MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 305/2016 LM

John (K.I. nru. 23543(M)) u
Antoinette (K.I. nru. 1005644(M)) konjuġi Sghendo
('l-appellati')

vs.

Mary Lourdes Lia (K.I. nru. 614657(M))
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Mary Lourdes Lia (K.I. nru. 614657(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Novembru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-

Maġistrati (Malta) [minn issa ’l quddiem ‘l-ewwel Qorti’], li permezz tagħha ddeċiediet it-talba tar-rikorrenti **John (K.I. nru. 23543(M)) u Antoinette (K.I. nru. 1005644(M)) konjuġi Sghendo** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] fil-konfront tagħha, billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħha u ddikjarat li hija kienet responsabbli għall-ħsarat sofferti mill-imsemmija appellati fil-fond tagħhom bin-numru 12, Triq ir-Rand, San Ġwann, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] għal dawk ir-raġunijiet imfissra fir-rikors promotur tagħhom, u għalhekk laqgħet it-talba tagħhom u kkundannat lill-appellanta tħallashom is-somma ta’ mitejn u tmenin Euro (€280.00), bl-imgħax minn dakinhar tas-sentenza appellata u bl-ispejjeż ukoll.

<u>Fatti</u>

2. Jirriżulta li l-appellanta hija sid il-fond bin-numru 10 u bl-isem ‘Is-Sliem’, fi Triq ir-Rand ġewwa San Ġwann, adjaċenti mal-fond proprjetà tal-appellati, u liema fondi ġew mibnija mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali. L-appellati kienu daħlu jgħixu fil-fond f’Marzu 1973, u għall-ħabta tal-istess żmien l-appellanta daħlet tgħix fil-fond appena ndikat flimkien mal-ġenituri tagħha. Fl-2015 l-appellat sab li l-ħajt tal-kamra tal-ikel u tas-salott li kien jifforma parti mill-ħajt diviżorju taż-żewġ proprjetajiet adjaċenti, kien qed juri sinjali ta’ umdità, u saħansitra tfaċċaw xi tbajja.

Mertu

3. L-appellati għalhekk istitwew dawn il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti permezz tal-preżentata ta' rikors fil-14 ta' Diċembru, 2016 fejn ħarrku lill-appellanta sabiex tgħid għaliex m'għandiex dik il-Qorti:

"...prevja dikjarazzjoni li inti unikament responsabbli għall-ħsarat sofferti mir-rikorrenti fil-fond tagħhom bin-numru 12, Triq ir-Rand, San Ġwann kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni fil-fond tiegħek bin-numru 10, 'Is-Sliem', Triq ir-Rand, San Ġwann u/jew perkolazzjoni ta' ilma mill-istess fond tiegħek għall-fond tar-rikorrenti, tħallas lir-rikorrenti in linea ta' danni dik is-somma, li ma teċċedix l-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), li tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez u l-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimata li hi minn issa nġunta in subizzjoni."

4. L-appellanta eċċepiet is-segwenti: (a) it-talbiet tal-appellati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; (b) hija ma kinitx ħalliet il-fond tagħha nieqes mix-xogħol ta' manutenzjoni u tat-tiswijiet neċessarji u dejjem ottemporat ruħha mal-obbligi ta' sid l-imsemmi fond; (ċ) mhux minnu li l-appellat kienu ġarrbu ħsarat fil-fond riżultat tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond proprjetà tagħha; (d) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidrat;

L-atturi jikkontendu li l-ħsarat fil-fond tagħhom, ikkawżati minn perkolazzjoni ta' umdità mill-fond tal-konvenuta, huma dovuti għal nuqqas ta' manutenzjoni jew tiswija fil-fond tal-istess konvenuta konsistenti fin-nuqqas ta' jew ħsara fil- waterproofing membrane *speċjalment dak vertikali, fil-pedamenti midfunin. Dawn in-nuqqasijiet, skont l-atturi, ħolqu sitwazzjoni fejn minħabba diżlivell bejn iż-żewġ fondi adjaċenti, l-ilma li jinġema' taħt il-madum tal-fond tal-konvenuta qed jippenetra f'dik il-parti tal-ħajt komuni li tinsab mirduma fuq in-naħa tal-istess konvenuta iżda esposta fuq in-naħa tagħhom, sitwazzjoni li twassal għal problema akuta ta' umdità f'partijiet mill-ħajt komuni diviżorju, prinċipalment f'dik il-parti tal-ħajt li jikkoinċidi max-shaft intern tal-fond tal-konvenuta.*

