

*Culpa akwiljana – ness – preżunzjoni
ta' htija meta res ipsa loquitur*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' Settembru 2023

Rikors Nru. 146/2019 GM

**Reuben Friggieri (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 168279 (M)) u
martu Lara Friggieri Cordina (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-
numru:174884 (M))**

VS

Douglas Thompson u martu Louise Thompson

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi Reuben Friggieri u martu Lara Friggieri Cordina li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. L-esponenti huma l-proprietarji tal-appartament bin-numru sebgħa (7) formanti parti minn blokk bini bl-ittra "A", liema appartament huwa sottopost l-"penthouse", liema blokk jismu "Marble Arch Residence", Triq Lapsi, San Ġiljan.

2. Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-"penthouse" sovrapposta l-appartament proprjeta' tal-esponenti.
3. Il-proprjeta` tal-esponenti qiegħda ssofri ħsara estensiva minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjeta` tal-konvenuti.
4. Il-konvenuti interpellati jgħamlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jitwaqqaf l-ingress tal-ilma, baqgħu inadempjenti.
5. Minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma illi daħlet mill-proprjeta' tal-konvenuti għal dik tal-esponenti, l-esponenti sofrew danni inkluż iżda mhux limitat it-telf ta' kera tal-proprjeta' tagħhom u għal liema danni huma responsabbli l-konvenuti.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex entru terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jagħmlu għas-spejjeż tagħhom dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa u neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni ta' ilma għal ġewwa l-proprjeta' tal-esponenti, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku inkarigat minn dina l-Onorabbli Qorti.
2. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħlijiet kollha rimedjali neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti, jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku illi jiġi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.
3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma responsabbli għall-ħsarat u għad-danni illi garrbu l-esponenti kif spjegat f'aktar dettal f'dan ir-rikors maħluf u kif ser jirriżulta aħjar matul it-trattazzjoni ta' dina l-kawża.
4. Tillikwida d-danni ikkaġunati lill-esponenti u dan jekk ikun meħtieġ bl-opra ta' periti nominandi.
5. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata in linea ta' danni lill-esponenti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat Bertrand Sciriha (Karta tal-Identita' Numru 123381M) in rappreżentanza ta' u għan-nom ta' Douglas Thompson u

Louise Thompson preżentament assenti minn Malta li permezz tagħha eċċepexxa illi:

1. Preliminarjament r-rikorrenti ma setgħux jipproċedu bin-notifika tal-atti kif minnhom magħmula għaladarba kienu jafu u kienu ben konsapevoli li l-intimati ma jirrisjedux Malta regolarment iżda jirrisjedu għewwa l-Ingilterra u għalhekk se mai kull notifika tal-atti kellha ssir kif kontemplat mir-Regolamenti tal-Unjoni Ewropa applikabbli taħt id-dritt Malti;
2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed isofru xi dannu fil-preżent minn perkolazzjoni tal-ilma mill-propjeta' tal-intimati u l-intimati ma għandhomx iwieġbu għat-talbiet tar-rikorrenti kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn l-proċeduri.
3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimat dejjem agixxa mill-ewwel u b'diligenza kbira ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, meta għew infurmati bl-ilment ta' ingress ta' ilma da parti tar-rikorrenti u dejjem wara li l-propjeta' tagħhom tinżamm fi stat ta' manutenzjoni tajba u għalhekk ċertament li ma għandhomx iwieġbu għat-talbiet tar-rikorrenti;
4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, din il-kawża saret inutilment għaliex kwalsiasi dannu li talvolta setgħu soffrew ir-rikorrenti minhabba ingress ta' ilma da prti tal-propjeta' tal-intimati għew indirizzati u rimedjati u addirittura sar pagament għas-saldu tal-allegati danni sofferti mill-assikurazzjoni tal-intimati u għalhekk mhux talli r-rikorrenti ma setgħux jipproċedu ulterjorment abbażi tal-kawża tagħhom għaladarba rċevew hlas għas-saldu ta' kwalisiasi pretensjoni li kellhom iżda addirittura inkorrew spejjeż inutilment bil-preżentata u l-prosegwiment ta' din il-kawża u l-intimati jipprotestaw ruħhom bil-qawwa kollha għall-ispejjeż ta' din il-proċedura;

Rat l-atti tal-kawża.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża giet differita għallum għas-sentenza.

Il-fatti

L-atturi huma sidien t'appartament sottopost għal *penthouse* tal-konvenuti. Il-*penthouse* għandha terrazzin mikxuf.

Fit-23 t'Ottubru 2018 l-appartament tal-atturi kien mikri; bil-kuntratt wasal biex jagħlaq. Għamlet ix-xita u l-inkwilini ċemplu lill-attur biex jinfurmawh li daħal volum kbir t'ilma fil-kmamar tas-sodda. Mar fuq il-post u kkonferma dak li qalulu l-inkwilini. L-ilma kien nieżel mis-saqaf ta' dawn il-kmamar, li huwa sottopost għat-terrazzin. Ċempel lill-konvenuta li talbitu jibgħatilha *e-mail*. Reggħet għamlet ix-xita u reġa' daħal l-ilma. L-atturi għamlu *claim* mal-kumpannija assikuratriċi tagħhom li kkomunikat ma' dik tal-konvenuti. L-atturi thallsu għas-saldu limitatament għall-ħsarat fl-*aircondition*, saqqu, slats, u tibjid ta' żewġt ikmamar.

L-atturi reggħu krew l-appartament tagħhom għal sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 2018. L-ilma baqa' jidhol fl-appartament. L-inkwilini bdew jilmentaw u f'Jannar 2019 ħarġu mill-appartament. Il-kera kien ta' €1,050 fix-xahar.

Sors tal-ħsara

L-atturi ħatru żewġ periti li għamlu rapport tekniku kull wieħed. Il-Perit Mario Formosa fir-rapport tiegħu tat-8 ta' April 2019, ikkonkluda li l-ilma daħal mill-proprjeta` tal-konvenuti. Jeskludi li daħal minn proprjetajiet oħra tal-madwar għaliex dan ma kienx possibbli.¹ Il-Perit Andrew Agius Delicata wkoll kien ikkonkluda fir-rapport tiegħu tad-29 ta' Ottubru 2018 li l-ilma kien diehel mit-terrazzin.²

¹ Dok RF11 a fol 87

² Dok JZ1 a fol 122

Il-konvenuti ħatru lill-ingenier Matthew Cauchi li jhaddem kumpanija fil-qasam tal-*leak detection* tal-ilma. Xehed li l-indikazzjonijiet kienu li l-ilma kien ġej mit-terrazzin anke għaliex ma kienx hemm terrazzini adjaċenti imnejn seta' jinżel l-ilma.

Prova tan-ness bejn il-ħsara u l-event dannuż

Kulhadd iwieġeb għall-ħsara li tigri bi htija tiegħu. Stabbilit li event dannuż ikun seħħ minn ħaġa taħt il-kontroll ta' persuna, dak l-istess kontroll huwa fonti ta' responsabilita`. Dan indipendentement min-ness kawżali bejn xi kondotta negattiva tiegħu u l-event dannuż. Min iġarrab il-ħsara għandu l-piż tal-prova tal-eżistenza ta' rapport ezjologiku bejn il-ħaġa l-ġrajja tad-dannu; imbagħad il-piż idur fuq il-konvenut biex jipprova fattur, barrani għall-isfera soġġettiva, li jikser dak in-ness kawżali. F'każ li jixbah lil dak preżenti, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qalet li kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt tad-dħul fil-fond tiegħu tal-ilma li ġej mill-appartament ta' fuqu. Din hi l-prova tan-ness materjali tal-kawżalita` bejn l-ingress tal-ilma u d-dannu li seħħ li kienet fuq spallejn l-attur. Dan għax si tratta ta' responsabilita` oġġettiva li ġejja mis-sitwazzjoni taż-żewġ fondi, għal liema jgħodd wkoll il-prinċipju tar-*res ipsa loquitur*.

Il-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, ċaħdu li “fil-preżent” il-konvenuti qegħdin isofru minn dħul tal-ilma. Li jimplika, *a contrariu sensu*, li l-konvenuti sofrew dħul tal-ilma fil-passat. Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, stqarru li dejjem aġixxew mill-ewwel meta sarulhom rapporti tad-dħul tal-ilma. Din ukoll tista' titqies bħala ammissjoni impliċita tad-dħul tal-ilma. Il-fatt li l-assikuratriċi tal-konvenuti ħallset għal dawk il-ħsarat li kienu koperti bl-assikurazzjoni hija wkoll, fil-fehma tal-Qorti, indizju tat-tort tal-assikurat tagħhom, anke jekk il-ħlas sar bla

pregudizzju. Lil hinn mil-legalizmi, l-ebda soċjeta` tal-assikurazzjoni ma tagħmilha tal-*Father Christmas* u toħroġ il-flus meta m'għandhiex għalfejn.

Is-sors tal-ħsara ma tneħhiex

L-ilma baqa' diehel meta tagħmel ix-xita. Jirrizulta li x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti, bħall-applikazzjoni tal-*liquid membrane* fuq il-fili tal-madum tat-terrazzin, kienu ta' natura temporanja. Il-Perit Henry Attard, inkarigat mill-konvenuti jew l-assikuratriċi tagħhom, ġie ċċitat f' *email* bħala li qal verbalment li “*the long term solution is to change the torba and membrane laying including the drains*”.

Kwantum tad-danni

L-attur ikkonferma bil-ġurament telf ta' €11,550 rappreżentanti 11-il xahar kera kif fuq spjegat; €324.50 drittijiet tal-perit ex parte. Total: €11,874.50. il-konvenuti m'għamlu l-ebda domanda in kontro-eżami dwar dan l-ammont. Il-prova tat-telf ta' kera hija sodisfaċenti għal din il-Qorti, għaliex huwa minn ewl id-dinja li l-ebda kerrej f'sensih ma jaċċetta li joqgħod ġewwa fond bl-ilma jqattar mill-kmamar tas-sodda.

L-eċċezzjonijiet

L-ewwel eċċezzjoni, li hi dwar il-mod tan-notifika, hija sorvolata għaliex il-konvenuti ppreżentaw tempestivament ir-risposta maħlufa tagħhom u ma batew l-ebda pregudizzju proċesswali.

Bit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti jiċċdu li l-atturi qegħdin ibatu xi dannu “fil-preżent”. Il-provi iżda juru mod ieħor, kif fuq spjegat.

Bit-tielet eċċezzjoni, l-konvenuti jgħidu li aġixxew tempestivament. Għamli x'għamli, ma jehlishomx mir-responsabilita` għad-danni. Fi kwalunkw każ, il-provi juri li l-ilma baqa' jidhol.

Ir-raba' eċċezzjoni hi li l-atturi thallsu għas-saldu. Dan mhuwiex minnu għaliex thallsu biss għal dawk id-danni koperti bl-assikurazzjoni.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn.
2. Tilqa' l-ewwel talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu għas-spejjeż tagħhom dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa u neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni ta' ilma għal ġewwa l-proprjeta' tal-esponenti, inkluż billi jinqala' t-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenuti, titneħħa t-torba, isir *membrane* ġdid u jerga' jsir it-terrazzin, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku Mario Cassar.
3. Tilqa' t-tieni talba billi fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, fiż-żmien prefiss tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħlijiet taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit, kollox a spejjeż tal-konvenuti.
4. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għall-ħsarat u għad-danni illi ġarrbu l-esponenti.

5. Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida d-danni ikkagunati lill-esponenti fis-somma ta' €11,874.50.

6. Tilqa' l-hames talba billi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-hlas effettiv u bl-ispejjez inkluz ta' kull att jew mandati pprezentat fil-mori a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMHALLEF
GRAZIO MERCIECA