kollu ta' xejn li talbet lill-konvenuti sabiex jieħdu dawk il-passi kollha meħtieġa sabiex iwettqu dawk ix-xogħlijiet rimedjali, GRAP talbet lill-Qorti sabiex:

> "(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soqfa ta' taħt l-arja tal-bejt ossija tal-maħżen 10 Fishermen Street, Marsa huma fi stat perikoluż u jinħtieġlu tiswijiet.
>
> (2) Tiddikjara u tiddeċiedi illi dawn il-ħsarat saru minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess bejt sovvrastanti l-proprjetà tas-soċjetà attriċi fuq imsemmija u dan tort tal-intimati.
>
> (3) Tikkundanna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jsiru t-tiswijiet kollha neċessarji fl-stess soqfa tal-maħżen 10 Fishermen Street, Marsa ossija il-bejt proprjetà tal-intimati a spejjeż tal-intimati bl-opera ta' periti nominandi.

> (4) Fin-nuqqas tawtorizza lis-soċjetà attriċi biex tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u rimedjali fis-soqfa tal-fond 10 Fishermen Street, Marsa taħt il-bejt tal-intimati a spejjeż tal-intimati bl-opera ta' periti nominandi.
>
> (5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għat-telf ta' kirjiet li s-soċjetà attriċi soffrew talli huma ma setgħux jikru l-fond 10 Fishermen Street, Marsa.
>
> (6) Tillikwida d-danni sofferti mill-istess atturi b'konsegwenza ta' nuqqas ta' bdil tas-soqfa tal-appartament in kwistjoni konsistenti fost affarijiet oħra f'telf ta' kirjiet.
>
> (7) Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu dawk il-danni hekk likwidati.
>
> Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittri legali tal-21 ta' April 2014 u tas-7 ta' Mejju 2014 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 421/2015 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

4. Bi tweġiba maħlufa tal-1 ta' Ottubru, 2015, il-konvenuti laqgħu għax-xiljiet ta' GRAP billi qiesu t-talbiet tagħha bħala mhux mistħoqqa kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan fuq is-saħħa tal-istqarrija li huma ma kinux responsabbli għall-ħsarat li wasslu għal din it-tilwima. Jispjegaw li meta ġew avżati b'din il-ħsara huma qabbdu perit tal-fiduċja tagħhom li b'rapport ikkonferma kif kull ħsara li hemm fil-fond ta' GRAP ma ġratx tort tagħhom. Jgħidu wkoll li filwaqt li huma offrew li joħorġu mid-dar tagħhom sabiex ikunu jistgħu jitwettqu kull tiswijiet meħtieġa fis-saqaf tal-maħżen, GRAP ridithom biex qabel xejn jaċċettaw ir-responsabbiltà għall-ħsarat, ħaġa li għalihom ma kinitx aċċettabbli;

5. B'sentenza tal-1 ta' Diċembru, 2017, l-Ewwel Qorti, qatgħet din it-tilwima billi ddeċidiet li:

1. "Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli in solidum għall-ħsarat li ġew ikkaġonati fix-xogħlijiet ta' rinnovament li kienet wettqet is-soċjetà attriċi fil-ħajt ta' wara tal-maħżen numru 10, Triq is-Sajjieda, Marsa u dan fis-somma ta' seba' mitt Euro (€700). Tordna lill-konvenuti in solidum iħallsu s-somma ta' seba' mitt Euro (€700) lis-soċjetà attriċi;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli in solidum għal terz tal-ispejjeż inkorsi fit-tiswijiet tal-ħsarat fis-saqaf tal-istess maħżen, wara li tkun imnaqqsa s-somma ta' ħamest elef u disa' mitt Euro (€5,900) li kienet diġà tħallset minn terzi lis-soċjetà attriċi għall-ħsarat f'dan is-saqaf;

3. Peress li t-tiswijiet fis-saqaf tal-maħżen kienu saru mis-soċjetà attriċi fuq ordni tal-Pulizija Eżekuttiva, tiddikjara li l-konvenuti għandhom iħallsu lis-soċjetà attriċi terz tal-ispejjeż inkorsi abbażi tar-responsabbilità attribwita lill-konvenuti in solidum b'din is-sentenza, u ċjoè is-somma ta' tlett elef, tliet mija u tlieta u sebgħin Euro (€3,373). Tordna lill-konvenuti in solidum iħallsu s-somma ta' tliet elef, tliet mija u tlieta u sebgħin Euro (€3,373) lis-soċjetà attriċi;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li fi żmien tliet xhur minn din is-sentenza, il-konvenuti għandhom a spejjeż tagħhom: (i) jaqalgħu l-katusa tad-drenaġġ tal-ilma tal-bejt tagħhom u wara li jiġi kkonstatat jekk din għandhiex ħsarat jew le, jekk ikun il-każ din għandha tissewwa u terġa' titpoġġa f'postha jew issir waħda ġdida minflokha skont il-każ; (ii) jiksu il-bejt/bitħa tal-konvenuti sovrastanti għall-maħżen tas-soċjetà attriċi b'waterproof membrane biex jirrenduh impermeabbli u dan taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit Marie Louise Caruana Galea;

5. Fin-nuqqas li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenuti fiż-żmien mogħti lilhom, tawtorizza lis-soċjetà attriċi sabiex a spejjeż tal-konvenuti teffettwa l-imsemmija xogħlijiet taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit Marie Louise Caruana Galea;

6. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma responsabbli in solidum għal terz tat-telf ta' kera li s-soċjetà attriċi sofriet peress li ma setgħetx tikri l-maħżen numru 10, Triq is-Sajjieda, Marsa minħabba l-ħsarat fis-saqaf tiegħu;

7. Tillikwida d-danni sofferti mis-soċjetà attriċi bħala telf ta' kera li għandhom jitħallsu mill-konvenuti in solidum fis-somma ta' tmint elef, erba' mija u sbatax-il Euro (€8,417) u tordna lill-konvenuti in solidum iħallsu din is-somma lis-soċjetà attriċi;

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati inkwantu għal terz (1/3) mill-konvenuti u inkwantu għal żewġ terzi (2/3) mis-soċjetà attriċi. Id-drittijiet tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea huma a karigu tal-konvenuti".