Il-konvenuta da parti tagħha, issostni li hija assigurat li jekk kien hemm penetrazzjoni ta' umdità mill-ħajt tax-shaft minħabba katusi għaddejjin mal-ħajt komuni, dawn il-katusi tneħħew u tpoġġew mal-ħajt tal-fond tagħha. Tiċħad li l-umdità fil-ħajt tal-fond tal-atturi hija provenjenti minn xi nuqqas ta' manutenzjoni jew tiswija fil-fond tagħha u tinnega wkoll li qatt kien hemm dħul ta' ilma mill-ħajt komuni minħabba ħsara f'xi kanna jew pajp tal-ilma tal-fond tagħha. Issostni in fine li hija ma għandhiex tinżamm responsabbli għal ħsarat li huwa direttament attribwibbli lil nuqqas da parti tal-bennej jew tal-kuntrattur li kien inkarigat bil-kostruzzjoni tal-fond tagħha.

Din hija azzjoni ta' danni fondata fuq il-principju legali li persuna għandha twiegeb għall-ħsara li ssir bi ħtija tagħha. Il-qofol tal-kwistjoni ddur mad-determinazzjoni jekk il-konvenuta tistax titqies li hija responsabbli għall-ħsarat riskontrati fil-proprjetà tal-atturi minħabba culpa. *Fir-rigward, japplikaw il-prinċipji ġenerali ta' dritt li jinsabu enunċjati fil-Kodiċi Ċivili taħt it-titolu ta' "Delitti u Kważi Delitti", senjatament il-prinċipju li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, enunċjat fl-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili. L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, imbagħad, jipprovdi:-*

"Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija."

Fir-rigward, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Dr. Remigio Zammit Pace noe vs Reginald Fava et noe et****, deċiża fil-25 ta' Marzu 2004, qalet hekk:-*

"L-istess liġi hi mbagħad daqstant ieħor kategorika u ċara dwar il-punt illi "kull min ….. mingħajr ħsieb li jagħmel jew jonqos li jagħmel id-doveri imposti mil-liġi, huwa obbligat għall-ħsara li tiġi minn hekk". Tali prinċipji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni. Kif intqal fil-kawża "Bonnici vs Mizzi", deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu, 2003, b'approvazzjoni għal dak li ntqal f'ġudikat anterjuri, "Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una

volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene" – Vol.XXIV.I.172."

*Illi in materja speċifika tar-responsabbilità għall-ħsarat ikkaġunat minn inter alia dħul ta' ilma minn fond ieħor, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna illi r-responsabbilità hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et** (fn. 1 Deċiża 23 ta' April 2010), li tittratta dwar ħsarat ikkaġunati bħala riżultat ta' ingress ta' ilma fi fond sottostanti għall-fond fejn ġie riskontrat difett f'xi kanna tal-ilma li kienet mirduma fil-ħajt, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk in propositu:-*

"Ma jista' qatt ikun dubitat in linea ta' prinċipju ġenerali illi kull sid ta' bini hu preżunt li għandu taħt il-kontroll u disponibilità tiegħu mhux biss l-istruttura ut sic imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' ġo fih. Ġie ritenut għaldaqstant minn din il-Qorti kif presjeduta illi "huwa għalhekk preżunt illi kull wieħed iwieġeb għall-ħsara kaġjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taħt il-kontroll tiegħu. Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-ħwejjeġ li fuqhom is-sid jew detentur għandu l-poter materjali." Ara "Giovanni Vella et -vs- Michael Cilia", Appell mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar, 23 ta' Gunju, 2004;"

Il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid ukoll:-

"Anzi, dejjem fil-każ tal-ispeċje hawn eżaminat, strettament id-danneġġjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuża f'min iġib fis-seħħ l-event dannuż u, kważi, kważi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma għandu l-possibilità li jaċċedi fil-fond li minnu oriġinat il-ħsara u, allura, teżisti għalih anke id-diffikoltà estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

Kif taraha din il-Qorti d-danneġġjat hu gravat bl-oneru li jiddemostra li l-event ġie prodott b'konsegwenza tal-malfunzjonament jew tal-ħsara fl-attrezzatura jew installazzjoni sitwata fil-fond sovrastanti u li tali kienet tirrappreżenta dik il-kondizzjoni neċessarja u suffiċjenti fil-produzzjoni tal-ħsara. Il-provi in atti dan jikkonfermawh. Jingħad a propożitu mill-Franzoni ("Le obbligazzioni da fatto illecito", Ed. Utet, 2004 p. 292), "In questo modo, il danneggiato è gravato soltanto dall'onere di dimostrare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento del danno, mentre sul convenuto grava l'onere di provare l'esistenza di un fattore, estraneo alla

sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale (Cass. 13 ta' Frar, 2002, Nru. 2075)";

Xi ħaġa konsimili ngħad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "**Albert Farrugia -vs- Peter Galea et**", u ċjoe, "**kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt tal-ingress tal-ilma fil-fond tiegħu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà tal-appellanti**. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalità bejn l-ingress tal-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. **Dan għaliex fil-każ preżenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilità oġġettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taż-żewġ fondi, għal liema jgħoddu wkoll il-prinċipju tar-res ipsa loquitur**." Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilità tissussisti mal-aċċertament posittiv tal-ingress tal-ilma mill-fond tal-appellanti u li dak il-fatt kellu effikaċja kawżali fil-produzzjoni tal-event tal-ħsara;" (emfasi ta' din il-Qorti) *(fn. 2 Dan it-tagħlim ġie ribadit u applikat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza* ***Emanuel Spiteri et vs Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et*** *– 22 ta' Ġunju 2017)*

Dan huwa każ ta' natura evidentement teknika. Għalhekk il-Qorti trid neċessarjament tirreferi għal opinjonijiet tekniċi mogħtija minn esperti fil-qasam, u ssejjes id-deċiżjoni tagħha fuq dawn il-fehmiet.

Il-Perit Tekniku ġudizzjarju ikkostata li l-parti l-iktar baxxa tal-ħajt komuni diviżorju fil-kamra tal-ikel tal-atturi, fiha sinjali ta' tixrib u umdità fejn saħansitra hemm kisi mwaqqa' kif ukoll żebgħa li tfarfret. Hu wasal għall-konklużjoni li din il-penetrazzjoni ta' umdità u l-ħsara konsegwenzjali subita mill-atturi fil-ħajt tagħhom, hija provenjenti minn u dovuta lin-nuqqas ta' protezzjoni adegwata fil-parti tal-ħajt diviżorju li tinsab mirduma fuq in-naħa tal-fond tal-konvenuta li jinsab f'livell iktar għoli u dan speċifikatament minħabba nuqqas ta' waterproofing membrane *fil-pedamenti midfunin, sija taħt il-bażi tagħhom (orizzontali) u sija wkoll vertikali mal-ħajt sal-livell tal-*ground floor*.*

Għalkemm f'dan il-każ il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu ma setax jikkonkludi b'ċertezza jekk effettivament intużax qatran fil-bini tal-pedamenti midfunin, esprima l-fehma li x'aktarx dan ma sarx għaliex ma kienx prassi tal-bini fiż-żmien meta nbnew il-fondi tal-partijiet kontendenti. ***F'kull każ, stabbilit li s-sors tal-penetrazzjoni tal-umdità fil-fond tal-atturi huwa l-ħajt mirdum ta' ċirka tliet filati fuq in-naħa tal-konvenuta, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-qatran jew ma jeżistix, kif esprima l-fehma l-Perit Tekniku jew fih il-ħsara u jeħtieġ jissewwa kif ikkonkluda l-perit inkarigat*** **ex parte** ***mill-atturi***.

*Il-konsegwenza ta' dan in-nuqqas fil-qatran, hu x'inhu n-nuqqas, hija illi l-umdità qed tipperkola mir-radam ta' taħt il-paviment tax-*shaft *intern tal-fond tal-konvenuta għal ġol-istess parti tal-ħajt divizorju li jikkoinċidi mal-filati l-iktar baxxi tal-ħajt komuni fil-kamra tal-ikel fil-fond tal-atturi, proprju fejn qed tigi riskontrata l-ħsara evidenti tal-umdità fil-ħajt fil-pjan terren.*

Il-Qorti tqis illi kien l-obbligu ta' min bena f'livell iktar għoli - f'dan il-każ l-awturi fit-titolu tal-konvenuta - biex iqis illi titqiegħed tempestivament, protezzjoni adegwata kontra l-umdità ġejja mir-radam fil-pedamenti tal-fond tiegħu. Kienetx jew le il-prattika taż-żmien li jsiru biss żewġ livelli tal-qatran orizzontali u ebda qatran vertikali mal-ħajt tal-appoġġ, huwa immaterjali ġaladarba f'dan il-każ huwa stabbilit illi t-triq hija talut u l-fond viċin eventwali kien sejjer ikun, inevitabbilment, f'livell iktar baxx mill-fond tal-konvenuta, bil-konsegwenza illi l-pedament tal-ħajt tagħha kellu eventwalment iservi bħala l-appoġġ tal-fond viċin.

Il-Qorti hija konvinta illi l-obbligu ta' min bena fond pożizzjonat f'livell ogħla mis-sit adjaċenti li wkoll huwa intiż għall-iżvilupp, jinkludi fih l-obbligu ta' missier tajjeb tal-familja li jieħu ħsieb li bl-aġir tiegħu, ossia bil-kostruzzjoni minnu mwettqa, ma jikkaġunax ħsara li ħaddiehor. Wara kollox, l-Artikolu 1032 et seq. tal-Kap. 16 jiddisponu kjarament illi jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija, bil-konsegwenza illi jkun obbligat għall-ħsara li ssir fin-nuqqas.

Kuntrarjament għal dak li sottometta l-abbli avukat tal-konvenuta fit-trattazzjoni finali, il-fatt illi dan il-qatran ma tpoġġiex minn min bena l-fond tal-konvenuta ma jfissirx li l-konvenuta nnifisha hija meħlusa mir-responsabbilità li tassigura li ma ssirx ħsara lill-fond tal-ġar tagħha minħabba xi nuqqas fil-fond tagħha jew il-mod kif dan inbena. ***Fil-fehma tal-Qorti, jibqa' l-obbligu tas-sid attwali tal-fond li fih ġie riskontrat nuqqas jew difett, f'dan il-każ il-konvenuta, li jassigura f'kull żmien li dan il-fond tiegħu ma jikkaġunax ħsara lill-ħaddiehor: obbligu li jġib miegħu wkoll id-dmir li jsiru t-tiswijiet meħtieġa biex jiġi aċċertat li ma jibqax isir dannu***.

B'applikazzjoni tal-prinċipji legali fuq enunċjati, kif ukoll minħabba li ma jirriżultax xi ħtija da parti tal-atturi fil-mod kif ġie kostruwit il-binja tagħhom għal dak li għandu x'jaqsam mal-protezzjoni tal-ħajt tal-appoġġ, il-Qorti hija tal-fehma illi għad-danni subiti mill-istess atturi, taħti u trid twieġeb għalihom unikament il-konvenuta bħala sid uniku tal-fond li qiegħed jikkaġuna dawn il-ħsarat.

Il-Qorti fehmet ukoll illi llum, is-soluzzjoni għall-problema tal-umdità riskonstrata fil-parti mirduma ta' ċirka tliet filati tal-ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-fond tal-atturi, tista' tigi implementata b'mod aċċettabbli u effikaċji biss min-naħa tal-fond tal-konvenuta.

Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku fisser li dan in-nuqqas jista' jiġi indirizzat u rimedjat biss min-naha tal-fond tal-konvenuta billi:-

7.11 ... tul il-ħajt diviżorju kollu, min-naħa tal-konvenuta, jinqala' l-madum u jitħaffer kanal tul il-ħajt biex ikun jista' jitqiegħed il-waterproofing membrane vertikali mal-ħajt midfun. Din tinvolvi spiża konsiderevoli ..."

Irrakkomanda ulterjorment, biex jiġi assigurat li tiġi eliminata għal kollox il-possibbilità ta' ingress ta' ilma fil-ħitan, li:

7.09 ... fix-xaft zgħir intern fil-fond tal-konvenuta ... jitpoġġa membrane mal-art u bl-iżgoxxi."

Il-Qorti, kieku l-atturi talbu għall-kundanna tal-konvenuta li teżegwixxi a spejjeż tagħha x-xogħol meħtieġ biex ma tibqax dieħla umdità fil-fond tagħhom, ma kien ikollha l-ebda riżerva biex taddotta l-opinjoni teknika tal-Perit Tekniku dwar is-soluzzjoni biex jitwaqqaf dan l-ingress tal-umdità, liema fehma ma ġietx kuntrastata bil-ħatra ta' periti addizzjonali u lanqas b'xi eskussjoni tal-istess Perit Tekniku.

Iżda fir-Rikors promotur, l-atturi ma talbux il-kundanna tal-konvenuta għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet rimedjali: talbu biss il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni f'somma li ma teċċedix ħmistax-il elf Euro (€15,000) u xejn iktar. Naturalment, il-Qorti hija marbuta li timxi mar-regoli tal-proċedura - li japplikaw ad unguem *u huma ta' stretta interpretazzjoni - fosthom ir-regola kontra l-*extra petita *u għalhekk ma tistax tagħti dak li ma ġiex mitlub billi tikkundanna lill-konvenuta twettaq ix-xogħlijiet biex jiġi rimedjat il-problema tat-tixrib tal-ilma fil-ħajt diviżorju u biex jissewwew il-ħsarat fil-fond tal-atturi. Wisq inqas meta f'dan il-każ, kif sejjer jingħad iktar 'l isfel, baqa' ma ġiex stabbilit il-*quantum *tal-ispiża meħtieġa biex jiġu msewwija n-nuqqasijiet riskonstrati u l-ħsarat riżultanti.*

Il-Qorti tosserva li għalkemm l-atturi xehdu estensivament dwar l-ammont ta' umdità riskontrata fil-ħitan tal-fond tagħhom u l-attur John Sghendo fix-xhieda tiegħu fisser ukoll li din wasslet ukoll biex il-graffiato fi-parapett tal-faċċatta jinbeżaq 'il barra u biex il-gypsum waqa' mill-ħajt (ħsarat li madanakollu ma ġewx kostatati mill-perit inkarigat ex parte *mill-atturi nfushom u lanqas mill-Perit Tekniku waqt l-aċċess), huma baqgħu ma ressqu l-ebda provi la quddiem il-Perit Tekniku u lanqas quddiem il-Qorti, dwar l-ispejjeż li jeħtieġu jintefqu biex jitwaqqaf it-tixrib tal-umdità bl-implimentazzjoni tar-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku u biex in segwitu, jissewwew il-ħitan affettwati u jinżebgħu. Fil-fatt, l-atturi mhux biss ma pproduċewx stima tan-nefqa li trid issir biex jiġu eżegwiti x-xogħlijiet rimedjali, iżda rinfaċċjati bin-nuqqas tal-Perit Tekniku li jillikwida dawn l-ispejjeż fir-relazzjoni tiegħu (fn. 3*

Paragrafu 8.04 tar-relazzjoni: "Illi in segwitu għas-suespost l-esponent ma llikwidax danni relatati mal-kawża prinċipali tat-tixrib fuq il-ħajt tal-atturi."*) - spejjeż li fil-fehma tiegħu huma konsiderevoli - baqgħu ma talbux li din il-likwidazzjoni ssir.*

*L-unika prova li ressqu l-atturi dwar spejjeż li ntefqu b'riżultat dirett tal-penetrazzjoni tal-umdità fil-fond tagħhom, tikkonsisti fil-prezz tad-*dehumidifier *li huma akkwistaw (fn. 4 Ara xhieda John Sghendo, fol. 16 (Affadivat) u riċevuta Dok. F.) biex inaqqsu l-effetti tal-umdità fil-ħajt affettwati mill-penetrazzjoni ta' umdità, umdità li l-presenza tagħha jirriżulta mill-provi u jirriżulta li hija dovuta lin-nuqqas riskontrat fil-*waterproofing membrane *fond tal-konvenuta. Għalkemm din il-prova ma ġietx kontestata mill-konvenuta, l-atturi baqgħu ma ressqux provi tajbin tal-konsum tad-dawl marbut mal-użu ta' dan id-*dehumidifier*, speċifikatament prova ta' żieda fil-konsum tad-dawl u prova li din iż-żieda tirrappreżenta tassew il-konsum minħabba l-użu ta' dan l-apparat. Naqsu wkoll milli jikkwantifikaw id-danni pretiżi minnhom fir-rigward permezz ta' prospett sostanzjat b'kopja tal-kontijiet tad-dawl għall-perijodu rilevanti. Il-Qorti żgur mhux mistennija tagħmel dan l-eżerċizzju hija stess, wisq inqas meta ma nġabux provi sodisfaċenti.*

Għandu jingħad illi dan mhuwiex każ fejn il-Qorti tista' tuża s-setgħat diskrezzjonali tagħha biex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, arbitrio boni viri *għaliex kif inhuwa risaput,* ***il-likwidazzjoni ekwitattiva għandha tiġi applikata mhux meta jkun hemm nuqqas mid-danneġġjat fil-prova tal-likwidazzjoni tad-danni, iżda meta jkun diffiċli li wieħed jistabilixxi preċiżament dak li huwa dovut lilu****, f'liema kaz il-Qorti tista' tillikwida somma abbażi ta' eżerċizzju ekwitattiv sabiex tagħmel ġustizzja mal-attur li ma jistax jigi suffragat ħlief tramite l-opera tal-ekwità.*

Il-prinċipji li jirregolaw l-applikazzjoni tal-istitut ekwitattiv, huma ben paċifiċi fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna:

"Dan id-dritt [ta' riżerciment tad-dannu] però mhix wieħed awtomatiku jew li din il-Qorti tista' tistabillih ex gratia jew arbitrio u boni viri mingħajr kwalsiasi prova ta' telf. Id-dannu jrid jiġi ippruvat kif titlob il-liġi u l-prova tinkombi lil min ikun allegah (*fn. 5* ***Ferdinand Portelli vs Maria Dolores sive Lola Portelli*** *– deċiża 9 ta' Lulju, 2015.)*

Intqal ukoll:-

"Indiskutibilment il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix eżonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom għall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf." *(fn. 6* ***Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd*** *– deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13.10.2004.)*

Iżda kif rajna, dan m'huwiex każ fejn kien diffiċli jew impossibbli għall-atturi li jressqu il-prova tal-ispiża tax-xogħlijiet rimedjali li jridu jsiru fil-fond tal-konvenuta biex jitwaqqaf it-tixrib tal-umdità u dawk li jridu jsiru fil-fond tagħhom biex jissewwew il-ħsarat ikkaġunati. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma għandhiex tagħmel tajjeb hija stess għal dan in-nuqqas tal-atturi, anke għaliex b'hekk tkun qiegħda potenzjalment tippreġudika l-interessi ta' xi waħda jew oħra mill-partijiet.

Għalhekk fin-nuqqas ta' provi l-Qorti ma tistax u m'hijiex serja tillikwida hija stess dawn id-danni u konsegwentement m'hijiex sejra tilqa' t-talba tal-atturi għall-ħlas tad-danni għajr għas-somma ta' mitejn u tmenin Euro (€280), kif diġà stabbilit."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Novembru, 2022, fejn qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet tal-appellati, bl-ispejjeż kontrihom. Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) l-appellati naqsu milli juru li hija ma kinitx eżegwit il-manutenzjoni tal-fond tagħha sabiex b'hekk in-nuqqas tagħha rriżulta fi ħsara, iżda l-ewwel Qorti filwaqt li rrikonoxxiet dan marret oltre billi għamlet dikjarazzjonijiet legali u ta' fatt li jmorru 'l hinn mill-parametri tal-kawża skont il-kawżali tal-appellati; (b) il-possibbli kawża tal-ħsara kif identifikata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, tinsab fl-iżvilupp oriġinali taż-żewġ fondi tal-ħajt diviżorju komuni, fejn l-obbligi tal-partijiet huma l-istess u ndaqs fir-rigward tat-tiswija u ta' manutenzjoni.

7. L-appellati wieġbu fit-30 ta' Jannar, 2023 fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija ġusta u tajba, u għalhekk timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom.

9. L-appellanta tibda billi tispjega meta u kif inbnew il-fondi rispettivi tal-partijiet, u fissret il-verżjoni tal-appellat dwar meta nduna li l-ħajt tal-kamra tal-ikel u tas-salott kienu umdużi u bdew saħansitra jittebbgħu. Spjegat ukoll l-azzjoni rimedjali li qalu li ħadu l-partijiet rispettivi dwar l-umdità riżultanti fil-ħajt min-naħa tal-appellati, u spjegat wkoll dak li fil-fehma tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju kienet il-kawża tal-imsemmija umdità. Irrilevat li l-istess Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-kawża tal-problema ma setgħetx tkun xi nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tagħha, u ċċitat dak li qal fir-rapport tiegħu dwar in-nuqqas ta' użu ta' *water proofing membranes* fil-pedamenti midfunin u li probabbilment il-madum tqiegħed direttament fuq it-torba minflok sodda tal-konkos. Irrilevat ukoll li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata il-kundizzjoni ħażina tal-qatran orizzontali kif dan kien jidher fil-fond tal-appellati fejn kien trikkeb bit-tikħil. Irrilevat ukoll li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju kien ġibed l-attenzjoni għat-tixrib u għat-tfarfir ta' żebgħa f'kamra fuq wara tal-fond u li mhux relatat mal-ħajt diviżorju, kif ukoll għal qsim fil-kisi tas-saqaf ta' kamra fl-istess fond li wkoll mhuwiex relatat ma' dik il-problema. Qalet li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li hija kienet għamlet dak kollu raġonevolment mistenni minnha sabiex ma ssirx ħsara lill-fond tal-appellati. Filwaqt li għamlet riferiment għas-subartikolu 1032(1) u għas-subartikolu 1032(2) tal-Kodiċi Ċivili, qalet li

b'mod sfortunat l-ewwel Qorti ddeċidiet li tapplika it-teorija oġġettiva tar-responsabbiltà ċivili tas-sid ta' bini kif eżistenti fil-liġi Taljana, u li mhijiex l-istess bħal tagħna. Issostni li hija ma setgħetx tinżamm responsabbli taħt is-subartikolu 1032(2) tal-Kodiċi Ċivili għaliex il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ma sab xejn li seta' kien xhieda ta' xi nuqqas min-naħa tagħha, anzi qal li l-kawża tal-problema ma setgħetx tiġi attribwita għal xi nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tal-appellanta. Iddikjarat li kemm ommha qabilha, u anki hija stess, dejjem għamlu minn kollox sabiex jindirizzaw l-ilmenti tal-appellati u jassiguraw li ma jitfaċċawx iktar ħsarat possibbli fil-futur billi nkarigaw persuni kompetenti. Tikkontendi li qatt ma ħareġ ness ċar tal-ilmenti tal-appellati, iżda huma kienu ħadu kull prekawzjoni billi wkoll kienu qalgħu l-katusa, il-kanen u l-pajpijiet kollha li kienu jmissu mal-ħajt diviżorju. Għalhekk m'hemmx dubju li hi u l-awturi tagħha kienu mxew bħala missier tajjeb tal-familja. Filwaqt li tiċċita dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Novembru, 2022 fl-ismijiet **Victor Spiteri *vs.* John Mary Briffa**, tikkontendi li l-ewwel Qorti kienet żbaljata u saħansitra ma segwitx id-dettami tal-liġi tagħna meta ddeċidiet li ġaladarba jirriżulta tixrib fil-ħajt diviżorju komuni, għal dan kienet taħti hi sakemm ma turix li kien hemm kawża oħra. L-appellat issostni li l-ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni fejn irriżulta li fil-passat u anki meta aċċeda l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, kien hemm umdità u riżultanzi li għalihom kienu jaħtu l-appellati stess jew terzi mhux magħrufa, iżda mhux l-appellanta nnifisha. Hawnhekk din tal-aħħar tirrileva li l-appellati saħansitra darbtejn kienu inqasmulhom il-pajpijiet tal-ilma u f'ċirkostanzi oħra bidlu l-kanen fuq in-naħa tal-fond 14, iżda wkoll kien hemm tfarfir li rriżulta lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-appellati, u rriżulta wkoll l-istat ħażin tal-qatran

orizzontali fil-fond tagħhom. In sostenn tal-istess argument tagħha dwar responsabbiltà tal-ħsara in kwistjoni, l-appellanta tirrileva li l-*graffiato* fuq il-faċċata tal-fond tal-appellati kien inbeżaq. Tgħid li madankollu l-ewwel Qorti skartat dawn ir-riżultanzi kollha. Issostni li għalkemm l-ewwel Qorti kienet korretta meta stqarret li l-appellati għajr għax-xiri ta' *dehumidifier,* ma kienu ppreżentaw l-ebda prova ta' danni, kienet żbaljata meta ddikjarat li hija ma kinitx ser tonqos milli taċċetta l-opinjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rigward tat-tiswijiet neċessarji, li kieku l-appellati kien talbu li l-appellata kellha tiġi kkundannata teżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tagħha. L-appellata tinsisti li dawn huma kunsiderazzjonijiet barra mill-kuntest tal-kawża odjerna. Dwar dak li qalet l-ewwel Qorti li jekk ma kienx hemm *waterproofing membrane* wara l-ewwel tliet filati, dan kien nuqqas min-naħa tagħha u min-naħa tal-awturi tagħha, l-appellata tgħid li dan mhuwiex korrett għaliex l-obbligu kien tal-kuntrattur li jassigura li jkun hemm protezzjoni tan-naħa tal-ħajt li kienet ser tibqa' mirduma u mhux bil-maqlub kif stqarret l-ewwel Qorti. Tirrileva li ma kienx hemm prova wara kollox li l-parti l-mirduma tal-ħajt diviżorju ma kinitx protetta. L-appellanta tkompli tgħid li l-fondi rispettivi kienu ilhom okkupati sa minn Marzu 1973, u li skont l-appellat huwa ma kien esperjenza l-ebda problema ta' umdità, u kien biss fl-2015 li ħass il-ħajt tal-appoġġ umdu. Għalhekk tgħid li jekk verament ma kien hemm l-ebda protezzjoni għall-ħajt, l-umdità kienet toħroġ sew qabel, u dan filwaqt li rrilevat li ma kienet saret l-ebda prova li hija kienet bidlet xi ħaġa fil-fond li kkawżat l-imsemmija umdità. L-appellanta tissottometti li min-naħa l-oħra rriżulta li kienu nqasmu darbtejn il-pajpijiet/kanen tal-ilma tal-appellati, u b'hekk kellhom jinbidlu partijiet mis-sistema tagħhom, anki dik li kienet tmiss mal-ħajt tal-appoġġ mal-fond 14.

Tirrileva wkoll li l-perkolazzjoni ta' ilma min-naħa tagħha kienet waqfet minnufih, hekk kif l-appellat għamel rapport u anki xtara *dehumidifier*. L-appellanta tissottometti li skont dak li qal il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-qatran orizzontali fil-fond trikkeb bit-tikħil fil-parti fejn hemm l-umdità. Tissottometti li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju sab ukoll problema ta' tfarfir f'kamra oħra u qsim fil-kisi tas-saqaf ta' kamra oħra, u tgħid li dan juri li l-problema tagħhom ta' umdità kienet iktar mifruxa. Tagħlaq billi ssostni li l-ewwel Qorti naqset milli tapplika r-regoli fir-rigward ta' ħajt diviżorju komuni u dwar ir-responsabbiltà sabiex dan jinżamm f'kundizzjoni tajba għaliex ir-responsabbilità kienet waħda maqsuma u ugwali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 411 tal-Kodiċi Ċivili.

10. L-appellati jilqgħu billi wara li jagħmlu riferiment għal dak li qalet l-ewwel Qorti dwar il-kawża tal-ħsara, jissottometti li ma kienx ġustifikat l-aggravju tal-appellanta li huma kienu naqsu milli jressqu d-debita prova tan-nuqqas tagħha li teżegwixxi l-manutenzjoni, li mbagħad wassal għal ħsara fil-fond in kwistjoni proprjetà tagħhom. Jgħidu li saħansitra l-ewwel Qorti rrikonoxxiet dan mir-rapport tal-perit *ex parte,* iżda wkoll mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Jirrilevaw li l-ewwel Qorti kkunsidrat li l-appellanta, bħala sid il-fond f'livell iktar għoli minn dak tagħhom, hija tenuta li tuża d-diliġenza, prudenza u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja sabiex tagħmel ċert li huma ma jsofrux ħsara fil-fond tagħhom. Jgħidu li dan l-obbligu joħroġ mil-liġi, u hawnhekk huma jiċċitaw id-disposizzjonijiet tal-para. (ċ) u (d) tal-artikolu 419 u tal-artikolu 421 tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta għarfet li l-appellanta hija responsabbli għall-ħsara riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni min-naħa tagħha tal-*waterproofing membrane* neċessarju fil-

ħajt diviżorju. L-appellati jsostnu li għalhekk ma jgħoddx l-argument tal-appellanta li mhuwiex applikabbli l-artikolu 411 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex hawnhekk il-kwistjoni tirrigwarda dik il-parti tal-ħajt kif imsemmija fl-artikolu 421 tal-Kodiċi Ċivili. Dwar l-argument tal-appellanta li l-ewwel Qorti skartat il-fatt li ma kinitx hi li bniet il-fond tagħha, l-appellati jiċċitaw dak li qalet l-imsemmija Qorti, u jinsistu li din kienet korretta fil-ħsieb tagħha. Jinsistu li l-obbligu tal-appellanta li ma tirriżultax ħsara fil-fond tal-appellati mill-fond tagħha, huwa wieħed *ex lege* bħala sid il-fond f'livell iktar għoli.

11. Il-Qorti tgħid li l-appellanta għandha raġun. Kif ritenut diversi drabi mill-Qrati tagħna, il-parametri tal-azzjoni huma definiti mit-talbiet tal-attur. Fil-każ odjern l-appellati talbu lill-ewwel Qorti sabiex tikkundanna lill-appellanta li hija unikament responsabbli għall-ħsarat sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni min-naħa tagħha. Ġaladarba li l-ewwel Qorti laqgħet il-konklużjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju li *"...esprima l-fehma li x'aktarx dan* [il-qatran] *ma sarx għaliex ma kienx prassi tal-bini fiż-żmien meta nbnew il-fondi tal-partijiet kontendenti",* hija kellha tgħaddi sabiex teħles lill-appellanta mill-azzjoni odjerna. Huwa daqstant ċar fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, iżda wkoll fid-dawl tal-fehma kif espressa mill-ewwel Qorti, li l-appellanta ma setgħetx tinstab responsabbli għal xi nuqqas min-naħa tagħha f'dak li jirrigwarda manutenzjoni u/jew riparazzjoni, u għalhekk ukoll ma setgħetx tiġi kkundannata tħallas kwalunkwe danni riżultanti mill-allegat nuqqas.

12. Għaldaqstant din il-Qorti ssib ġustifikat l-ewwel aggravju tal-appellanta u tilqgħu, u ġaladarba ser tgħaddi sabiex tilqa' l-appell tagħha u tħassar is-sentenza appellata l-Qorti, ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanta u tiċħad it-talbiet tal-appellati.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni u dawk tal-ewwel istanza għandhom ikunu a karigu tal-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur