QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 116/2019 RM

Christopher Saliba u martu Dorianne Saliba

-Vs-

Catherine D'Amato

Illum, 7 ta' Marzu 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat minn Christopher Saliba u martu Dorianne Saliba fir-Reġistru fit-13 ta' Gunju 2019 fejn talbu illi l-konvenuta tħallashom is-somma li tiġi likwidata mill-Qorti, okkorendo previa l-opera ta' periti nominandi, u rappreżentanti ħsarat u danni mġarrbin mill-atturi bi ħtija tagħha fil-proprjeta' tagħhom, u cioe' fl-appartament internament numerat tnejn (2), u formanti parti l-binja magħrufa bħala 'Binja Katrin', fi Triq Ta' Ciantar, iż-Żurrieq, kif ukoll spejjeż oħra nkorsi mill-atturi, u dan kollu b'konsegwenza ta' xogħolijiet strutturali eżegwiti minnha fil-proprjeta' tagħħha, sottostanti dik ta' l-atturi. Għal finijiet ta' kompetenza, jiġi dikjarat li s-somma pretiża mill-atturi ma teċċediex is-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 2622/2018, kontra l-konvenuta, li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżenta mill-konvenuta fid-9 ta' Settembru 2019 fejn ġie eċċepit:-

"1. Illi preliminarjament u ghal kull buon fini, l-atturi iridu jgibu prova li huma s-sidien tal-appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti l-binja maghrufa bhala "Binja Katrin", fi Triq Ta' Ciantar, iz-Zurrieq.

2. Illi subordinatament it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi l-hsarat inkorsi fl-appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti l-binja maghrufa bhala "Binja Katrin", fi Triq Ta' Ciantar, iz-Zurrieq, konsegwenza tax-xogholijiet ezegwit mill-konvenuta fil-fond sottostanti, kienu minimi u kienu ben koperti minn u ma eccedewx is-somma ta' elf mitejn u tliet Ewro (€1203) diga' mhallsa mill-konvenuta lill-atturi ghas-saldu fir-rigward tal-istes.

3. Illi subordinament ukoll, jekk jezistu xi hsarat jew difetti fl-appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti l-binja maghrufa bhala "Binja Katrin", fi Triq Ta' Ciantara, iz-Zurrieq, oltre l-valur ta' elf mitejn u tliet Ewro (€1203) diga' mhallas mill-konvnuta lill-atturi, dawn ma gewx ikkagunati u/jew mhumiex relatati max-xogholijiet imwettqa mill-konvenuta fil-fond sottostanti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi totalment minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi iridu igibu prova tal-hsarat u tad-danni realment inkorsi minnhom.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni"

Rat id-digriet mogħti fil-25 ta' Settembru 2019 li bih ħatret bhala Perit Tekniku lill-AIC Godwin Abela bl-inkarigu li jiġbor il-provi tal-partijiet limitatament għall-kwistjoni dwar ix-xogħolijiet eżegwiti mill-konvenuta u jirrelata lura lill-Qorti dwar il-ħsarat kostatati fil-fond tal-atturi bħala konsegwenza tal-istess xogħolijiet u san bil-fakolta' li jisma' lix-xhieda bil-ġurament;

Rat id-digriet tagħha mogħti *in camera* fid-19 ta' Ottubru 2023 fejn ordnat l-intaxxxar mill-ġdid tad-dritt tal-Perit Tekniku;

Rat illi l-Perit Tekniku ħalef ir-rapport tiegħu fis-6 ta' Diċembru 2023;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku;

Rat il-provi kollha li ġew miġbura mill-Perit Tekniku fit-twettiq tal-inkarigu tiegħu u ħadet konjizzjoni tal-konklużjonijiet formanti parti mir-relazzjoni tiegħu u tal-provi u x-xhieda mismugħa minnu;

Rat id-domandi li saru in eskussjoni lill-Perit Tekniku da parti kemm tal-atturi kif ukoll il-konvenuta u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal dawn id-domandi;

Rat ix-xhieda u l-provi kollha, kif ukoll id-dokumenti kollha esebiti ;

Rat l-atti kollha ;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-12 ta' Frar 2024;

Rat illi l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta, il-konvenuta tesiġi l-prova tal-proprjeta' tal-atturi tal-fond li allegatament ġarrab il-ħsarat b'rizultat tax-xogħolijiet intrapriżi minnha. Din il-prova ġiet imressqa bil-produzzjoni fl-atti ta' kopja ta' kopja awtentikata ta' kuntratt ta' donazzjoni irrevokabbli pubblikat fis-17 ta' Settembru 2013 li permezz tiegħu l-attur Christopher Saliba akkwista b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli mingħand ommu u missieru l-appartament internament immarkat tnejn (2) fis-*second floor level* formanti parti minn blokk ta' bini bl-isem Binja Katrin fi Triq Ciantar, Zurrieq. Mhux kontestat li l-fond donat lill-attur Christopher Saliba huwa tassew il-fond mertu tal-kawża li fih qed jiġi allegat li ġarrab il-ħsarat bi ħtija tal-konvenuta u fi kwalsiasi każ, il-Qorti hi sodisfatta li l-prova tal-proprjeta' tal-fond in diżamina, inġiebet kif imiss anke għaliex l-awtentiċita' tal-kopja tal-kuntratt esebit fl-atti ma ġiex kontestat mill-konvenuta.

Mill-fatti li joħorġu mill-atti u mill-provi, jirriżulta illi l-atturi jirrisjedu fl-appartament bin-numru 2 fil-blokk appartamenti bl-isem Binja Katrin, Triq ta' Ciantar, Zurrieq, filwaqt li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-appartament fl-istess blokka li tinsab fl-ewwel sular (Flat 1). Din il-blokka tikkonsisti fi tliet appartamenti, wieħed f'kull sular, u penthouse sovrastanti. Mhux kontestat illi l-konvenuta wettqet xi modifiki strutturali fl-appartament tagħha u li b'rizultat ta' dawn ix-xogħolijiet, inħarġu konsenturi fl-appartamenti fiż-żewġ sulari sovrastanti.

L-atturi mexxew 'il quddiem din l-azzjoni biex jitħallsu s-somma ta' mhux iktar minn €15,000 rappreżentanti d-danni li huma soffrew fil-proprjeta' tagħhom. Peress illi din hija azzjoni għad-danni, għandhom japplikaw il-prinċipji ġenerali ta' dritt li jinsabu enunċjati fil-Kodiċi Ċivili taħt it-titolu ta' "Delitti u Kwazi Delitti", senjatament il-prinċipju li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu[1].

[1] Artikolu 1031 Kap. 16.

In linea ta' prinċipju ġenerali, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili 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 mill-liġi, huwa obbligat għall-ħsara li tiġi minn hekk". Tali prinċipji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni. Kif intqal fil-kawża "*<u>*Bonnici vs Mizzi*</u>*", 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.*"

L-artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili, imbagħad, jiddisponi illi:-

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

In materja ġie ritenut:-

"*Illi huwa pacifikament assodat illi biex Qorti ssib ħtija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jigi kkundannat jindennizza lid-danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li ghandu jigi ezaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat danneggjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li ghandu jigi dettaljatament valutat, sabiex fih jigu ritraccjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' hsieb, prudenza u diligenza ta' bonus paterfamilias, jew ezistenza ta' negligenza fid-doveri imposti mill-*

ligi, jew ta' traskuragni, sfrontatezza jew imprudenza Ii tikkostitwixxi att jew fatt illecitu rizarcibbli."[2]

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza in materja illi min ifittex għad-danni jrid jipprova l-kondotta kważi-delittwuża, ossia dak l-att jew ommissjoni kolpuża li tirradika l-ħtija[3]. B'żieda ma' dan, id-danneġġjat irid jipprova wkoll li dik il-kondotta kolpuża għandha konnessjoni intrinsika, ċioe' ness kawżattiv, ta` kawża u effett mad-danni sofferti[4]. Finalment, id-danneġġjat irid iressaq ukoll, naturalment, prova konkreta tad-danni jew ħsara sofferti[5].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Chef Choice Limited vs. Raymond Galea et**, deċiża fis-26 ta' Settembru 2013, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili qalet:-

"Illi huwa aċċettat li biex persuna tista' tinsab responsabbli għall-ħsara li ħaddieħor ikun ġarrab bl-egħmil ta' dik il-persuna, m'huwiex meħtieġ li l-egħmil waħdu ta' dik il-persuna ikun il-kawża waħdanija tad-dannu mġarrab, għaliex biżżejjed jintwera s-sehem ta' dik il-persuna bin-negliġenza jew bir-rieda tagħha biex jintrabat magħha l-piż tar-responsabilità għal dak li jkun ġara. Iżda biex is-sehem ta' dik il-persuna jnissel il-ħtija u r-responsabilità li tiġi magħha, jeħtieġ jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-liġi) li dik il-ħtija nisslet id-dannu attwalment imġarrab u li tali dannu jkun imkejjel u ippruvat b'mod ċert. Ir-rabta tal-kawżalità hija meħtieġa tabilfors;"

Applikat dan kollu għall-każ li għandha quddiemha l-Qorti, jikkonsegwi illi jinkombi fuq l-atturi jressqu provi tajbin li jikkonvinċu fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbilitajiet li

---

[2] **David Brincat et v. Francis Sammut et** – konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-17.2.2022.

[3] Fir-rigward, ġie ritenut:- *"... l-kolpa fil-kaz ta` fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta` dak il-fatt meta seta` jipprevedi dak l-effett*"[3].

[4] Ara - Kollez. Vol. XXX. I. 142.

[5] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe**, deċiża 25.11.2004 qalet hekk in propositu, "*Fil-kaz fejn persuna tallega Ii tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg Ii min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll Ii d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni*".

hemm ness ta' kawżalita' bejn il-ħsarat li ġarrbu fil-fond tagħhom u xi kondotta kolpuża da parti tal-konvenuta, liema kondotta l-atturi jikkontendu tikkonsisti fix-xogħolijiet strutturali eżegwiti fil-proprjeta' sottostanti tal-konvenuta.

Għandu jiġi ppreċiżat qabel xejn illi din il-kawża iżda tikkonċerna biss il-ħsarat ikkaġunati fl-appartament bin-numru 2 (Flat 2), ir-residenza tal-atturi Christopher u Dorianne Saliba u mhux ukoll il-ħsarat li setgħu ġew ikkawżati fl-appartament bin-numru 3 fit-tielet sular tal-blokka ta' Joseph Saliba, missier l-attur Christopher Saliba.

Filwaqt illi l-konvenuta taċċetta li tassew saru xi ħsarat fl-appartament tal-atturi b'riżultat tax-xogħolijiet li ġew eżegwiti fil-proprjeta' tagħha, tikkontendi li dawn il-ħsarat kienu minimi u ta' valur li ma jeċċedix is-somma ta' €1,203 li hija kienet diġa' ħallset lill-atturi qabel fetħu dawn il-proċeduri, u tiċħad ir-responsabbilita' għal kwalsiasi ħsarat oħrajn b'żieda ma' dawk li diġa' ħallset għat-tiswija tagħhom.

Ikkunsidrat;

L-*iter* tal-fatti li waslu sabiex tiġi istitwita din il-kawża huwa kif ġej.

L-appartament tal-atturi (Flat 2) ġie spezzjonat fis-26 ta' Settembru 2017 mill-perit li kien inkarigat jissorvelja x-xogħolijiet, il-Perit Leonard Zammit, qabel bdew jitwettqu l-modifiki strutturali fl-appartament tal-konvenuta. Fir-rapport li saret abbażi ta' din l-ispezzjoni (Dok. CS2), il-Perit Zammit ikkostata li l-appartament kien jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni b'mod ġenerali għajr għal "*settlement cracks visible from the outside at third and second floor levels on the cantilever edge of the facade projection corner with Triq Don Carlo De Giovanni Inglott*".

Mhux kontestat illi x-xogħolijiet fl-appartament tal-konvenuta (Flat 1) kienu jikkonsistu fit-tneħħija ta' żewġ ħitan ('*load bearing walls*') u l-introduzzjoni ta' żewġ travi tal-ħadid fis-saqaf sottostanti l-appartament bin-numru 2 tal-atturi, travu prinċipali u ieħor sekondarju u dan sabiex jitnifdu żewġ kmamar.

Jirriżulta mill-provi proċesswali illi x-xogħolijiet strutturali fl-appartament tal-konvenuta kienu lesti sal-aħħar Diċembru 2017[6] u in segwitu saru biss xogħolijiet ta' *finishes*.

Wara li kienu ġew rimossi ż-żewġ ħitan u ġew introdotti t-travi fil-fond tal-konvenuta, l-atturi kienu osservaw konsenturi rqaq fil-ħitan li jiddividu l-kamra tas-sodda minn mal-living room u talbu lill-Perit Leonard Zammit biex jispezzjona l-appartament tagħhom. Fix-xhieda tiegħu l-imsemmi Perit qal "*il-ħsara kienet eżattament fuq il-ħitan li kienu tneħħew*".

F'dan l-istadju l-atturi jgħidu illi fuq suġġeriment tal-Perit Leonard Zammit, inkarigaw bajjad biex jagħtihom stima tax-xogħolijiet meħtieġa biex jiġi rettifikati l-ħsarat li ġew osservati, biex il-konvenuta tħallas l-ispejjez relattivi (stima Dok. CD1). L-ispejjeż għat-tiswija tal-ħsarat li żviluppaw minħabba x-xogħolijiet fl-appartament tal-konvenuta, ġew stmati fis-somma ta' €1,203. Dan l-ammont, skont kif xehdet il-konvenuta, liema xhieda ma ġietx kuntrastata, kien jinkludi xogħol ta' *masking*, kisi u tibjid tal-ħitan immarkati bl-aħdar fuq il-pjanta Dok. CD2.

L-atturi jaqblu li l-konvenuta kienet ħallset l-ispejjeż skont l-istima li kienu kisbu huma stess, tax-xogħolijiet rimedjali li kienu meħtieġa biex jissewwew il-ħsarat viżibbli sa dakinhar u mill-provi jirriżulta li dan il-pagament tħallas fit-13 ta' Jannar 2018[7]. Peress li l-atturi riedu jiżbgħu wkoll il-kumplament tal-appartament, huma kienu refgħu l-ispiża għat-tibjid tal-kumplament tal-appartament.

L-atturi baqgħu ma sewwewx il-ħsarat riskontrati fil-ħitan, lanqas wara li kienu rċevew il-ħlas mingħand il-konvenuta tas-somma ta' €1,203.

---

[6] Ara xhieda bl-Affidavit tal-konvenuta u r-rapport tal-Perit Gilbert Buttigieg, 30 ta' April 2018 fejn ikkonferma illi s-supporting jacks tneħħew fit-3 ta' Ottubru 2017.
[7] Ara Dok. CD2

Jikkontendu illi wara li sar il-ħlas mill-konvenuta tal-ispejjez tad-danni li ġew osservati sa dak iż-żmien, bdew jinnotaw li l-mili tal-fili bejn il-madum tal-art beda jitfarrak, kif ukoll taptip stramb fil-madum, dejjem fil-parti sovrastanti għaż-żewġ ħitan li ġew rimossi fl-appartament tal-konvenuta. Għalhekk, reġgħu talbu lill-Perit Leonard Zammit jispezzjona l-appartament tagħhom u f'rapport li huwa rrediġa fil-15 ta' Marzu 2018, ikkonferma illi kienu feġġew konsenturi prinċipalment fil-ħajt li jiddividi l-kamra tas-sodda minn mal-*living room,* qtugħ tal-i*skirting* minn mal-ħajt, kif ukoll konsenturi fil-ħajt bejn l-istess kamra tas-sodda u l-kuritur. Dawn il-konsenturi ma kienux viżibbli qabel bdew jiġu eżegwiti x-xogħolijiet fl-appartament sottostanti, iżda kienu viżibbli l-konsenturi fil-ħitan esterni kif ġie rapportat fil-*condition report* tal-istess Perit Leonard Zammit datat 26 ta' Settembru 2017. Huwa xehed[8] illi dawn ix-xquq fil-ħitan esterni huma *settlement cracks* u mhux sempliċement difett fil-kisi, u esprima l-fehma illi dan ifisser li diġa' kien hemm xi forma ta' ċaqliq fil-binja qabel ġew intraprizi x-xogħolijiet fl-appartament tal-konvenuta[9].

In segwitu, l-atturi inkarigaw lill-Perit Gilbert Buttigieg biex jeżamina u jiċċertifika l-ħsarat li ġew ikkaġunati fl-appartament tagħhom b'riżultat tal-modifiki strutturali li saru fl-appartament tal-konvenuta. Mix-xhieda u ż-żewġ rapporti li ħejja[10] jirriżulta li kien ispezzjona l-appartamenti fil-blokka fl-4 ta' April 2018 u fil-parti tal-art madwar żewġ ħitan fl-appartament tal-atturi - li qabel kienu jserrħu fuq iż-żewġ ħitan fil-fond sottostanti li issa ġew rimossi u sostitwiti bi travi - osserva[11] ċaqliq fil-madum u l-qtugħ tal-i*skirting* minn mal-ħitan affettwati. Osserva wkoll konsenturi fl-imsemmija żewġ ħitan kif ukoll fil-kċina u fil-faċċata, liema konsenturi għamlu ħsara wkoll fid-*display* tal-gypsum mal-ħajt ta' bejn il-*living room* u l-kamra tas-sodda[12] u ħsara kożmetika fis-saqaf tal-gypsum. Il-Perit Buttigieg ikkonferma wkoll li dawn il-ħsarat ġew identifikati f'dik il-parti mill-appartament li tinsab direttament fuq il-ħitan li tneħħew, fil-fond tal-konvenuta, u attribwixxa l-ħsarat liċ-ċaqliq istantanju – għad illi

[8] Xhieda tal-20 ta' Diċembru 2022.
[9] Ara rapport tal-15 ta' Marzu 2018.
[10] Xhieda quddiem il-Perit Tekniku 9 ta' Diċembru 2020 u rapporti datati 30 ta' April 2018 u 8 ta' Mejju 2018.
[11] Ara rapport Dok. CS5, datat 30 ta' April 2018 u rapport ieħor Dok. CS6 datat 8 ta' Mejju 2018.
[12] Ara xhieda tal-Perit Gilbert Buttigieg quddiem il-Perit Tekniku 9 ta' Diċembru 2020.

minuri - li jkun seħħ minħabba l-bdil fl-istruttura li qabel kienet tappoġġja l-art tal-appartament sovrastanti.

L-atturi jsostnu illi l-ħsarat baqgħu jiżdiedu maż-żmien permezz ta' "*ċaqliq kontinwu*", u żviluppat ukoll problema ta' umdita' minħabba dħul ta' ilma tax-xita mhux biss mal-ħitan, iżda wkoll fis-soqfa inkluż dawk tal-gyspum mas-saqaf tal-*living room*. Dan għaliex l-appartament tagħhom jiġu taħt it-terrazzin miftuħ tal-appartament sovrastanti, liema appartament ukoll ġarrab il-ħsarat minħabba x-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuta[13].

L-atturi għalhekk qabbdu perit ieħor biex jagħtihom stima tal-ħsarat, u għal dan il-għan inkarigaw lill-Perit Tihomir Georgiev li spezzjona l-appartament tagħhom u ħareġ rapport datat 2 ta' Awwissu 2018 (Dok. CS7). F'dan ir-rapport, il-Perit Georgiev qal li b'żieda mal-ħsarat ġia' rapportati fir-rapport tal-Perit Gilbert Buttigieg, l-atturi rrapportawlu li kienu żdiedu l-konsenturi fil-ħajt li jissepara l-kamra tas-sodda minn mal-*living room*, kif ukoll il-konsenturi fil-ħajt estern b'konsegwenti ingress tal-ilma. Fost ix-xogħolijiet rimedjali li ġew rakkomandati mill-Perit Tihomir Georgiev, insibu t-tiswija tal-konsenturi fil-ħitan u wara, it-tibjid tal-appartament, it-tneħħija tal-madum tal-art ('*floor finishes'*) tal-kamra tas-sodda, il-living room, kif ukoll il-kuritur kollu u tqegħid ta' madum ġdid minfloku. Huwa xehed illi jrid jitneħħa l-madum kollu tal-kuritur għaliex l-alterazzjonijiet strutturali kienu għamlu ħsara fis-sistema elettrika tal-fond kif ukoll fil-katusa tal-provvista tal-ilma li ġie infurmat mill-atturi li għaddejjin taħt il-madum. Ikkonferma illi meta kien mar jispezzjona l-appartament tal-atturi fit-3 ta' Lulju 2018, ma kienx hemm dawl fil-kamra tas-sodda u *living room*.

Il-Perit Tihomir Georgiev vvaluta x-xogħolijiet rimedjali li jridu jsiru fil-proprjeta' tal-atturi, fis-somma ta' cirka €11,000[14]. Fit-28 ta' Ottubru 2021, għamel prospett fejn elenka x-xogħolijiet individwalment bil-prezz relattiv, liema xogħolijiet jinkludu

[13] Ara xhieda bl-Affidavit ta' Christopher Saliba.
[14] Esklużi VAT.

alterazzjoni tas-sistema ta' dawl u ilma eżistenti, fis-somma globali ta' €1,600[15] u t-tneħħija ta' ħajt u l-istallazzjoni ta' *steel section* fis-saqaf tal-appartament u ħajt tal-gypsum, fis-somma globali ta' €5,800[16], liema xogħol huwa fisser fix-xhieda tiegħu li m'huwiex fin-natura ta' tiswija, iżda huwa maħsub biex inaqqas id-*dead load* fl-art tat-tieni sular, fost xogħolijiet oħrajn.

Ikkunsidrat;

Kif diġa' ntqal iktar qabel, huwa assodat fil-ġurisprudenza in materja, illi biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu għad-danni, id-danneġġjat irid jagħti prova li l-aġir jew l-ommissjoni tal-kontradittur kien proprju dak li wassal biex seħħet il-ħsara minnu lamentata.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Laferla vs Comm. Edward Palmier noe**[17] ingħad:-

"*Illi n-ness ta` kawzalita` hu fic-centru tal-problema tar-responsabbilita` civili ... il-fatt add*(eb)*itat bhala kawza tad-dannu jridu ikun il-kawza generatrici tal-istess dannu. Id-dannu jrid jintwera f`ness ta` kawzalita` mal-fatt kolpuz li fuqu tkun bazata domanda ghar-rizarciment*".

Dan kollu jfisser li l-Qorti trid tkun konvinta li d-danni gew sofferti minħabba l-eżistenza ta' kolpa fl-għemil jew ommissjoni tal-kontradittur u li jeżisti ness ċar ta' kawżalita` bejn il-fatt illeċitu u d-danni hekk sofferti.

Illi l-Perit tekniku ġudizzjarju, Godwin Abela, kkonkluda li huwa indiskuss illi l-alterazzjonijiet strutturali fil-fond tal-konvenuta, konsistenti fit-tneħħija tal-ħitan u t-tqegħid tat-travi tal-ħadid minflokhom, "*jirriżulta f'settlement tal-ħitan sovrastanti, dan ġeneralment jiġri meta jitneħħew il-jacks li jkunu qed jagħmluha ta' sapport*

[15] Eskluż VAT.
[16] Eskluż VAT.
[17] Qorti tal-Appell, deciza 11 ta' Dicembru 1967. Citata wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo**, deciza fit-12 ta' April 2016.

għas-saqaf u l-piż jistrieħ fuq it-travi tal-ħadid li jistrieħu u jikkawżaw deflection, dana dejjem f'termini millimetriċi u ġeneralment mhux viżibbli."[18]

Din l-istess fehma esprimewha wkoll il-Perit Leonard Zammit kif ukoll il-Perit *ex parte* inkarigat mill-atturi, il-Perit Gilbert Buttigieg, li attribwixxew il-ħsarat konsistenti fil-konsenturi fil-ħitan u ċ-ċaqliq fil-madum u l-i*skirting* madwar l-imsemmmija ħitan, sewwasew għad-*deflection* li jkun seħħ fil-mument tat-tneħħija tas-*supporting jacks* minn mas-saqaf u l-konsegwenti *settlement* tal-piż tas-saqaf fuq it-travi tal-ħadid.

Dan iċ-ċaqliq, ikkaġunat b'effett tax-xogħolijiet strutturali intrapriżi fil-fond tal-konvenuta, jikkostitwixxu l-event dannuż li kien il-kaġun tad-danni li evidentement seħħew fil-fond tal-atturi u għaldaqstant, bl-applikazzjoni tal-insenjament u l-prinċipji in materja, id-danni li jiġu attribwiti lil dan l-event dannuż, għandhom jitqiesu li seħħew bi ħtija tal-konvenuta.

Għaldaqstant, jeħtieġ li jiġi mistħarreġ u stabbilit liem'huma dawk il-ħsarat sofferti fil-fond tal-atturi li huma attribwibbli lil dan il-moviment, ossia ċaqliq, ikkaġunat b'riżultat tal-event dannuż konsistenti fix-xogħolijiet strutturali eżegwiti fil-fond tal-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex huma biss dawn il-ħsarat konsegwenzjali li jitqiesu li jkunu saru bi ħtija tal-konvenuta bil-konsegwenti obbligu li tagħmel tajjeb għalihom u kif rajna, il-konvenuta tikkontesta li hija responsabbli għal ħsarat b'valur li jeċċedi s-somma ta' €1,203 ġia' mħallas minnha.

Il-Perit Tekniku esprima l-fehma illi x-xogħolijiet rimedjali li jeħtieġu jsiru fil-fond tal-atturi biex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat ikkawżati bi ħtija tal-konvenuta huma:-

- *Ftuħ fil-fili u xquq fil-ħitan u mili mill-ħdid tal-istess bil-materjali appożiti;*
- *Xqatlar tal-fili mimlijin;*
- *Żebgħa tal-erba' ħitan tal-bedroom, living room u tal-kuritur;*

[18] Paragrafu 7.03 tar-rapport tekniku.

- *Ftuħ u re-gruting tal-madum tal-art fejn iċċaqlaq jewinfetaħ u l-istess tal-iskirting mal-ħitan;*
- *Tindif.*

Huwa kkwantifika l-ispejjeż biex isiru x-xogħolijiet kollha appena elenkati fis-somma ta' €2,700 inkluż VAT.

Il-Qorti sejra tibda billi tittratta l-materja tal-konsenturi fil-ħajt tal-faċċata tal-appartament tal-atturi, għaliex din hija materja kontestata u l-atturi allegaw illi fost il-ħsarat li ġarrbu fl-appartament tagħhom, hemm problema ta' umdita' fil-ħitan u soqfa dovut għall-ingress tal-ilma mill-konsenturi fil-ħitan tal-faċċata kif ukoll għad-danni li ġarrab il-fond sovrastanti (Flat 3) minħabba l-istess xogħolijiet li ġew eżegwiti mill-konvenuta.

Fir-risposti li ġew ippreżentati mill-Perit Tekniku in eskussjoni, huwa ppreċiża illi ma jaqbilx illi t-tneħħija ta' ħajt intern fil-fond tal-konvenut, u tqegħid ta' travi minflok dan il-ħajt intern, kellhom jirriżultaw f'konsenturi fuq il-faċċata. Qal ukoll: "*Jekk kien hemm xi 'lateral transmission of a load' fuq il-qoxra tal-faċċata, din kienet ta' entita' minuri u t-tiswijiet ukoll ikun ta' entita' minuri*". Ikkostata wkoll illi mir-rapporti peritali, fosthom il-*condition report* tas-26 ta' Settembru 2017, jidher li diġa' kien hemm xi xquq fil-faċċata qabel bdew ix-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuta,

Il-Qorti taqbel ma' din l-osservazzjoni u ma tqisx illi l-konsenturi mal-faċċata tal-fond tal-atturi huma fost il-ħsarat li huma attribwibbli għax-xogħolijiet li saru fil-fond tal-konvenuta. Dan għal diversi raġunijiet b'żieda mal-fehma tal-Perit Tekniku.

Għalkemm huwa minnu li l-Perit Gilbert Buttigieg, inkarigat ex parte mill-atturi, xehed illi ra konsenturi fil-ħajt tal-faċċata meta spezzjona l-fond tagħhom, huwa inkontestat li huwa kien ispezzjona l-fond tal-atturi biss **wara** li saru x-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuta, filwaqt li mill-provi jirriżulta illi l-konsentura fil-ħajt estern tal-appartament tal-atturi ġiet riskontrata mill-Perit Leonard Zammit fl-ispezzjoni li

għamel **qabel** bdew ix-xogħolijiet kontestati, skont kif rapportat fiż-żewġ rapporti tiegħu tas-26 ta' Settembru 2017 u 15 ta' Marzu 2018. Quddiem il-Perit Tekniku, il-Perit Zammit xehed ukoll illi x-xquq li dehru fil-faċċata kienu '*settlement cracks*' pre-eżistenti li ma żviluppawx minħabba ċ-ċaqliq fil-binja li seħħ in segwitu għall-bdil fl-istrutturi ta' sapport fis-saqaf tal-fond sottostanti, iżda kienu difetti fil-faċċata li ma kellhomx x'jaqsmu max-xogħolijiet li għamlet il-konvenuta. Afferma wkoll li dawn il-konsenturi ma kienux riflessi internament.

Filwaqt li mhux eskluż li dawn il-konsenturi fil-ħajt tal-faċċata setgħu infetħu iktar minħabba ċ-ċaqliq dovut għal-rimossjoni tal-ħitan fil-fond sottostanti, ma jirriżultax illi l-Perit Leonard Zammit, fiż-żewġ spezzjonijiet li wettaq fil-fond tal-atturi in segwitu għax-xogħolijiet intrapriżi mill-konvenuta, meta l-atturi bdew josservaw xquq irqaq ħerġin fil-ħitan interni, osserva xi żieda fin-numru jew fid-daqs ta' dawn il-konsenturi minn dawk osservati qabel bdew ix-xogħolijiet, u ma jirriżultax li l-atturi kienu lmentaw miegħu dak iż-żmien li l-istat tal-konsenturi fil-ħajt tal-faċċata kien aggrava jew feġġew iktar minnhom. Għalkemm il-Perit Gilbert Buttigieg xehed illi bejn April 2018 u 2019 huwa osserva li l-konsenturi fil-ħitan kienu laħqu infetħu ftit iktar, ma għamilx riferenza speċifika għall-konsenturi fil-ħajt tal-faċċata u fl-istess waqt, ikkonferma illi l-konsenturi kienu ġraw f'perijodu wieħed, u dan meta tneħħew is-supporti tas-saqaf (*jacks*) fil-fond tal-konvenuta[19].

Inoltre, hu eskluż mill-ġabra tal-provi illi saru xi xogħolijiet strutturali addizzjonali fil-fond tal-konvenuta in segwitu għall-istima tal-ispejjeż li tħallsu mill-attriċi fit-13 ta' Jannar 2018, liema xogħolijiet setgħu ikkawżaw ċaqliq ulterjuri fil-binja. Għall-kuntrarju, mix-xhieda jirriżulta li in segwitu għar-rimozzjoni tal-ħitan u l-introduzzjoni tat-travi, ma sarux iktar xogħolijiet strutturali fil-fond tal-konvenuta, iżda twettqu biss xogħolijiet ta' *finishes*.

[19] "*The way the cracks developed rapidly points to the movement following the removal of supporting jacks holding the overlying dead load during the process of removing the load bearing walls and insertion of new beams*" – rapport Perit Gilbert Buttigieg, 8 ta' Mejju 2018 (Dok. CS6).

Fuq kollox, il-Qorti tistenna illi jekk tassew kienu ħarġu konsenturi ġodda fil-ħitan esterni tal-appartament tal-atturi jew il-konsenturi ġia' eżistenti infetħu iktar in segwitu għax-xogħolijiet fl-appartament sottostanti, **tant li saru viżibbli minn ġewwa u kien hemm ingress tal-ilma tax-xita**, dawn kienu jiġu identifikati mill-Perit Leonard Zammit bl-istess mod li kien identifika l-konsenturi oriġinali: fil-fatt, il-ftuħ fil-ħajt tal-faċċata, kif jidher fir-ritratti f'paġna 83 u paġna 84 tal-atti tal-kawża, tant hu wiesa' li dan jidher minn ġewwa l-appartament innifsu, mentri l-Perit Gilbert Buttigieg fir-rapport tiegħu tat-8 ta' Mejju 2018 ippreċiża li l-konsenturi fil-ħitan kienu wesgħin biss millimetru jew tnejn. Il-Qorti għandha diffikolta' kbira tifhem kif konsenturi ta' dan il-kalibru setgħu żviluppaw diversi xhur wara li x-xogħol strutturali fl-appartament tal-konvenuta kien tlesta, u baqgħu ma ġewx osservati miż-żewġ periti Leonard Zammit u Gilbert Buttigieg li aċċedew diversi drabi bejniethom fl-appartament tal-atturi, u lanqas mill-Perit Tekniku.

L-istess jgħodd għall-umdita' mifruxa fuq il-ħitan allegatament tal-appartament tal-atturi – il-Qorti tistenna illi l-umdita' tfeġġ viċin il-konsenturi fil-ħitan murija fir-ritratti f'paġni 83, 84 u 92 (Dok. CS8) u mhux fil-għoli viċin is-saqaf u tistenna wkoll f'kull każ, illi din tiġi dokumentata fir-rapporti tal-periti kollha li aċċedew fil-fond. Madankollu, ebda wieħed minn dawn it-tliet periti ma għamel riferenza għall-ħsara ta' umdita' ġejja mill-konsenturi fil-ħitan esterni tal-appartament. Lanqas ma ġie sodisfaċjentement ippruvat in-ness bejn l-umdita' fil-ħitan tal-appartament tal-konvenuti u d-danni allegatament sofferti fit-terrazzin sovrastanti tal-appartament fit-tielet sular, u l-Qorti m'għandha ebda prova teknika quddiemha li jikkonvinċiha li l-fond jew it-terrazzin tal-appartament fit-tielet sular ġarrab ħsarat li minħabba fihom ipperkola l-ilma tax-xita fl-appartament tal-atturi, wisq inqas li dan seħħ b'xi ħtija tal-konvenuta.

Inoltre, il-Qorti ssibha diffiċli ferm temmen illi bejn l-4 ta' April 2018 (id-data tal-ispezzjoni tal-Perit Gilbert Buttigieg fil-fond tal-atturi fejn ma saret ebda riferenza għal umdita' fil-ħitan u soqfa) u t-3 ta' Lulju 2018 (id-data tal-ispezzjoni li saret mill-Perit Tihomir Georgiev), seta' żviluppa problema ta' umdita' minħabba ingress ta'

ilma tax-xita mill-konsenturi fil-ħitan esterni tal-kamra tas-sodda u l-living room. Dan qed jingħad mhux biss għaliex evidentement l-istaġun tax-xita kien ilu li għadda, iżda wkoll għaliex, kif diġa' ġie stabbilit, il-konsenturi identifikati u attribwiti direttament lix-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuta, kienu kollha konsenturi fil-ħitan interni u mhux esterni.

Iżda fuq kollox, il-Qorti għandha riżervi serji dwar l-awtentiċita' tar-ritratt tal-konsenturi fil-faċċata allegatament tal-appartament tal-atturi fit-tieni sular tal-blokka, formanti parti mir-rapport tal-Perit Tihomir Georgiev (Figure 6)[20]. Dan qed jingħad għaliex hija osservat illi dan ir-ritratt juri l-faċċata tal-appartament fit-tielet sular, di proprjeta' ta' Joseph Saliba, u mhux dak fil-livell sottostanti tal-atturi. Dan hu evidenti meta dan ir-ritratt jiġi mqabbel mar-ritratt tal-faċċata tal-blokka fejn jidher it-terrazzin tal-appartament fit-tielet sular (ritratt formanti parti mir-rapport tal-Perit Leonard Zammit, paġna 49 u paġna 50 tal-atti tal-kawża).

Għaldaqstant, il-Qorti taqbel mal-Perit Tekniku meta fir-relazzjoni tiegħu, skarta għal kollox (i) l-allegazzjoni li l-konsenturi fil-ħitan esterni ġew ikkaġunati b'riżultat tax-xogħolijiet eżegwiti fil-fond tal-konvenuta, (ii) l-istima tal-Perit Georgiev fis-somma ta' €400 għat-tiwsija tal-konsenturi esterni[21], kif ukoll (iii) l-allegazzjoni li l-umdita' u moffa fil-ħitan interni tal-appartament tal-atturi ġejja minn xi konsenturi fil-faċċata jew minn xi ħsarat subiti fit-terrazzin tal-appartament sovrastanti fit-tielet sular, di proprjeta' ta' missier l-attur Christopher Saliba.

Ikkunsidrat;

Illi l-Perit Tekniku afferma, fir-risposta għad-domanda bin-numru 7 li saritlu in eskussjoni, illi meta fir-relazzjoni għamel riferenza għall-ftuħ tal-fili u xquq fil-ħitan li jeħtieġu jiġu msewwija, din ir-riferenza hija għall-ftuħ tal-fili interni fl-erba' ħitan tal-

[20] Paġna 78 tal-atti tal-kawża.
[21] Rapport tal-Perit Tihomir Georgiev, 21 ta' Ottubru 2021 (eskluż VAT) '*external repair works*'.

bedroom u tal-living room, u l-ħajt tal-kuritur. Dan ifisser li l-Perit Tekniku eskluda li kien hemm ħsarat fil-ħitan tal-faċċata u ta' parti mill-kċina, kif ukoll ħsarat f'xi soqfa.

Biex tittratta l-kontestazzjoni tal-atturi tal-istima tal-ispejjez għat-tiswija tal-konsenturi fil-ħitan li fihom il-Perit Tekniku kkostata ħsarat ikkaġunati mix-xogħolijiet li saru fil-fond tal-konvenuta, u jekk din l-istima tinkludix l-ispejjeż li diġa' ħallset l-attriċi fis-somma ta' €1,203, il-Qorti tibda biex tosserva illi ma jirriżultax sodisfaċjentement mill-provi illi l-għadd ta' konsenturi identifikati mill-Perit Leonard Zammit waqt l-ispezzjoni tal-fond tal-atturi fil-15 ta' Marzu 2018, u dawk identifikati mill-Perit Gilbert Buttigieg fl-ispezzjonjiet tiegħu tal-fond, kien iktar minn dak li kien identifika l-istess Perit Zammit fl-ispezzjoni li wettaq minnufih wara li feġġew il-konsenturi. Għalkemm il-Perit Gilbert Buttigieg xehed illi bejn April 2018 u 2019 il-konsenturi riskontrati kienu nfetħu ftit ieħor, minn imkien ma jirriżulta li feġġew iktar konsenturi minn dawk li ġew riskontrati inizzjalment.

F'kull każ, għall-Qorti, anke jekk għal mument kellu jiġi aċċettat illi in segwitu għall-istima li kisbu l-atturi u l-ħlas mill-konvenuta tas-somma relattiva fit-13 ta' Jannar 2018, il-konsenturi fil-ħitan tassew setgħu infetħu ftit ieħor, dan ftit li xejn kellu jagħmel differenza fl-istima tal-ispejjeż biex isiru xogħolijiet rettifikatorji, meta l-konsenturi fil-ħitan affettwati kienu sejrin jintrabtu u jinksew u l-ħitan kollha affettwati kienu sejrin jiżebgħu fl-intier tagħhom.

L-uniċi ħsarat li jidher li ma ġewx osservati mill-Perit Leonard Zammit meta kien ispezzjona l-ħsarat fl-appartament tal-atturi minnufih li ħarġu l-konsenturi rqaq f'xi ħitan interni - u konsegwentement jidher li mhux kompriżi fl-istima fis-somma ta' €1,203 – kien iċ-ċaqliq fil-madum tal-art madwar l-istess ħitan interni li ġarrbu l-konsenturi, u qtugħ tal-i*skirting* minn mal-istess ħitan. Fil-fatt, dawn ġew riskontrati minnu fl-ispezzjoni sussegwenti li dwarha sar ir-rapport datat 15 ta' Marzu 2018. Għaldaqstant, ma jirriżultax illi l-ispejjeż għat-tiswija u rimpjazzament tal-i*skirting* u l-madum fil-partijiet affettwati, kienu maħsuba fl-istima tal-ispejjeż li ġew imħallsin mill-konvenuta fit-13 ta' Jannar 2018. Fil-fatt, il-konvenuta stess xehdet li din l-istima

kienet tkopri *masking,* kisi u tibjid fil-ħitan kollha identifikati mill-Perit Leonard Zammit bħala ħitan li fihom kienu ħarġu konsenturi, u xejn iktar.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-istima tal-Perit Tekniku, li b'żieda mas-somma ta' €1,203 dovut għax-xogħol rettifikatorju tal-konsenturi fil-ħitan interni, inkluż ftuħ u mili tax-xquq u l-fili, xkatlar u tibjid tal-istess ħitan immarkati bl-aħdar fuq il-pjanta Dok. CD2, illikwida s-somma addizzjonali ta' ċirka elf Euro (€1,000[22]) biex isir ix-xogħol ta' ftuħ u *re-grouting* tal-madum tal-art fejn iċċaqlaq jew infetaħ u l-istess l-i*skirting* mal-ħitan, kif ukoll xogħol ta' tindif, hija ġeneruża u xejn affattu konservattiva. Fehmet ukoll li x-xogħol ta' tibjid li jirrientra fl-istima huwa biss tal-erba' ħitan li fihom ħarġu l-konsenturi u mhux il-ħitan kollha tal-appartament kif stmat mill-Perit Tihomir Georgiev. Il-Perit Gilbert Buttigieg fir-rapport tiegħu tat-8 ta' Mejju 2018, ukoll ikkonferma li huma biss il-ħitan danneġġjati *"probably with the rest of the room or rooms damaged to achieve the same colour"* u mhux l-appartament kollu, li kellu jerġa' jinżebagħ.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenuta ma għandhiex tiġi mġiegħla tħallas spejjeż ta' riparazzjonijiet jew xogħolijiet oħrajn li m'humiex neċessarji sabiex tigi effettivament rimedjata l-ħsara riskontrata.

Għalhekk, taqbel ukoll pjenament mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, fejn eskluda li b'riżultat tax-xogħolijiet eżegwiti fil-fond tal-konvenuta, ġew ikkaġunati fl-appartament tal-atturi xi ħsarat fis-sistema tad-dawl u ilma.

Fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Tekniku għamel is-segwenti osservazzjonijiet:-

"*L-esponent ma jistax jikkunsidra l-istimi tal-Perit Georgiev bħala stimi rilevanti għall-każ in mertu. Il-ħsarat ikkawżati mid-deflection tat-travi u l-konsegwenti*

[22] Eskluż VAT.

konsenturi fil-ħitan sovrastanti normalment ma jaffettwax il-conduits tal-elettriku jew i-kanen tal-ilma u għaldaqstant, ma kellhomx jiġu kkunsidrati."

B'żieda ma' dan għandu jingħad illi kieku kellha mis-sewwa x-xhieda tal-Perit Tihomir Georgiev illi s-sistemi tad-dawl u ilma għaddejjin taħt il-kuritur tal-appartament tal-atturi, ġarrbu xi ħsarat biċ-ċaqliq fl-istruttura tal-fond u kellhom jinbidlu, wieħed jistenna li l-atturi jiġbdu l-attenzjoni ta' xi ħadd mid-diversi periti li spezzjonaw il-ħsarat fil-fond tagħhom, biex jiddokumentaw dawn il-ħsarat. Iżda mhux talli ma jirriżultax li l-atturi qatt ilmentaw dwar xi ħsara fid-dawl u ilma fl-appartament tagħhom, liema ħsarat ma ġewx rapportati mill-Perit Zammit u lanqas mill-Perit Buttigieg, talli dawn il-ħsarat lanqas ġew dokumentati mill-Perit Georgiev innifsu fir-rapport tiegħu tat-2 ta' Awwissu 2018. Minn dan il-Qorti fehmet illi m'hijiex veritiera x-xhieda tiegħu fit-2 ta' Novembru 2021 fejn qal li waqt l-ispezzjoni tal-appartament tal-atturi fit-3 ta' Lulju 2021, ma kienx hemm dawl il-kamra tas-sodda u fil-living room: dan qed jingħad għaliex meta ġie konfrontat bir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Gilbert Buttigieg li juru li fl-4 ta' April 2018 kien hemm dawl mixgħul fil-kamra tas-sodda, qal li huwa kien ra li l-plakek kienu maqlugħin minn mas-sockets. Għalhekk il-Qorti sejra tiskarta x-xhieda u l-istima tal-Perit Georgiev fir-rigward u sejra tiskarta wkoll l-asserzjoni, del resto falza, li s-sistema tad-dawl u ilma fl-appartament tal-atturi ġarrbet il-ħsara, wisq inqas ħsara li saret bi ħtija tal-konvenuta.

Ikkunsidrat;

Illi kif rajna, il-Perit Tihomir Georgiev fir-rapport tiegħu tal-21 ta' Ottubru 2021 għamel stima tal-prezz għat-tneħħija tal-madum tal-art ('*floor finishes*') tal-kamra tas-sodda, il-living kif ukoll il-madum tal-kuritur kollu, u tqegħid ta' madum ġdid minfloku, fis-somma globali ta' €2,400[23]. Huwa xehed illi jrid jitneħħa l-madum kollu tal-kuritur għaliex l-alterazzjonijiet strutturali kienu għamlu ħsara fis-sistema elettrika tal-fond kif ukoll fil-katusa tal-provvista tal-ilma li ġie infurmat mill-atturi li

[23] Esklu ż VAT.

għaddejjin taħt il-madum. Kif diġa' ġie stabbilit, la hu ppruvat u lanqas hu minnu li ġie kkaġunat ħsara fis-sistema tad-dawl u s-sistema tal-ilma fil-fond tal-atturi. Peress li mix-xhieda u r-rapporti tal-Perit Leonard Zammit u l-Perit Gilbert Buttigieg, jirriżulta li kien biss il-madum li jmiss mal-ħitan interni li fihom feġġew il-konsenturi ("*the immediate wall tiles*"[24], u "*the floor tiles in the wall separating the living room from the bedroom*"[25]) u l-i*skirting* fuq dawn l-istess ħitan, li għandhom jissewwew, żgur li mhux meħtieġ li jitneħħa l-madum kollu taż-żewġ kmamar u tal-kuritur. Għaldaqstant, l-istima tal-Perit Georgiev fis-somma ta' €2,400[26] għat-tneħħija u rimpjazzament tal-madum kollu tal-art tal-kuritur m'hijiex f'lokha, u minn dan jikkonsegwi illi lanqas m'hi f'lokha l-istima fis-somma ta' €800[27] għat-tneħħija tat-torba ('*underlay finishes*').

Hawnhekk għalhekk il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fejn qal:-

"*Mill-provi u d-dokumenti mressqin, jirriżulta li l-ħsarat ikkawżati fil-fond tal-atturi kienu jinkludu ... ċaqliq fl-iskirting u l-madum tal-art f'dawk l-areas sovvraposti fejn saru x-xogħolijiet fil-fond tal-konvenuta, u dan kienu l-bedroom u living room u parti mill-kuritur, kif indikati bil-kulur aħdar fuq il-pjanta Dok. CD2*".

Taqbel ukoll li x-xogħolijiet rimedjali li jeħtieġu li jsiru fir-rigward huma:

"*Ftuħ u regrouting tal-madum tal-art fejn iċċaqlaq jew infetaħ u l-istess l-iskirting mal-ħitan.*"

Dan, wara kollox, hu konsonanti max-xogħol rimedjali li kien ġie rakkomandat mill-Perit inkarigat ex parte mill-atturi, il-Perit Gilbert Buttigieg, li fir-rapport tiegħu tat-8 ta' Mejju 2018, qal li safejn għandhom jikkonċerna l-"*immediate wall tiles*": *"... any tiles with hollow bedding need to be replaced with proper bedding*".

[24] Rapport tal-Perit Gilbert Buttigieg, 8 ta' Mejju 2018.
[25] Rapport tal-Perit Leonard Zammit, 15 ta' Marzu 2018.
[26] Eskluż VAT.
[27] Eskluż VAT.

Ikkunsidrat;

Fir-rapport tal-Perit Tihomir Georgiev tal-21 ta' Ottubru 2021, insibu stima għal xogħol ta' tneħħija ta' ħajt ("*removal of existing HCB wall*") u għall-istallazzjoni ta' *steel section* fis-saqaf tal-appartament u l-istallazzjoni ta' '*gypsum partition*' bejn il-kamra tas-sodda u l-living room, dan kollu fis-somma globali ta' €5,800[28].

Fir-rigward ta' dawn ix-xogħolijiet - li skont il-Perit Georgiev huma maħsuba mhux bħala xogħolijiet riparatorji iżda biex jitnaqqas id-*dead load* fl-art tat-tieni sular - il-Perit Tekniku għamel is-segwenti osservazzjonijiet:-

"*Lanqas ma setgħu jiġu kkunsidrati tibdiliet strutturali fil-fond tal-atturi biex jitnaqqas il-piż fuq il-pjan sottostanti; dak l-eżerċizzju sar fil-fond tal-konvenuta meta tqiegħdu t-travi tal-ħadid tal-qies u saħħa neċessarja biex jintrefa' l-piż tas-sular sovrastanti.*"

Qal ukoll illi x-xogħolijiet imwettqa fil-fond tal-konvenuta ma kienux xi xogħolijiet straordinarji, imma alterazzjonijiet li jsiru komunement, u dawn saru taħt is-sorveljanza ta' perit. Fuq kollox, il-Perit Tekniku ikkostata li l-qisien tat-travi tal-ħadid biex jirrimpjazzaw il-ħitan li ġew rimossi, kif ordnat mill-Perit Leonard Zammit, kienu korretti, kif ġie affermat ukoll mill-Perit Gilbert Buttigieg fix-xhieda tiegħu[29].

Għaldaqstant, billi ma jirriżultax li x-xogħolijiet li ġew rakkomandati mill-Perit Tihomir Georgiev biex jitnaqqas il-piż fuq l-art tal-fond tal-atturi in segwitu għax-xogħolijiet strutturali fil-fond sottostanti, huma meħtieġa biex jissewwew xi ħsara kkaġunata minn xi ħtija tal-konvenuta, anke għaliex ix-xogħolijiet saru kif imiss u

---

[28] Esklużi VAT.

[29] "*Mill-qies tat-travu, l-ispan, il-kalkoli strutturali tiegħi jikkonfermaw li dan huwa stabbli biex iġorr il-piż li hemm. Jien rajt iż-żewġ travi fil-post u ħadt il-qisien tagħhom.*" Xhieda tad-9 ta' Diċembru 2020 quddiem il-Perit Tekniku.

skont is-sengha u l-arti, il-Qorti, bħall-Perit Tekniku, sejra tiskarta l-istimi relattivi fir-rapport tal-Perit Georgiev.

Ikkunsidrat;

Illi miżmumin ferm dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti taqbel *in toto* mal-konklużjonijiet tal-Perit tekniku u sejra tagħmilhom tagħha. Sejra taddotta wkoll bħala tajba u ġusta l-kwantifikazzjoni tal-ispejjeż li fil-fehma tal-istess Perit tekniku jridu jintefqu biex jiġu eżegwiti x-xogħolijiet fil-fond tal-atturi li huma meħtieġa biex jissewwew il-ħsarat ikkaġunati bi ħtija tal-attriċi.

Għalkemm ġie sottomess mill-abbli avukat tal-atturi fit-trattazzjoni, illi r-rata applikata mill-Perit Tekniku bħala l-prezz ta' dawn ix-xogħolijiet, m'hijiex rejalistika, u ħassewhom aggravati bl-ammont tad-danni likwidati mill-Perit Tekniku, il-Qorti ma riskontrat ebda raġuni l-għala għandha tiddipartixxi mill-fehma tal-espert minnha maħtur meta din il-fehma ma ġietx kuntrastata bi provi kuntrarji. *Multo magis* meta kif diġa' ġie stabbilit, ir-rakkomandazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Timohir Georgiev dwar xogħolijiet li jinħtieġu jsiru fil-fond tal-atturi, kellhom jiġu skartati għad-diversi raġunijiet ikkunsidrati iktar qabel, li jfisser ukoll li r-rati applikati minnu ma jiswewx biex jikkuntrastaw l-istima likwidata mill-Perit Tekniku. Ma ntweriex lanqas għaliex id-deċiżjoni tal-Perit Tekniku għandha titqies li hija irraġjonevoli jew żbaljata.

Fuq kollox, dan huwa każ ta' natura evidentement teknika. Għalhekk il-Qorti trid neċessarjament tirreferi għall-opinjonijiet tekniċi mogħtija minn esperti fil-qasam, għalkemm huwa minnu li kif jgħid l-Artikolu 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha. Fejn il-materja tkun strettament ta' natura teknika, il-perizja teknika tikkostitwixxi prova ta' fatt importanti u l-Qorti ma għandhiex tiskarta din il-prova kif ġieb u laħaq jew twarrab kapriċċjożament il-*giudizio dell'arte* tal-esperti tekniċi minnha maħtura, sakemm ma jkunx hemm konvinzjoni li din mhix ġusta u korretta u jkun jidher sodisfaċjentement li l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġjonevoli.

F'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Frar 2022, ġie ritenut:-

Huwa risaput li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Min ma jagħmilx uzu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu, aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun ta' natura teknika. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-fehma tal-perit tekniku nkarigat minnha, huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellanti jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tiskarta perizja teknika, meta ma jeżistu l-ebda raġunijiet validi sabiex hija tagħmel dan.[30]

Il-Qorti tosserva illi l-fehma li ġiet espressa mill-Perit Tekniku ma ġietx kuntrastata lanqas bil-ħatra ta' periti addizzjonali jew b'riċevuti ta' spejjeż li setgħu intefqu fejn kien hemm xi ħsarat li laħqu ġew imsewwija. Fil-fatt, il-Qorti fehmet illi l-atturi, minkejja li rċevew il-ħlas mingħand il-konvenuta għall-ispejjez biex isiru r-riparazzjonijiet tal-ħsarat fil-ħitan u l-madum, u minkejja li in segwitu għal dan, ma sarux iktar xogħolijiet stutturali fil-fond tagħha, baqgħu ma għamlu xejn biex isewwu l-ħsarat u jipprevjenu l-okkorrenza ta' ħsarat ulterjuri.

Fil-każ in diżamina, billi ma rriskontrat l-ebda kostatazzjoni jew konklużjoni peritali li jidher li hi inġusta jew ħażina – għall-kuntrarju, l-istima tal-ħsarat ma jidhirx li hi waħda konservattiva meta mqabbla mal-istima provduta mill-atturi nfushom f'Jannar 2018 - u tenut kont tal-fatt illi l-iskop tal-azzjoni odjerna hi li l-atturi jitqiegħdu fl-istat li kienu fih qabel saru l-ħsarat, il-Qorti sejra tistrieħ fuq l-istima tal-espert ġudizzjarju

[30] **David Brincat et v. Francis Sammut et**. Ara wkoll: **Ivor Zammit noe vs Christopher Agius et**, Appell Ċivili deċiż 24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie ritenut: "*Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998). Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku. … Il-giudizio dell'arte espressa mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mil-fakolta lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, u kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967).*"

tal-ispejjeż li huma meħtieġa biex isiru x-xogħolijiet rimedjali fil-fond tal-atturi biex jissewwew il-ħsarat ikkaġunati b'riżultat tax-xogħolijiet strutturali fil-fond tal-konvenuta, in linea tad-danni sofferti mill-atturi.

Fuq talba tal-konvenuta fl-eskussjoni tal-Perit Tekniku, ġie prodott fl-atti prospett tal-ispiża għal kull partita ta' xogħol rimedjali, skont il-prezz tas-suq fl-2017, iż-żmien meta saru l-ħsarat, u skont il-prezz tas-suq fl-2023. Il-Qorti hi tal-fehma illi ma kien hemm xejn li żamm lill-atturi milli jagħmlu r-riparazzjonijiet fil-proprjeta' tagħhom wara li ġiet ikkaġunata l-ħsara u din ġiet identifikata. Kemm hu hekk, il-konvenuta ħallset l-ammont li talbuha l-atturi minnufih li ġiet ippreżentata bl-istima, ċioe' f'Jannar 2018 wara li feġġew il-ħsarat fil-ħitan tal-fond tal-atturi u jekk kien hemm xi ħsarat ulterjuri li ma ġewx identifikati mill-ewwel, jirriżulta mix-xhieda tal-perit tal-fiduċja tal-atturi, il-Perit Gilbert Buttigieg, li wara l-aħħar spezzjoni li kien għamel fl-2018 ma kienux feġġew iktar konsenturi.

Għaldaqstant, **billi l-jedd għall-ħlas tad-danni jinsorġi mal-okkorrenza tal-event dannuż u xejn ma kien iżomm lill-atturi dak iż-żmien milli jsewwu l-ħsarat fil-fond tagħhom u milli jevitaw deterjorazzjoni fil-ħsarat li jkun attribwibbli biss lid-dewmien fir-riparazzjoni, u in segwitu għal dan, jirreklamaw ir-rifużjoni tal-prezz li jkun ġie attwalment imħallas minnhom** (jekk dan ikun wieħed raġjonevoli u rejali skont il-prezzijiet fis-suq ta' dak iż-żmien), il-Qorti tqis li ma jkunx ġust għall-konvenuta li tħallas rati għax-xogħolijiet riparatorji kif applikabbli llum meta l-prezzijiet fis-suq jirriżulta li huma ferm ogħla minn dawk applikabbli fiż-żmien meta ġiet ikkawżata l-ħsara.

Wara kollox, l-atturi bħala d-danneġġjati huma obbligati jagħmlu dak kollu li hu raġjonevoli biex jiġu minimizzati d-danni li d-danneġġjant għandu jagħmel tajjeb għalihom. Dan bl-applikazzjoni tal-prinċipju tad-dritt ben aċċettat fil-kamp tar-riżarċiment tad-danni, li d-danneġġjat huwa marbut jadotta dawk il-miżuri kollha raġjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun ġarrab, u jekk jirriżulta li ma jkunx ha dawk il-miżuri, allura dak in-nuqqas għandu jirriżolvi ruħu fi tnaqqis tal-*quantum* tad-danni.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tillikwida l-ispejjeż meħtieġa għar-riparazzjoni tad-danni kostatati mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, fis-somma globali ta' €2,400, inkluż VAT għaliex tqis illi dawn il-ħsarat setgħu ġew effettivament rimedjati u eliminati fl-2018.

Ikkunsidrat;

Illi hemm qbil illi l-konvenuta diġa' ħallset lill-atturi s-somma ta' €1,203 u l-atturi baqgħu qatt ma wettqu ebda xogħolijiet rimedjali in segwitu għal dan il-pagament. Il-Perit Tekniku ppreċiża illi din is-somma għandha titqies li tħallset akkont tas-somma minnu likwidata in linea ta' danni, u għalhekk is-somma li jonqos li tħallas il-konvenuta biex tagħmel tajjeb għall-ħsarat ikkaġunati bi ħtija tagħha, hija biss id-differenza rimanenti.

Iżda l-konvenuta eċċepiet illi l-pagament li għamlet fit-13 ta' Jannar 2018 fis-somma ta' €1,203 - liema somma mhux kontestat li tħallset lill-atturi biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż li talbu huma stess - saret a saldu ta' kull pretensjoni oħra tal-atturi in konnessjoni max-xogħolijiet eżegwiti fil-fond tagħha u għaldaqstant għandu jitqies li dan il-pagament estingwa l-obbligazzjoni tal-ħlas pretiż mill-atturi.

Il-Qorti rat il-kopja tal-istima tal-ispejjez preżentata lill-konvenuta u l-konferma tal-pagament li saret mill-konvenuta fis-somma ta' €1,203.00 fit-13 ta' Jannar 2018 (Dok. CS1) b'indikazzjoni fuq l-istess dokument tal-kliem "*paid in full*". Il-konvenuta tikkontendi illi hija ħallset din is-somma biex teħles minn kull obbligu ta' ħlas ulterjuri lill-atturi in konnessjoni mal-ħsarat ikkaġunati b'riżultat tax-xogħolijiet li wettqet fl-appartament tagħħom, u ħallset din is-somma a saldu tal-pretensjonijiet kollha li setgħu kellhom l-atturi fil-konfront tagħha fir-rigward tal-ħsarat li ġarrbu minħabba dawn ix-xogħolijiet.

Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuta.

Skont il-ġurisprudenza prinċipali in materja, meta kreditur jaċċetta pagament magħmul għas-saldu, dan ikun qiegħed jikkonferma li b'dak il-pagament id-dejn ikun inqatel, u li hu qiegħed jiddekadi minn kull jedd ta' azzjoni li jista' jispetta lilu fil-konfront tad-debitur.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Aceline Entertainment Ltd vs. Price Breakers Limited**, intqal:-

"*Kif taraha din il-Qorti, f'każ fejn id-debitur ma jkunx ħallas dak kollu pretiż mill-kreditur tiegħu, il-liberazzjoni tiegħu mill-pretensjoni dedotta fil-konfront tiegħu tista', għal fatt ta' dik id-dikjarazzjoni għas-saldu, tissussisti jekk miċ-ċirkostanzi li fiha sar il-ħlas tiġi deżunta l-espressjoni tal-volontà tal-kreditur li huwa qed jirrinunzja għall-kumplament.*"

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi f'dan il-każ il-pagament offert u magħmul mill-konvenuta *qua* debitur, ma kienx akkumpanjament minn manifestazzjoni inekwivoka tal-intenzjoni li b'dak il-pagament jiġi estint għal kollox il-jedd tal-kreditur għall-ħlas għal ammonti u xogħolijiet mhux inklużi u koperti mill-istima li kienet qed ġiet imħallsa. Dan qed jingħad għaliex mill-kliem "*paid in full*" miktub fuq l-istima tal-ispejjeż li ħallset il-konvenuta, ma jirriżultax b'ċertezza li l-konvenuta kienet qed toffri u l-atturi kienu qed jaċċettaw, il-pagament a saldu tal-pretensjonijiet kollha tagħhom fir-rigward tal-ħsarat kollha sofferti minnhom b'riżultat tax-xogħolijiet eżegwiti fil-fond tal-konvenuta, u fiċ-ċirkostanzi xejn ma jeskludi illi l-atturi aċċettaw dak il-pagament biss a saldu tal-ammont li kien qed jiġi pretiż minnhom dak iż-żmien skont l-istima li kisbu, fis-somma ta' €1,203. Kemm hu hekk, imkien mill-iskrittura li akkumpanjat il-pagament (Dok. CD1) insibu riferenza ċara għall-pretensjoni tal-atturi għajr għax-xogħolijiet hemm elenkati, u lanqas xi kliem li jista' jinftiehem bħala ħlas a saldu ta' kull pretensjoni tal-atturi fir-rigward.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Lloyds (Malta) Limited noe et v. Airmalta p.l.c.** deċiża mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2014 ġie ritenut:-

"*Minn dan wieħed jista' jiddeduċi illi l-elementi biex ħlas jiġi ikkunsidrat ħlas a saldu huma s-segwenti:*

(i) *Illi d-debitur jew allegat debitur joffri pagament*

(ii) *Illi fil-mument meta l-pagament jiġi offert, id-debitur jindika b'mod ċar u inekwivoku illi l-ħlas qed jiġi offert in full and final settlement*

(iii) *Illi l-kreditur jaċċetta dak il-pagament. Fuq dan il-punt, hemm każistika illi stqarret illi jekk kreditur jirċievi pagament però jirriserva d-drittijiet ulterjuri tiegħu dak il-pagament ma jitqiesx assaldu*[31]*. Madanakollu, il-pożizzjoni stabbilita hija illi una volta pagament ġie offert a saldu, il-kreditur ma jistax jaċċettah b'riservi.*[32]"

Iżda kif ingħad, fil-każ in diżamina l-Qorti ma taqbilx li jirriżulta mingħajr ekwivoku li l-ħlas magħmul mill-konvenuta kien offrut a saldu tal-jedd tal-kredituri atturi għal xi ħlas ieħor li jista' jkun dovut in konnessjoni mad-danni sofferti fl-appartament tagħhom u konsegwentement, tqis illi l-obbligu tal-attriċi għall-ħlas tad-danni l-oħra riskontrati fil-fond tal-atturi b'żieda ma' dawk diġa' mħallsin minnha, ma ġiex eskluż. Rinunzjat jew estint bil-ħlas fis-somma ta' €1,203 u għaldaqstant, l-attriċi għandha tħallas is-somma ta' €1,197 rappreżentanti l-bilanċ dovut mill-quantum tad-danni likwidati fis-somma ta' €2,400 wara li jitnaqqas l-imsemmi pagament akkont.

Għal dawn il-motivi taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tal-konvenuta, u filwaqt li tiċħad it-tieni eċċezzjoni u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha <u>biss</u> safejn m'humiex kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' biss parzjalment it-talba tal-atturi CHRISTOPHER SALIBA u martu DORIANNE SALIBA u tikkundanna lil CATHERINE D'AMATO tħallashom is-somma ta' elf, mija u sebgħa u disgħin

[31] **Johann Schembri pro et noe v Charlot Mifsud noe**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 19.10.2005.
[32] **St George's Park Company Limited v Eric Pace Bonello**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 15.03.2002.

Euro (€1,197) għar-raġuni indikata fir-Rikors promotur, bl-imgħax mil-lum u bl-ispejjeż jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.