6. Il-konsiderazzjonijiet ewlenin li fuq is-saħħa tagħhom l-Ewwel Qorti wasslet għal din id-deċiżjoni kienu dawn li ġejjin:

> “Illi miż-żewġ rapporti tal-Perit Tekniku Alan Saliba maħtur minn din il-Qorti u mir-risposti tiegħu in eskussjoni, kif ukoll mid-diversi rapporti peritali ex parte li ġew ippreżentati mill-partijiet u minn dak li seta’ jiġi kkonstatat ukoll mill-atti tal-kawżi Rik. 28/00GG (RRB) u Rik. Ġur. 664/09JZM (PA), jirriżulta illi l-kawża ewlenija tal-ħsara fis-saqaf tal-maħżen kien l-iskular tal-ilma mill-bejt tal-konvenuti tul medda kbira ta’ snin u mill-iskular mill-katusa tal-konvenuti li kienet fil-bejt/bitħa tagħhom. Il-Perit Alan Saliba jirriskontra fatturi oħrajn sussidjarji għal dawk prinċipali bħall-ħruq ta’ pallets fil-maħżen u l-mod kif kien sar il-konkos ħamsin jew sittin sena ilu bit-teknika ta’ dak iż-żmien, li jagħmel il-bejt iżjed suxxettibbli għal ħsarat. Però dawn huma kollha fatturi li ma kien ikollhom ebda impatt immedjat fuq is-saqaf li kieku ma daħalx l-ilma. Dwar il-fatt li s-soċjetà attriċi jew l-inkwilini tal-maħżen sottostanti naqsu li javżaw mill-ewwel bil-ħsarat lill-konvenuti, il-Qorti ttendi li taqbel in parte mas-soċjetà attriċi li fi kwalunkwe każ kellha ssir manutenzjoni xierqa mill-konvenuti tal-bejt tagħhom biex ma jkun ebda skular ta’ ilma fil-fond sottostanti indipendentment minn jekk jiġux avżati dwar dan mis-sidien jew mill-inkwilini ta’ taħt jew le. Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-prinċipju ġuridiku daqstant ieħor importanti li kull persuna għandu l-obbligu li jimminimizza kemm jista’ jkun il-ħsara li tkun qiegħda isirlu.
>
> ...
>
> Illi jirriżulta mill-provi prodotti li fl-istanza partikolari meta s-soċjetà attriċi kienet qed tagħmel ir-rinnovament tal-maħżen tagħha, kienet feġġet ħsara f’katusa tad-drenaġġ tal-ilma tal-bejt tal-konvenuti li kkaġunat ħsara fil-kisi u t-tibjid ta’ ħajt fuq in-naħa ta’ wara tal-maħżen, liema xogħol ta’ rinnovament spiċċa sar għal xejn. Jirriżulta li dan ġie ammess mill-konvenuti stess u filwaqt li Reginald Fava xehed li l-konvenuti damu xahar sħiħ biex irranġaw il-katusa u min-naħa tagħhom il-konvenuti jgħidu li kienu sewwewha mill-ewwel, xorta jibqa’ il-fatt li din il-ħsara ma ġietx ikkontestata. Għad li Reginald Fava jgħid li din il-ħsara ġiet tiswih €3,000, ma ppreżenta ebda dokumentazzjoni in sostenn ta’ din in-nefqa u għalhekk il-Qorti jkollha toqgħod fuq l-istima tal-Perit Tekniku Alan Saliba fejn jgħid li din l-ispiża ma kelliex tiġi tiswa aktar minn €700, liema spiża għandha tiġi sopportata mill-konvenuti.
>
> ...
>
> Illi fir-rigward tal-istanza isolata tal-iskular tal-ilma mal-ħajt tal-maħżen, din ċertament għandha titqies bħala nuqqas da parti tal-konvenuti li bħala bonus pater familias kellhom iżommu l-bitħa u l-bejt tal-mezzanin tagħhom fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni biex ma tiġix ikkawżata ħsara fil-

mezzanin ta' taħthom. Ċertament ma ġie ppruvat ebda event estern inaspettat li kkawża tali ħsarat fil-katusi.

Illi kwantu għall-ħsarat li kienu qegħdin isiru fis-saqaf tal-maħżen, kien hemm żewġ perijodi differenti meta kienu qegħdin isiru dawn il-ħsarat. L-ewwel nett kien hemm il-ħsarat li saru matul l-għexieren ta' snin, saħansitra anki qabel ma kienu daħlu fil-mezzanin il-konvenuti. Il-Perit Saliba jgħid li ma tressqu ebda provi li l-ħsarat kienu qed jiġu kkaġunati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni mill-konvenuti matul it-tnejn u għoxrin sena kemm kien ilhom jgħixu fil-mezzanin. jgħid ukoll li dawn il-ħsarat kienu diġà ġew riskontrati fl-2005, kif jirriżulta mill-atti tal-kawżi l-oħrajn li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża. Però jirriżulta wkoll mill-konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku Saliba li fi żminijiet riċenti, fil-maħżen kien għad hemm skular tal-ilma mill-bejt tal-konvenuti u dan stante li t-tħallib ma kienx biżżejjed biex jiġi evitat l-iskular tal-ilma, l-aktar minħabba li l-bejt kien miksi bil-madum tas-siment li faċilment jaħbi x'hemm taħtu u fl-istess ħin ma jipprovdix impermeabbilità billi l-fili bejn maduma u oħra jistgħu ma jkunux ssiġillati sew u anki minħabba li kien hemm xi qsim fil-katusa tal-bitħa/bejt tal-konvenuti jew fil-madwar tagħha fejn il-Perit Tekniku Alan Saliba irriskontra ħsarat kbar. Għalhekk ir-responsabbilità għall-iskular tal-ilma taqa' kompletament fuq il-konvenuti u proprju għalhekk il-Qorti ser tippref iġġi terminu sabiex taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku appuntat mill-Qorti u a spejjeż tal-konvenuti din il-katusa għandha tinqala' biex jiġi kkonstatat jekk għandhiex ħsarat jew le u terġa' titqiegħed f'postha jew issir oħra minfloka skont kif jidderieġi l-perit Marie Louise Caruana Galea li qed tiġi maħtura mill-Qorti għal dan l-iskop.

Illi kwantu għall-bejt u l-bitħa tal-konvenuti, il-Qorti ser tordna li a spejjeż tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-perit Marie Louise Caruana Galea, dawn jiġu miksija b'waterproof membrane biex tirrendihom impermeabbli u dan biex ma jerġgħux jirrepetu ruħhom il-ħsarat.

Illi finalment irid jiġi deċiż min mill-partijiet għandu jinżamm responsabbli għall-ħlas (i) tal-ispejjeż biex is-saqaf tas-soċjetà attriċi u allura anki l-art tal-mezzanin tal-konvenuti ġew issodati, liema spejjeż kienu jlaħħqu s-somma ta' €9,333.80 għal 8 travi ta' 6.5 metri 'l wieħed; (ii) €5,195.84 prezz tal-materjal tas-SikaRep u kisi madwar it-travi; u (iii) id-drittijiet professjonali tal-perit Camilleri Cassar li jammontaw għal €840.04 (inkluża l-VAT) ċjoè 9% tax-xogħol strutturali u €649.00 (inkluża l-VAT) għal diversi servizzi relatati ma' din il-kwistjoni, inkluż żewġ rapporti li saru in konnessjoni ma' din il-kawża, total ta' €16,018.68.

Illi kif diġà ġie rilevat mill-Perit Tekniku Alan Saliba, minn din is-somma trid tiġi mnaqsa s-somma ta' €5,900 li s-soċjetà attriċi kienet ġjà tħallset għat-tiswija tas-soqfa mis-soċjetà Vadala Company Limited b'sentenza tal-Qorti. Is-soċjetà attriċi ma tistax tippretendi li titħallas darbtejn għall-istess danni li kienu diġà ġew mirbuħa minn għand terzi. Fir-rigward tal-

ispejjeż inkorsi fit-tiswija tas-saqaf minn taħt, il-Qorti tqis illi dawn kienu jammontaw għas-somma ta' €16,018.68 li s-soċjetà attriċi ġiet kostretta li tinkorri bħala spejjeż fuq ordni tal-Pulizija Eżekuttiva, li minnhom trid titnaqqas is-somma ta' €5,900 kif fuq ingħad, biex b'hekk jibqa' bilanċ ta' €10,118.68.

Illi kif ikkonkluda l-Perit Tekniku Alan Saliba fir-rapport tiegħu, il-ħsarat fil-maħżen numru 10, Triq is-Sajjieda, il-Marsa seħħew primarjament minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt sovrastanti formanti parti mill-mezzanin tal-konvenuti matul perijodu twil ta' snin b'fatturi oħrajn relatati mal-kundizzjoni tal-maħżen u l-mod kif dan intuża matul l-istess perijodu meta dan kien mikri lil terzi. Il-Perit Tekniku Alan Saliba jgħid ukoll illi l-imsemmija ħsara ma kinitx isseħħ li kieku s-soċjetà attriċi aġġixxiet mill-ewwel malli dawn il-ħsarat bdew ifeġġu minn taħt billi d-difetti minn fuq li jkunu qegħdin jikkawżaw l-imsemmija ħsarat minn taħt, mhux dejjem ikunu jistgħu jidhru daqstant. Jirriżulta illi l-konvenuti ġew infurmati biss dwar il-perkolazzjoni lejn il-bidu tas-sena 2014. Il-Perit Tekniku ma jeskludix li llum għadha qed isseħħ perkolazzjoni, imma jsostni li dan ma jinċidi xejn fil-mertu tal-każ odjern billi din il-ħsara ilha ġejja għal diversi snin u kwalunkwe perkolazzjoni li qed isseħħ jew li seħħet f'dawn l-aħħar snin ma tbiddel xejn billi s-saqaf jidher li ilu fl-istat li jeħtieġ li jinbidel għal diversi snin.

Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba parti mill-ħsarat fis-saqaf tal-maħżen seħħew qabel ma l-konvenuti kienu bdew jabitaw fil-mezzanin. Madankollu l-konvenuti kienu wkoll responsabbli għal parti mill-ħsarat li seħħew fis-saqaf tul it-tnejn u għoxrin sena li abitaw fil-mezzanin, fejn ċertament żdiedu l-ħsarat matul dan il-perijodu twil ta' żmien. Tqis ukoll illi s-soċjetà attriċi jew il-predeċessur tagħha fit-titolu setgħu imminimizzaw d-danni li kieku aġġixxew malli dawn il-ħsarat bdew ifeġġu u avżaw b'dan lill-konvenuti mill-ewwel. Fid-dawl tas-suespost, tqis illi l-konvenuti għandhom jinżammu responsabbli għall-terz tal-ispejjeż inkorsi fix-xogħlijiet ta' tiswija fis-saqaf tal-maħżen inkwistjoni, ossija għal terz mill-ispiża ta' €10,118.68 fis-somma ta' €3,373.

Illi kwantu għat-telf ta' kera soffert mis-soċjetà attriċi peress li ma setgħetx tikri l-maħżen qabel ma ssewwa is-saqaf, kif diġà ingħad aktar 'il fuq ir-responsabbilità għad-danni attribwita lill-konvenuti hija ta' terz u għalhekk il-konvenuti huma tenuti li jħallsu wkoll terz tal-kera li jiġi ppruvat li sofriet is-soċjetà attriċi. Il-Qorti sejra tieħu l-valur lokatizju tal-maħżen bis-saqaf irranġat li wasal għalih il-Perit Tekniku Alan Saliba, fis-somma ta' €700 kull xahar. Mill-provi prodotti, li kieku ma kienx għall-problema fis-saqaf, jirriżulta li l-maħżen seta' beda jinkera minn Marzu 2014. Ix-xogħol ta' tiswija wara l-ordni tal-Pulizija Eżekuttiva, mill-fatturi eżebiti a fol. 174 u 175 tal-proċess, jirriżulta li kien tlesta fl-aħħar tal-2016, bidu tal-2017 u għaldaqstant kien hemm telf ta' kera ta' tlett snin, ċjoè telf ta' €700 x 12 x 3, għal total ta' €25,200. Il-konvenuti għandhom jikkumpensaw lis-soċjetà attriċi għal terz ta' din is-somma, ċjoè €8,417

7. Il-konvenuti ma qablux ma' din is-sentenza u għar-raġunijiet li ġew mogħtija fir-rikors tal-appell li ġie mressaq minnhom fil-21 ta' Diċembru, 2017, talbu lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fejn, il-konvenuti għandhom a spejjeż tagħhom: (i) jaqilgħu l-katusa tad-drenaġġ tal-ilma tal-bejt tagħhom u wara li jiġi kkonstatat jekk din għandhiex ħsarat jew le, jekk ikun il-każ din għandha tissewwa u terġa' titpoġġa f'postha jew issir waħda ġdida minflokha skont il-każ; (ii) jiksu il-bejt/bitħa tal-konvenuti sovrastanti għall-maħżen soċjetà attriċi b' '*waterproof membrane'* biex jirrenduh impermeabbli u dan taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit Marie Louise Caruana Galea;
>
> 2. Tirriformaha fil-bqija tagħha billi tiddikjara illi l-intimati ma kienux responsabbli għall-ħsarat inkorsi mis-soċjetà u jekk din l-Onor. Qorti tal-appell taqbel li hemm responsabbiltà tal-intimati, s-sentenza għandha tiġi riformata sabiex ir-responsabbiltà tkun fi kwota ferm anqas minn dik ordnata mill-ewwel Onor. Qorti.
>
> Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà rikorrenti".

8. GRAP laqgħet għal dan kollu billi mhux biss tat bosta raġunijiet għalfejn l-appell tal-konvenuti kellu jiġi miċħud, iżda wkoll ressqet appell inċidentali mis-sentenza appellata, li fih u għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija talbet lil din il-Qorti sabiex:

> "Tirriforma s-sentenza appellata hawn fuq riferita b'dan l-appell inċidentali odjern fis-sens illi tiddikjara li l-appellanti Mario Brincat et huma unikament u totalment responsabbli għall-ħsarat subiti mill-appellat G.R.A.P. Limited fil-fond 10 Fishermen Street, Marsa kif ukoll għat-telf ta' introjtu. Illi din is-sentenza għandha tiġi riformata wkoll fis-sens illi t-telf ta' introjtu soffert mill-appellat G.R.A.P. Limited għandu jiġi kalkolat bir-rata ta' €700 fix-xahar li jirrappreżenta l-valur lokatizzju tal-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni li l-appellat G.R.A.P Limited sofra u għadu qed isofri b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-appellant għal ġol-fond 10, Fishermen Street, Marsa u li sallum il-perkolazzjoni tal-ilma għadha ma ġietx rimedjata, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti Brincat et".

9. Wara li rat dak kollu li hemm fl-atti,[1] kif ukoll ħadet qies ta' dak kollu li kellhom xi jgħidu l-avukati tal-partijiet waqt it-trattazzjoni bil-fomm li nżammet waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu, 2023, din il-Qorti hija issa f'qagħda li tgħaddi għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

10. B'din l-azzjoni, GRAP qiegħda żżomm lill-konvenuti responsabbli għat-telf kollu mġarrab minnha kif ukoll għall-ħsarat estensivi li żviluppaw fil-maħżen propjetà tagħha, u dan konsegwenza tal-ilma li qed tgħid li qed jidħol u ilu jidħol fuq medda ta' snin, mill-fond propjetà tal-konvenuti, li jinsab eżatt fuq l-arja ta' dak l-istess maħżen. Minbarra l-ħlas tad-danni, u kumpens għat-telf ta' dħul mill-kirjiet, GRAP qed titlob ukoll sabiex fi-żmien qasir u prefiss, il-konvenuti jiġu ordnati li jwettqu dawk it-tiswijiet kollha meħtieġa sabiex jiżguraw li ma jibqa' jidħol l-ebda ilma għal ġewwa l-maħżen tagħha, u biex f'każ li jonqsu milli jagħmlu dan, hija tkun awtorizzata li twettaq dawk ix-xogħlijiet bi flus il-konvenuti;

11. Filwaqt li mhumiex qed jikkontestaw dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li permezz tagħha ġew ordnati biex iwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha li ġew imsemmija fir-raba' paragrafu tal-parti dispożittiva tas-

---

[1] Inkluż l-atti tal-kawżi bin-numru 28/06GG u 664/2009JZM, li b'digriet tat-8 ta' Ġunju, 2016, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti biex it-tali atti jiffurmaw parti integrali mill-atti ta' din il-kawża, (fol. 64-65).

sentenza appellata, f'dan l-istadju, il-konvenuti għadhom qed jisħqu li la huma responsabbli għall-ħsarat estensivi li hemm fis-saqaf tal-maħżen propjetà ta' GRAP, u wisq anqas għat-telf ta' kirjiet li GRAP qed tgħid li ġarrbet minħabba dawn il-ħsarat;

12. F'dan il-kuntest, **<u>fl-appell ewlieni</u>**, il-konvenuti qegħdin ifissru li l-aggravju tagħhom jikkonsisti fil-fatt li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ma qagħditx għalkollox fuq il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Alan Saliba. B'referenza għar-relazzjoni teknika, jgħidu li l-perit tekniku kien tal-fehma li ma tressqu l-ebda provi li permezz tagħhom intwera li huma naqsu milli jżommu l-bejt tagħhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan għal tul it-tnejn u għoxrin sena li ilhom joqogħdu ġewwa dik id-dar. Ifakkru li fir-rapport addizzjonali, il-perit tekniku reġa' kkonferma li l-ħsarat li ġarrab is-saqaf tal-maħżen ma kinux iseħħu b'dak il-mod hekk estensiv li kieku GRAP avżathom mal-ewwel sinjali tal-ingress tal-ilma 'li wieħed jista' jinduna bihom biss minn ġewwa l-maħżen'. Jagħmlu wkoll referenza għall-eskussjonijiet li saru lill-perit tekniku, u b'mod partikolari jfakkru li l-perit wieġeb li *"sid il-bejt jekk ma javżaħx ta' taħtu ma jkunx jista' jinduna jekk il-prekawzjonijiet li jkun qiegħed jieħu jkunux biżżejjed".* B'rabta ma' dan kollu, jirreferu għall-ġurisprudenza li fiha jingħad li l-Qorti m'għandhiex tiskarta faċilment il-konklużjonijiet peritali u f'każ li tagħmel hekk, il-konklużjoni kuntrarja għandha tkun informata tajjeb u msejsa fuq raġunijiet li 'gravament ipoġġu fid-dubju' dik il-fehma teknika. Hekk kif

jispjegaw dan kollu, jilmentaw li f’’dan il-każ, l-Ewwel Qorti naqset milli tagħti tali raġunijiet xierqa għalfejn għażlet li taqbel parzjalment ma’ GRAP u titbiegħed mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku;

13. Sa fejn imbagħad għandu x’jaqsam mas-sejbien ta’ responsabbiltà parzjali għal terz tal-kirja li GRAP qed tgħid li tilfet minħabba l-istat ħażin tas-saqaf tal-maħżen, il-konvenuti jissottomettu li ma saret l-ebda prova, ħlief mid-direttur ta’ GRAP li rrefera għal dak li qalulu l-aġenti tal-propjetà. Filwaqt li jargumentaw li l-ebda ammont m’huwa dovut minnhom, bla ħsara għal dan, jissottomettu li f’kull każ, it-telf ma kellux jiġi maħdum fuq tliet snin sħaħ, iżda, jekk xejn, kien dovut biss għal ‘ftit xhur’;

14. GRAP tilqa’ għal dan kollu billi fost l-oħrajn targumenta li huwa ferm ‘inkongruwu’ li l-konvenuti qed jistqarru li jaqblu ma’ dik il-parti tas-sentenza appellata fejn huma ġew ordnati biex iwettqu x-xogħlijiet rimedjali sabiex jiżguraw li ma jibqa’ jnixxi l-ebda ilma mill-propjetà tagħhom għal ġewwa l-maħżen, u mbagħad fl-istess nifs qed jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha teħlishom mir-responsabbiltà kollha għall-ħsara u t-telf li ġew ikkawżati fil-maħżen tagħha konsegwenza tad-dħul tal-ilma. Jissottomettu li kien l-obbligu tal-konvenuti li jassiguraw li ma kien qed inixxi l-ebda ilma mill-fond tagħhom u jgħidu li l-Ewwel Qorti kkonkludiet sewwa li l-kawża ewlenija tal-ħsarat fil-maħżen tagħha kienu konsegwenza tad-dħul tal-ilma mill-fond tal-konvenuti. F’dan is-sens

jargumentaw li huwa kollu ta' xejn li l-konvenuti qed isostnu li huma kienu jħallbu l-bejt b'mod regolari, għaliex la daħal l-ilma jfisser li dawn jew ma ħallbuhx tajjeb biżżejjed, jew inkella kien hemm bżonn ta' interventi aktar serji bħal dawk ordnati mill-Ewwel Qorti. Jgħidu li la daħal l-ilma, il-konvenuti m'aġixxewx bħala missier tajjeb tal-familja, u għalhekk huma legalment responsabbli għall-ħsarat imġarrba minnha. Sa fejn imbagħad għandu x'jaqsam mal-ilment tal-konvenuti li l-Ewwel Qorti ma qagħditx għalkollox fuq il-fehmiet tal-perit tekniku, GRAP tissottometti li l-konklużjonijiet li ma qagħditx fuqhom l-Ewwel Qorti ma kinux ta' natura teknika iżda dawk ta' natura legali. Tfakkar li perit kien wieħed 'tekniku' u mhux 'legali', u għalhekk ma kienx il-kompitu tiegħu li jikkonkludi ta' min kienet jew ma kinitx ir-responsabbiltà legali għall-ħsarat sofferti. Dwar l-ilment tal-konvenuti għas-sejbien ta' responsabbiltà parzjali sa fejn għandu x'jaqsam mat-telf tal-kera, GRAP imbagħad twieġeb li mill-provi mressqa minnha, 'jirriżulta bl-iktar mod ċar illi kieku ma kienx għall-problema fis-saqaf, il-maħżen seta' jibda jinkera minn Marzu, 2014'. Tgħid ukoll li kuntrarjament għal dak li qed jippretendu l-konvenuti, id-danni rappreżentanti telf ta' kera mhumiex dovuti biss għal 'ftit xhur';

15. Fl-**<u>appell inċidentali</u>** GRAP tkompli tibni fuq it-tweġiba għall-appell ewlieni u tistqarr li hija wkoll tħossha aggravata bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, u dan prinċipalment għaliex dik il-Qorti waddbitilha l-parti l-kbira tar-responsabbiltà fuq spallejha, fuq ir-raġuni li hija damet ħafna biex

infurmat lill-konvenuti bil-problema tad-dħul tal-ilma. Tfakkar li l-maħżen ma kienx fil-pussess tagħha, tant li kellha tipproċedi b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u tissottometti li kien biss mis-sena 2014 li l-fond ġie f'idejha u setgħet tintebaħ bil-ħsara mġarrba minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenuti. Filwaqt li tirreferi għall-argumenti li ressqet fir-risposta għall-appell prinċipali tal-konvenuti, tkompli tisħaq li huwa l-obbligu tal-konvenuti li jassiguraw li l-fond tagħhom ikun fi stat impermeabbli. F'dan is-sens targumenta li kieku l-konvenuti wettqu l-manutenzjoni meħtieġa ma kienx ser jidħol ilma u tiġri dik il-ħsara kollha, li skont il-perit tekniku ilha sseħħ għal aktar minn 22 sena. Fuq is-saħħa ta' hekk, GRAP tinsisti li l-konvenuti kellhom jinżammu responsabbli għall-ħsarat kollha, kif ukoll għall-ispejjeż kollha tal-kawża, u mhux għal terz ($^1/_3$) biss;

16. Bħall-konvenuti GRAP tilmenta wkoll minn dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandha x'taqsam mat-telf ta' qligħ mill-kirja tal-maħżen. Tispjega li qed tħossha aggravata għaliex l-Ewwel Qorti ma tathiex kumpens għat-telf ta' dħul 'għal perjodu sħiħ sal-preżentata tal-kawża', u żżid li meta ġie biex jinħadem il-valur lokatizzju, il-perit tekniku kien messu li vvaluta l-fond fi stat tajjeb u negozjabbli u stabbilixxa l-valur lokatizzju *"fl-ammont ta' €2,000 u mhux €700 fix-xahar li hija ekwivalenti għal kera ta' studio flat u mhux ta' maħżen fil-lokalità u daqs li hu*";

17. Wara li qieset l-argumenti kollha li ġew imressqa kemm fl-appell ewlieni tal-konvenuti kif ukoll f'dak inċidentali ta' GRAP, il-Qorti tqis li b'xi mod jew ieħor l-ilmenti tal-partijiet jistgħu jinġabru f'żewġ irjus, li huma dwar:

(i) id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandha x'taqsam mal-qsim tar-responsabbiltà bejn il-partijiet u dan għall-ħsarat li feġġew fis-saqaf maħżen ta' GRAP; u

(ii) id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar it-telf ta' qligħ konsistenti f'telf ta' kirja, minħabba dawn l-istess ħsarat fil-maħżen;

18. Il-Qorti ser tkun għalhekk tibda billi l-ewwel tistħarreġ l-ilmenti tal-partijiet sa fejn għandhom x'jaqsmu mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar ir-responsabbiltà għall-ħsarat li feġġew fis-saqaf tal-maħżen ta' GRAP, biex imbagħad wara tqis dawk l-ilmenti li huma marbuta mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar 'it-telf ta' dħul' ta' GRAP mill-kirja tal-maħżen;

19. Sa fejn għandu x'jaqsam mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar ir-**responsabbiltà għall-ħsarat li feġġew fis-saqaf tal-maħżen**, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti u ma' GRAP li l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li m'għandhom jerfgħu l-ebda responsabbiltà għal dak li ġara;

20. F'dan ir-rigward, għandu jingħad li f'każijiet bħal dawn fejn ikun qed isir tiftix tar-responsabbiltà għall-ħsarat ikkaġunati minn dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, titnissel dik li tissejjah bħala "n-natura oġġettiva tar-responsabbiltà", li twassal għall-ħtija bil-prova tal-eżistenza tal-fatt dannuż innifsu.[2] Huwa tabilħaqq magħruf fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li, f'tilwimiet ta' din ix-xorta, m'hemmx il-ħtieġa li ssir riċerka tan-ness kawżali bejn il-kondotta tal-konvenut/i u l-fatt tat-tnixxija tal-ilma, u dan għaliex hawnhekk japplika l-prinċipju tar-'*res ipsa loquitur'.*[3] Fi kliem aktar sempliċi, il-prova tal-fatt li l-ħsara tkun ġiet ikkawżata minn ilma li nixxa mill-fond tal-kontroparti, tikkostitwixxi fiha nfisha prova tal-ħtija tal-imħarrek u dan għar-raġuni li kull propjetarju huwa meqjus li jinsab fil-kontroll ta' ħwejġu u huwa legalment obbligat li jħares u jikkontrolla ħwejġu kif imiss sabiex ma jikkawżax ħsara lil terzi;[4]

21. B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ tal-lum, din il-Qorti ma tarax li l-fehmiet tal-perit tekniku jistgħu b'xi mod jew ieħor

---

[2] Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***David Brincat et v. Francis Sammut,*** deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Frar, 2022, (App. Ċiv. 1120/2012/1).
[3] Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Albert Farrugia v. Peter Galea et,*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-7 ta' Frar, 2007, (App. Ċiv. 1543/2005/1PS).
[4] Ara f'dan is-sens is-sentenzi fil-kawżi fl-ismijiet ta' ***GasanMamo Insurance Limited v. Doreen Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-23 ta' Marzu, 2010, (App. Ċiv. 488/2008/1PS), u ***Mary Grace Cassar et v. Raymond Duca,*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-7 ta' Novembru, 2014, (Ċit. Nru. 459/2001/1JRM) (mhux appellata). Dawn l-istess prinċipji ġew ukoll imħaddna f'għadd kbir ieħor ta' sentenzi, fosthom dawk fil-kawżi fl-ismijiet ta': ***Maria Zammit v. Mark Galea,*** deċiża mit-Tribunal Għat-Talbiet Żgħar fit-13 ta' Lulju, 2022 (Talba Nru. 77/2021JG) (mhux appellata); ***Atlas Insurance PCC Ltd. v. Mary Zammit,*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-27 ta' Settembru, 2021 (Rik. Nru. 138/2018RM) (mhux appellata); ***Citadel Insurance plc. v. Anthony Mizzi,*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-13 ta' Novembru, 2019 (Rik. Nru. 90/2010RM) (mhux appellata); u ***GasanMamo Insurance Ltd v. CSMR Ltd,*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-25 ta' Jannar, 2017 (Rik. Nru. 25.01.2017MLF) (mhux appellata).

jeskludu għalkollox ir-responsabbiltà tal-konvenuti għall-ħsarat estensivi li feġġew fis-saqaf tal-maħżen ta' GRAP, u dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar il-perit tekniku stess ikkonferma għal għadd ta' drabi li l-kawża primarja tal-ħsarat fis-saqaf kienet l-ilma li nixxa għal perjodu twil ta' snin minn fuq il-bejt, li huwa parti mill-mezzanin tal-konvenuti.[5] Ta' min jgħid li din il-fehma ma kinitx biss tal-perit tekniku, iżda ġiet ukoll espressa minn għadd ta' periti oħra li raw b'għajnejhom din il-ħsara, bħal pereżempju l-Perit Katia Calleja,[6] il-Perit A.V. Stivala,[7] u l-Perit Ian Camilleri;[8]

22. Ġaladarba li GRAP irnexxielha tipprova li l-ħsarat fis-saqaf tal-maħżen feġġew minħabba l-ilma li nixxa mill-fond tal-konvenuti, kien imbagħad jaqa' fuq il-konvenuti li jirribattu li ma kellhom l-ebda ħtija għal dawk il-ħsarat. F'dan ir-rigward, il-fehmiet tal-perit tekniku li l-konvenuti ma kellhomx jinżammu responsabbli għal dawk il-ħsarat u dan għaliex ir-rappreżentanti ta' GRAP għarrfu lill-konvenuti bil-problema tad-dħul tal-ilma meta kien tard wisq, għalkemm relevanti, mhumiex però biżżejjed biex jeħilsu għalkollox lill-konvenuti mir-responsabbiltà għall-ħsara li ġrat.[9] Sabiex persuna li jkollha l-kontroll tal-fond li minnu jnixxi l-ilma,

---

[5] Ara f'dan is-sens: (i) paragrafi 5.1 u 9.2 tar-relazzjoni teknika, (fol. 79 u 85); (ii) paragrafu 3.1 tar-relazzjoni addizzjonali (fol. 161); it-traskrizzjoni tal-eskussjoni tal-perit tekniku li saret waqt is-seduta tat-12 ta' Jannar, 2017, (fol 151 *tergo*); (it-traskrizzjoni tal-eskussjoni ulterjuri li saret lill-perit tekniku fis-seduta tas-7 ta' April, 2017, (fol. 165 u 167). F'din tal-aħħar, il-perit tekniku huwa rreġistrat jgħid: *"..il-kawża tal-ħsara hija ovvja li ġejja minn fuq"*.
[6] 'Dok. A', fol 4.
[7] fol. 31 tal-proċess Ċit. 664/09JZM
[8] 'Dok DHI', fol 94.
[9] Ara f'dan is-sens: (i) paragrafi 6.1 u 6.2 tar-Relazzjoni Teknika tal-Perit Alan Saliba, (fol. 80-83); (ii) paragrafu 3.1 tar-Relazzjoni Addizzjonali tal-Perit Tekniku Alan Saliba, (fol. 161); (iii) it-traskrizzjoni tal-eskussjoni li saret lilll-perit tekniku dwar ir-relazzjoni teknika, fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2017 (fol 151); u (iv) it-traskrizzjoni tal-eskussjoni li saret lill-perit tekniku, fis-seduta

tkun tista' tinħeles minn kull responsabbiltà, dik il-persuna għandha tipprova li d-dħul tal-ilma seħħ minħabba każ fortuwitu.[10] F'dan il-każ, din id-difiża mank biss tressqet, aħseb u ara kemm ġiet ippruvata, u għalhekk il-konvenuti appellanti ma jistgħux jippretendu li m'għandhom iwieġbu xejn, jew inkella fi grad anqas minn terz, għall-ħsarat kbar li ġarrab is-saqaf tal-maħżen ta' GRAP;

23. Min-naħa l-oħra, il-Qorti lanqas ma tista' taqbel ma' GRAP li fl-appell inċidentali qed tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha twaddab il-ħtija kollha tal-ħsarat fuq il-konvenuti;

24. Minkejja li GRAP qed tikkritika s-sentenza appellata billi tipprova tagħti l-impressjoni li hija ma setgħetx tinduna bil-ħsarat fis-saqaf qabel ma' dak il-maħżen *"ġie f'idejh[a] fis-sena 2014*", il-Qorti ma' taqbilx. Apparti li f'nota li ġiet imressqa mill-avukati ta' GRAP stess ġie mniżżel li *"l-intimati Vadala Company Limited ġew żgumbrati mill-maħżen 10, Triq is-Sajjied, il-Marsa, wara l-15 ta' Novembru 2008",*[11] u dan wara li ġew mitmuma l-proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera fil-15 ta' Ottubru, 2008,[12] fil-kontroeżami, Reginald Fava, li huwa r-rappreżentant ta' GRAP, spjega

tas-7 ta' April, 2017, u partikolarment fejn qal li: *"Jien dejjem għidt li l-ħsara minn fuq ġejja ta. Jien l-uniku problema li sibt hi li dak li jkun kellu jkun jaf għax dan minn fuq mhux ħa tinduna li dieħel l-ilma isfel, kellu jkun jaf mill-ewwel biex jikkontjeni l-ħsara u jsiru l-miżuri jekk ikun hemm bżonn. Jinbidel il-kontrabejt mhux isir it-taħlib biss* (fol. 165)

[10] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Gasan Mamo Insurance Ltd v. Doreen Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-23 ta' April, 2010 (App. Ċiv. 488/2008/1PS);

[11] Fol. 59. B'żieda ma' dan huwa wkoll relevanti l-fatt li fir-rikors maħluf li bih ġew imnedija l-proċeduri bin-numru 664/2009 JZM, GRAP stqarret li l-kumpanija 'Vadala Company Limited' irritornat lura ċ-ċavetta tal-fond fl-**1 ta' Ottubru, 2008.**

[12] Rik. Nru. 28/2006/1.

li huwa kien ilu jidħol fil-maħżen sa minn meta l-kumpanija kienet xtrat dak il-fond, u ċjoè fis-sena 2002.[13] F'kull każ, u minn kif ġie osservat sewwa mill-Ewwel Qorti, ir-rappreżentanti ta' GRAP kienu fi żgur jafu b'dawn il-ħsarat fis-saqaf sa minn tal-inqas fis-sena 2005 u dan għaliex fil-proċeduri li saru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tressqu provi permezz tal-Perit David Pace, li fost ħsarat oħrajn semma l-problema tal-"*ispalling"* tas-saqaf, li jidher li dak iż-żmien ma tantx kienet serja ħafna tant li ppropona li jsir tindif ta' dawk il-partjiet esposti u traqqiegħ bil-konkrit. L-istess problema reġgħet imbagħad issemmiet fil-kawża għad-danni li GRAP fetħet kontra '*Vadala Company Limited'* f'Lulju tas-sena 2009,[14] tant li f'dawk il-proċeduri l-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti sab li *"[p]arti mis-saqaf tal-concrete u travi taħthom iridu tiswija konsiderevoli peress li l-ħadid ssaddad u qasam il-concrete. Dan jidher li hu riżultat ta' ilma li daħal/u jew qed jidħol mingħand terzi."*.[15] Skont dak il-perit, dawn it-tiswijiet setgħu jsiru bl-ispiża ta' €5,000 (VAT eskluż);[16]

25. Filwaqt li huwa evidenti li r-rappreżentanti ta' GRAP kienu konxji bil-ħsara li ġarrab is-saqaf tal-maħżen, u kellu wkoll ikun pjuttost ċar għalihom li dik il-ħsara kienet ikkawżata minn ilma li kien dieħel mill-fond tal-konvenuti, għar-raġunijiet li jafu huma, dawn baqgħu b'idejhom fuq żaqqhom u ħallew sal-bidu tas-sena 2014 biex għarrfu lill-konvenuti b'din

[13] Ara l-kontroeżami ta' Reginald Fava, fol 107-109, u l-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu GRAP akkwistat is-sehem ta' $^4/_5$ tal-maħżen mertu ta' din il-kawża, 'Dok F', fol 25.
[14] Rik. 664/2009JZM.
[15] Ara paġna 13 tas-sentenza 664/2009JZM.
[16] Id.

il-problema.[17] Tali inerzja min-naħa tar-rappreżentanti tal-konvenuti ma kinitx mingħajr konsegwenzi, tant li mill-estent tal-ħsara li ra fuq il-post, il-perit tekniku deherlu li fis-sena 2014, kien "*tard wisq u l-ħsara kienet daħlet fil-fond li s-saqaf spiċċa fi stat perikoluż".*[18] Il-perit tekniku esprima wkoll il-fehma li bil-mod ta' kif kien qed jidħol l-ilma, il-konvenuti ma setgħux ikollhom xi ħjiel b'din il-problema, u qal ukoll li kieku ttieħdu passi aktar kmieni s-saqaf kien jista' jiġi salvat.[19] Għalkemm GRAP tassew ressqet rapport tal-Perit Ian Camilleri u dan bi kritika għar-relazzjoni teknika tal-perit tekniku, f'dak ir-rapport, il-Perit Ian Camilleri ma marx kontra dawn l-osservazzjonijiet.[20] Barra minn hekk, għalkemm GRAP ressqet nota li biha rriservat li taħtar periti perizjuri,[21] din baqgħet m'għamlitx formalment dik it-talba, u f'ċirkustanzi bħal dawn il-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex toqgħod fuq dawn l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku sa fejn qegħdin jikkonstataw stat ta' fatt minn għajnejn u moħħ tekniku;[22]

26. F'dan il-kwadru, ikun siewi li jiġi mfakkar li daqskemm kulħadd għandu jwieġeb għal ħsara li tiġi bi ħtija tiegħu,[23] daqstant ieħor id-

[17] Ara f'dan is-sens: (i) l-affidavit tal-konvenut Mario Brincat k/a Bezzina, fol 99; (ii) il-kontroeżami ta' Mario Brincat, (fol 117-118); (iii) l-ittri uffiċjali tal-21 ta' April 2014 u tas-7 ta' Mejju, 2014 (fol. 9 u 10); (iv) u l-kontroeżami ta' Reginald Fava, fol 108.
[18] Para 6.2 tar-relazzjoni teknika tal-perit tekniku, fol 81.
[19] Ara l-eskussjoni tal-perit tekniku li saret waqt is-seduta tat-12 ta' Jannar, 2017, fol 151, kif ukoll ir-relazzjoni teknika tal-perit tekniku, fol. 81.
[20] Ara t-tieni rapport tal-Perit Ian Camilleri, fol. 141-143.
[21] fol. 121
[22] Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Louis Baldacchino et v. Perit AIC Stephen Farrugia,*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-15 ta' Lulju, 2022. (Rik 41/2016CFS) (mhix appellata).
[23] Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili.

danneġjat għandu d-dmir li bħal missier tajjeb tal-familja, iħares l-interessi ta' kull min ikun tenut li jħallsu d-danni, u dan billi jagħmel dak kollu li huwa raġonevoli biex inaqqas il-ħsara li jkun ġarrab jew qed iġarrab.[24] Infatti, f'każ ieħor li kien ukoll dwar azzjoni għall-irkupru ta' danni kkawżati minn perkolazzjoni ta' ilma, intqal li f'ċirkustanzi bħal dawn, id-danneġjat għandu fost l-oħrajn *"id-dover li hu jieħu dawk il-miżuri kawtelattivi opportuni biex il-konsegwenzi dannużi ma jkomplux jaggravaw ruħhom"* u li f'każ li jonqos li jagħmel hekk *"il-kondotta tiegħu tista' tassumi riljev, għal dak il-fatt ommissiv tiegħu, b'tali mod illi hu ma jkunx jista' jikkonsegwixxi r-riżarċiment intier tat-telf subit għar-re-integrazzjoni tal-patrimonju ekonomiku tiegħu."*;[25]

27. Kif tifhimha din il-Qorti, f'dan il-każ, l-aktar azzjoni bażika li kellha tittieħed mir-rappreżentanti ta' GRAP kienet li javżaw minnufih lill-konvenuti b'dik il-problema sabiex b'hekk tittieħed azzjoni fl-iqsar żmien possibbli u l-ħsara ma tkomplix tiggrava. F'dan il-każ GRAP ħalliet kważi għaxar snin sħaħ biex għarrfet lill-konvenuti bil-problema tad-dħul tal-ilma, u fi żgur ma jistax jingħad li aġixxiet bħala missier tajjeb tal-familja biex tieħu ħsieb l-interessi tal-konvenuti. Bla dubju ta' xejn, dan id-dewmien wassal biex kompliet tikber il-ħsara fis-saqaf, tant li spiċċa kkundannat u f'perikolu gravi li jaqa'. Naturalment, aktar ma żdiedet il-

---

[24] Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Giovanni Vella et v. Micahel Cilia,*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-17 ta' Novembru, 2004, (App. Ċiv. Nru. 46.2002/1PS).
[25] Estratti meħuda mis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Albert Farrugia v. Simon Galea,*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fit-12 ta' Frar, 2010 (App. Ċiv. 723/2008/1PS).

ħsara, aktar komplew jiżdiedu l-ispejjeż biex tiġi msewwija dik il-ħsara. Kemm hu hekk, filwaqt li fis-sena 2009 l-ispiża għat-tiswija tal-ħsarat fis-saqaf tal-maħżen ġiet stmata fl-ammont ta' €5,000 (mingħajr VAT),[26] fis-sena 2017, dawn l-ispejjeż żdiedu bi kważi tliet darbiet![27] F'ċirkustanzi bħal dawn, GRAP ma tistax tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha żżomm lill-konvenuti responsabbli għalkollox, u fil-fehma ta' din il-Qorti, l-allokazzjoni ta' responsabbiltà ta' terz lill-konvenuti ma tistax titqies li mhijiex raġonevoli;

28. Bħall-appell ewlieni, l-appell inċidentali lanqas m'huwa għalhekk mistħoqq, u dan sa fejn għandu x'jaqsam ma' dik il-parti tas-sentenza appellata dwar ir-responsabbiltà għall-ħsarat fis-saqaf tal-maħżen;

29. Mhux l-istess però jgħodd għall-ilmenti tal-konvenuti dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li ssibhom responsabbli għal terz tat-**telf tad-dħul li GRAP tgħid li setgħet iddaħħal mill-kera tal-maħżen** u dan minn Marzu 2014 'il quddiem;

30. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Francis u Mary konjuġi Camilleri v. Alfred u Doris konjuġi Ellul et*** deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014, il-kumpens għat-telf tal-kera, *"irid jingħata mhux biss*

[26] Fir-relazzjoni teknika tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li ġiet preżentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Novembru, 2009, u dan fil-proċeduri bin-numru 664/2009, l-ispiża għat-tiswija fil-ħsarat tas-saqaf tal-maħżen ġiet stmata għal €5,000 (VAT eskluż).
[27] L-ispiża totali biex ġie msewwi s-saqaf tal-garaxx tal-maħżen telgħet għal €16,018.68 (VAT inkluż) (ara t-tieni paragrafu f'paġna 28 tas-sentenza appellata).

għax tinġieb prova tal-valur lokatizzju tal-fond, ***<u>iżda trid issir prova wkoll tal-possibbiltà ta' kirjiet tul iż-żmien li għalih jintalab kumpens</u>****; fi kliem ieħor, trid issir prova tat-telf tal-kera."*;[28]

31. Għalkemm fit-tweġiba għall-appell ewlieni, GRAP tilqa' għall-ilmenti tal-konvenuti billi tgħid li *"jirriżulta l-iktar mod ċar illi kieku ma kienx għall-problema fis-saqaf, il-maħżen seta' jibda jinkera minn Marzu, 2014",* din il-Qorti ma taqbilx. Hekk ukoll din il-Qorti lanqas ma' taqbel ma' dak li qalet l-Ewwel Qorti li *"mill-provi prodotti, li kieku ma kienx għall-problema fis-saqaf, jirriżulta li l-maħżen seta' beda jinkera minn Marzu 2014".* L-unika provi li tressqu minn GRAP dwar dan kienu: (i) l-affidavit ta' Reginald Fava fejn jgħid li *"dan il-post kellu jkun lest is-sena li għaddiet għall-ħabta ta' Marzu 2014, biex b'hekk jiena <u>tlift kera ta' sena</u> tal-kiri ta' dan il-post u skond żewġ stimi li jiena ġibt mingħand 'estate agents' il-post kellu jinkera b'mod konservattiv €9,000 fis-sena u €750 fix-xahar u dan skont dokumenti I u J",*[29] u (ii) l-istimi tal-valur lokatizzju li saret referenza għalihom fl-istess affidavit ta' Fava. Fil-fehma tal-Qorti, GRAP naqset għalkollox milli ssostni dan kollu bi provi konkreti li l-maħżen seta' jibda jinkera minn Marzu 2014, u li kien hemm xi ħadd li kien sewwasew interessat li jikri dak il-maħżen u dan għal dak il-perjodu kollu. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Helen Schembri et***

[28] Dawn il-prinċipji ġew imħaddna f'għadd kbir ta' sentenzi fosthom dawk fil-kawżi fl-ismijiet ta': ***Camel Ellul v. Emanuel Camilleri et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Lulju, 2022 (Rik. 270/2018CFS) (mhux appellata); u ***Edmund Barbara et v. Dalco Limited et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru, 2016 (Rik. 409/2012MCH)(mhux appellata)
[29] 'Dok RF', fol. 23'

v. Anthony Geroge Zahra noe et deċiża fit-28 ta' Settembru, 2012, f'ċirkustanzi bħal dawn: *"[i]l-Qorti ma tistax tispekula u tgħid illi li ma kienx għal aġir tas-socjetà konvenuta, l-atturi kienu żgur jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti u dan żgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, iżda naqsu li jagħmluha, u għalhekk, imputat sibi"*;[30]

32. Magħdud dan, il-Qorti ma tistax għalhekk taqbel mas-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn għandha x'taqsam ma' dik il-parti li sabet lill-konvenuti responsabbli għat-'telf tal-kirjiet', u għalhekk, filwaqt li qed tilqa' l-appell ewlieni tal-konvenuti sa fejn għandu x'jaqsam ma' dan, il-Qorti ser tkun qed tirriforma s-sentenza appellata billi tħassar is-sitt u seba' paragrafi tal-parti dispożittiva ta' dik is-sentenza. Naturalment, din id-deċiżjoni twassal ukoll biex jiġi miċħud l-appell inċidentali ta' GRAP u dan sa fejn qed tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha ssib lill-konvenuti responsabbli għat-telf ta' kera fi grad akbar u għal żmien itwal;

33. Hekk ukoll, il-Qorti lanqas ma ssib li GRAP għandha raġun meta tilmenta dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fuq **il-kap tal-ispejjeż**. Il-kundanna għall-ħlas tal-ispejjeż hija regolata mil-liġi u dan fl-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li fit-tielet sub-inċiż tiegħu nsibu, li qsim

[30] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet ta' ***Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri et*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018 (App. Ċiv. 1151/2005/1), u ***Salvatore Coppola et v. Gerolama Busuttil,*** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2015, (App. Ċiv. 1171/2007/1).

tal-ispejjeż bejn il-partjiet f'każ illi kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawża hija kwistjoni mħollija għalkollox fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Peress li f'dan il-każ, iż-żewġ partijiet kienu tabilħaqq telliefa f'xi punt tal-kawża, il-Qorti ma tarax li hemm lok li tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti dwar il-ħlas tal-ispejjeż. F'kull każ, din il-Qorti jidhrilha li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar il-qsim tal-ispejjeż fil-proporzjon ta' terz ($^{1}/_{3}$) għall-konvenuti u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) għall-attriċi hija raġonevoli, u dan partikularment meta jiġi meqjus li l-konvenuti qed jinżammu responsabbli fil-grad ta' terz ($^{1}/_{3}$) għall-ħsarat li feġġew fis-saqaf tal-maħżen tal-attriċi;

34. Filwaqt li l-Qorti tista' tieqaf hawn u tgħaddi minnufih għad-deċiżjoni tagħha, għall-finijiet ta' kompletezza għandu jingħad li għalkemm fit-talba finali tal-appell ewlieni l-konvenuti talbu lill-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti ħlief għal dik il-parti fejn ġew ordnati jwettqu x-xogħlijiet rimedjali, il-konvenuti naqsu għalkollox milli jressqu xi aggravju speċifiku għalfejn l-Ewwel Qorti ma kellhiex iżżomhom unikament responsabbli għall-ħsara fis-somma ta' seba' mitt ewro (€700.00), li ġiet ikkaġunata minnhom lill-ħajt ta' wara tal-maħżen u dan wara li kien ġie rinnovat minn GRAP. Fin-nuqqas ta' argumenti għalfejn is-sentenza tal-Ewwel Qorti hija żbaljata f'din il-parti, din il-Qorti mhijiex ser tkun qed tqis it-talba tal-konvenuti sa fejn għandha x'taqsam mas-

sejbien ta' responsabbiltà għal dik il-ħsara li hija msemmija fl-ewwel paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata;[31]

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li **tiċħad l-appell inċidentali** ta' kumpanija attriċi G.R.A.P. Limited, **tilqa' parzjalment l-appell ewlieni** tal-konvenuti u b'hekk qed **tirriforma** s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Diċembru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi u dan billi:

(i) tħassarha fejn sabet li l-kumpanija attriċi ġarrbet telf ta' kera u żammet lill-konvenuti responsabbli *in solidum* għal terz ($^{1}/_{3}$) ta' dak 'it-telf'; u

(ii) konsegwentement tħassarha wkoll fejn illikwidat 'id-danni mġarrba' mill-kumpanija attriċi bħala 'telf tal-kera' fl-ammont ta' tmint elef, erba' mija u sbatax-il ewro (€8,417), u fejn ordnat lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-kumpanija attriċi dik is-somma hekk likwidata;

Mill-bqija tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza, inkluż bil-kap tal-ispejjeż.

[31] Ara f'dan is-sens: ***Alicia Meilak v. Clodomiro Meilak,*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Mejju, 2022 (Rik. 174/2014/1).

L-ispejjeż marbuta mal-appell ewlieni għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu kollha mill-kumpanija G.R.A.P. Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm