QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 48/2022 RM

Richard Colombo

-Vs-

1) **Georgina Briffa**
2) **Kirsten Galea**
3) **Bernice Falzon Briffa**

Illum, 25 ta' Marzu 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikorsipprezentat mill-attur Richard Colombo fir-Reġsitru tal-Qorti fit-18 ta' Frar 2022, fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsuħ somma li ma teċċedix il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, rappreżentanti ħlas magħmul minnu għal xogħlijiet ta' tiswija li saru f'garaxx sottostanti l-propjeta tagħkom fl- indirizz 'Heaven Lodge', Triq il-Belt Valletta Ħal-Qormi biex tranġaw danni sofferti minnu minħabba l-aġir u n-nuqqasijiet tagħkom u dan wara li inthom bqajt m'għamiltux it-tiswijiet meħtieġa minkejja li ġejtu interpellati għal bosta drabi biex taghmlu dan.

Rat ir-Risposta ppreżentata mill-konvenuti fl-14 ta' Marzu 2022 fejn ġie eċċepit:-

"1. Illi jibda biex jinghad illi huwa minnhu li l-insejament kostanti dwar il-proceduri civili fil-Qrati Inferjuri huwa li "Trattandosi di domanda introdotta per avviso nella Corte Inferiore la legge e' meno rigorosa quanto alla forma della stessa, che so fosse introdotta in una Corte Superiore' imma dan ma jfissirx illi t-talba imressqa tista tkun lakonika li jaghmilha kwazi impossibbli ghall-intimati li jiddefendu ruhhom ghall-istess talba. Bid-dovut rispett t-talba odjerna hija tant lakonika li kull ma jistqarr r-rikorrent huwa li qed jitlob ir-rifuzjoni ta' hlas maghmul minnhu sabiex jigu trangati danni sofferti minhabba l-agir u n-nuqqasijiet tal-intimati , u dana minghajr ma jaghti l-anqas hjiel ta' x'kien l-allegat agir u nuqqasijiet tal-intimati u wisq anqas tal-allegat danni! Bid-dovut rispett talba bhal dina odjerna ghandha titqies nulla u irritwali u f'dana s-sens l-intimati qed jadixxu lil dina l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddikjara u tiddeciedi illi t-talba imressqa b'mod tant lakoniku hija nulla u irritwali skond il-Ligi;

2. Illi l-ewwel u qabel kollox l-attur ghandhu jipprova t-titolu tieghu fuq il-propjeta li allegatament sofriet il-hsara;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, gialadarba t-talba in kwistjoni hija imsejsa fuq allegati danni sofferti mir-rikorrent l-istess talba hija certament preskritta skond il-Ligi u dana ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi, gialadarba l-azzjoni attrici hija imsejsa fuq il-kulpa akwiljani, l-attur ghandhu jipprova li l-intimati huma hatja ta' nuqqas ta' prudenza, diligenza u attenzjoni ta' bonus pater familias, fatt kontestat mill- intimati;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-intimati dejjem

ottempraw ruhhom mad-doveri ta' kontroll u ta' kustodja tal-beni immobbli li fuqhom ghandhom poter materjali u konsegwentement ma humiex responsabbli ghal xi agir jew ommissjoni li trendihom responsabbli ghall-hsara allegata mill-attur;

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi fi kwalunkwe kaz l-attur ghandhu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni allegata tal-intimati u kif ukoll li d-danni/hsarrat allegati huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-ommisjoni allegata tal-intimati, fatt kontestat mill-intimati;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi fi kwalunkwe kaz kull avveniment li seta avvera ruhhu, fatt kontestat, li permezz tieghu gew ikkawzati danni lill-attur, fatt kontestat dan l-avveniment huwa kaz fortuwitu u konsegwentement kull hsara li seta soffra l-attur ghandu jbaghtija l-attur;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit, li jekk gew ikkawzati hsarat fil-fond tal-attur, dawn huma kawza ta' att jew ommissjoni tal-attur stess u ghalhekk ghandhu jbghati l-konsegwenza tal-agir jew l-ommissjoni tieghu stess;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, in linea generali jigi eccepit illi l-intimati, jew min minnhom, ma ghandhom ebda responsabbilita ghall-hsara u/jew ghad-danni allegati mill-attur u konsegwentement it-talbiet tal-attur ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu;*

10. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi fi kwalunkwe kaz l-attur ghandhu l-obbligu li jipprova l-allegat hsarat sofferti fil-fond tieghu u kif ukoll l-quantum tad-danni reklamati, liema hsarat u quantum ta' danni qedin jigu minn issa kontestati mill-intimati;*

11. *Salv eccezjonijiet ulterjuri permessa mil-Ligi*

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra l-attur li huwa minn issa imsejjah in subizzjoni."

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha akkwiżiti;

Rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-22 ta' Frar 2024;

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

Ikkunsidrat;

Illi fl-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tagħhom il-konvenuti jissollew in-nullita' tar-rikors promotur għaliex isostnu li dan tant hu nieqes minn tagħrif bażiku li jeħtieġ biex ikunu jistgħu jiddefendu ruħu kontra t-talba fir-Rikors, fosthom tagħrif dwar f'hiex jikkonsistu l-ħsarat u t-tiswijiet li dwarhom qed jintalab ir-rifużjoni tan-nefqa, għat-tiswija tagħhom, u l-aġir tagħhom li suppost ta lok għal dawn il-ħsarat.

Il-Qorti tibda biext osserva illi l-eċċezzjoni ta` nullita` ta` att ġudizzjarju hija proponibbli biss jekk jikkonkorru r-rekwiżiti stabbiliti fl-artikolu 789(1) tal-Kap. 12. Din id-dispożizzjoni legali hija ċar dwar meta att ġudizzjarju jista` jigi dikjarat null:-

(1) L-eċċezzjoni ta` nullita` ta` l-atti ġudizzjarji tista` tingħata jekk :
(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;
(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;
(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.

Evidentement, il-konvenuti qegħdin jinvokaw in-nullita' taħt il-paragrafu (ċ) tal-artikolu 789(1) tal-Kap. 12, għaliex il-preġudizzjali minnhom sollevat fl-ewwel paragrafu tar-Risposta ma jiffigura taħt ebda dispożizzjoni oħra tal-imsemmi subartikolu (1).

Iżda l-Qorti ma taqbilx illi l-linja difensjonali tan-nullita' hija f'lokha. Ibda biex il-konvenuti evidentement fehmu tajjeb x'inhu l-jedd pretiż mill-attur fir-Rikors u l-kawżali tat-talba, għaliex għaddew biex jilqgħu għal din it-talba b'eċċezzjonijiet fil-mertu kompriż b'eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni bid-dekors ta' sentejn kif maħsub fl-artikolu 2153 tal-Kap. 16, kif ukoll bl-asserzjoni li l-ħsara lamentata seħħet bi ħtija tal-attur innifsu. Għaldaqstant, ma jirriżultax li l-konvenuti batew xi preġudizzju bin-nuqqas tal-attur li jfisser aħjar in-natura tal-ħsara u n-natura kolpuża tal-aġir impunjat.

Dan qed jingħad għaliex huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi:

"*... jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista` tiġi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew l-eccezzjonijiet…….*"[1]

Ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et**[2] intqal:-

[1] **K.B.Real Estate Ltd. vs Silvio Felice**, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta` Marzu 2003.
[2] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta` Settembru 2001.

"Biex att ta` citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta` min harrikha."

"Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proceduri. B`dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura l-procedura tkun tista` tigi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet."

Il-konvenuti mhux biss ma fissrux f'hiex jikkonsisti l-preġudizzju li sofrew jew li kellhom isofru b'riżultat tan-nuqqas ta' dettall fir-Rikors promotur, iżda jirriżulta wkoll illi ħallew biex isiru atti oħrajn wara, minkejja li eċċipew in-nullita'.

Is-subartikolu (2) tal-istess artikolu 789 jipprovdi illi l-eċċezzjoni ta` nullita` ta` att, taħt l-imsemmi paragrafu (ċ) ma tistax tinghata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullita`.

Kif rajna diġa', il-konvenuti ressqu eċċezzjonijiet fil-mertu li jikkozzaw mal-eċċezzjoni tan-nullita' tal-att ġudizzjarju u ħallew li l-kawża tissokta bis-smigħ tax-xhieda fil-mertu mingħajr ebda insistenza fuq id-determinazzjoni qabel xejn tal-eċċezzjoni tan-nullita': imġieba li bla dubju tistultifika u tinnewtralizza l-eċċezzjoni tan-nullita' minnhom sollevat u jsarraf, effettivament, f'rinunzja għall-eċċezzjoni tan-nullita'.

Fuq kollox, iżda, l-eċċezzjoni tan-nullita' ma tistax tirnexxi għaliex il-liġi ma tesiġi ebda forma fir-rikors li tippromowvi l-azzjoni quddiem din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, tant illi skont l-artikolu 171 tal-Kap. 12, il-proċediment ordinarju "*jitmexxa bil-mod ta' rikors li jkun skont l-għamla preskritta u jsir fl-għamla ta' avviż sempliċi ffirmat mir-Reġistratur,* ***li jkun fih l-isem u l-kunjom tal-attur u tal-***

konvenut, it-talba tal-attur, u l-jum u l-ħin meta l-konvenut għandu jidher, minbarra partikolaritajiet oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jiġu preskritti.*"*
(enfasi tal-Qorti)

Dan ifisser illi r-rikors li bih jinbeda l-azzjoni quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ma jeħtieġ ebda formalita' jew partikolarita' essenzjali għajr dawk imsemmija espressament fl-imsemmi artikolu 171 tal-Kap. 12, u r-Rikors promotur ippreżentat mill-attur f'din il-kawża ma jidher li hu nieqes f'ebda partikolarita' minn dawk appena elenkati, u evidentement, ġie wkoll ippreżentat skont l-għamla preskritta.

Għaldaqstant, anke jekk tassew fir-Rikors promotur l-attur naqas milli jidentifika jew ifisser b'mod ċar il-jedd minnu pretiż, nuqqas bħal dak xorta ma jwassalx għan-nullita' tal-att għaliex din il-partikolarita' m'hijiex fost dawk li huma rikjesti espressament mil-liġi għall-validita' tar-rikors li bih jitmexxa 'l quddiem l-azzjoni quddiem din il-Qorti. Kemm hu hekk, il-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni[3], anke jekk il-jedd li jiġi ppruvat mill-provi mressqin quddiemha, ikun ta' indoli jew għandu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att.

F'kull każ iżda, il-Qorti rat ir-Rikors u ma tirravviża fih ebda nuqqas li jagħti fejda lill-preġudizzjali tan-nullita' sollevata mill-konvenuti meta hu evidenti li **l-attur qiegħed jitlob, testwalment, ħlas magħmul għal xogħol ta' tiswija ta' danni fil-garaxx tiegħu sottostanti l-proprjeta' tal-konvenuti fl-indirizz speċifikat fl-istess rikors, liema danni li ġew ikkaġunati minn "*aġir u nuqqasijiet*" tal-istess konvenuti**. Fil-fehma tal-Qorti, ir-Rikors fih il-partikolaritajiet kollha meħtieġa biex il-konvenuti jidentifikaw bi preċiżjoni l-jedd pretiż mill-attur u r-raġuni għat-talba tiegħu u għaldaqstant, dan kollu magħdud, sejra tiċħad l-eċċezzjoni tan-nullita'.

---

[3] Artikolu 213 tal-Kap. 12.

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti fit-tieni paragrafu tar-Risposta, jesiġu prova tat-titolu tal-attur fuq il-fond li allegatament ġarrab il-ħsarat li qed jitlob il-ħlas għat-tiswija tagħhom. L-attur ikkonferma bil-ġurament illi huwa s-sid tal-garaxx ġewwa Valletta Road, Ħal Qormi, liema garaxx flimkien mal-maisonette sovrastanti ta' żewġ sulari, kienu nbnew minnu għall-ħabta tal-1971 fuq biċċa art li kien xtara ftit qabel. Fir-rigward, esebixxa kopja awtentikata ta' kuntratt pubbliku datat 29 ta' Settembru 1970 li turi illi huwa kien xtara porzjoni ta' art fabbrikabbli (plot 4) konfinanti ma' Valletta Road, Ħal Qormi. Xehed ukoll illi eventwalment kien biegħ il-maisonette sovrastanti lil terzi, u wara ftit taż-żmien dan kien inxtara mill-konvenuti.

Il-konvenuti baqgħu ma kkontestawx attivament din il-prova tat-titolu tal-attur fuq il-garaxx mertu tal-kawża u fil-fatt, l-eċċezzjoni relattiva m'hijiex imfassla b'mod li tinnega t-titolu tal-proprjeta'. Kollox magħdud, il-Qorti hi sodisfatta illi l-preponderanza tal-provi fuq bażi ta' bilanċ tal-probabbilitajiet turi illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-garaxx għall-fini tat-tieni paragrafu tar-Risposta tal-konvenuti.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuti fit-tielet eċċezzjoni jeċċepixxu l-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16. Dan jgħid hekk:-

2153. *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

Illi kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati tagħna in materja tal-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni għal danni li ma jkunux kaġunati b'reat – dik il-preskrizzjoni invokata mill-konvenuti odjerni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili - hija applikabbli biss fil-każ ta' danni li ma jiġux ikkaġunati minħabba inadempjenza kuntrattwali. Fil-każ tal-aħħar, l-azzjoni tiġi perenta bid-dekors ta' ħames snin.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Spiteri vs Consiglio Busuttil**[4] intqal hekk:-

"Il-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu bejn tliet forom ta' danni; dawk li jigu minn reat, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' l-azzjoni kriminali: dawk li jigu minn fatti li mhumiex reati u lanqas ma huma inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn: u fl-ahharnett dawk id-danni li jidderivaw minn inadempjenza kuntrattwali, f'liema kaz hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' l-istess obbligazzjoni."

Għalhekk, il-preskrizzjoni tal-azzjoni hija ta' sentejn meta d-danni ikunu ġejjin mill-*culpa* akwiljana jew mill-kważi delitt, u l-artikolu 2153 eċċepit mill-konvenuti fl-azzjoni odjerna jirrigwarda proprju danni derivanti minn ħtija jew *culpa* extra-kontrattwali, cioe` l-hekk imsejħa *culpa aquiliana*. F'din il-kawża l-attur qed jitlob id-danni, liema danni mill-mod kif ġiet imfassla l-azzjoni, huma allegatament naxxenti mill-aġir ħażin ossia ħtija tal-konvenuti u mhux minn inadempjenza ta' obbligu naxxenti minn xi kuntratt bejn il-partijiet. Konsegwentement, il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti hija applikabbli għall-azzjoni esperita.

Il-ġurisprudenza in materja tirritjeni[5] wkoll illi minħabba li l-preskrizzjoni sollevata taħt l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 hija waħda estintiva tal-azzjoni attriċi, għandu jsib riskontru l-prinċipju li ż-żmien tal-preskrizzjoni jgħaddi biss minn dakinhar li jkun seħħ il-fatt illeċitu li minnu tidderiva l-ħsara. Kif sewwa ġie sottomess mill-abbli avukat tal-konvenuti fit-trattazzjoni, jeħtieġ għalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 2153 jinqraw fid-dawl tal-artikolu 2137 tal-istess Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni tkun setgħet issir:-

---

[4] Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fit-13 ta' Ottubru 1983.

[5] **Ignatius Busuttil v Water Services Corporation**, deciza mill-Qorti tal-Appell [Inf.], fit-12 ta' Jannar 2005.

2137. *Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*

It-test ta' meta jibda għaddej iż-żmien għall-preskrizzjoni f'kaz ta' danni derivanti minn *culpa* akwlijana, huwa wiehed oġġettiv marbut mal-fatti li minnhom jiskaturixxi d-dritt tal-attur, u m'hijiex relevanti l-perċezzjoni soġġettiva ta' min iġarrab id-danni. Il-korollarju ta' dan il-prinċipju ġenerali huwa illi ż-żmien għall-preskrizzjoni għandu jitqies li jibda jgħodd <u>minn meta ssir il-hsara</u>, minghajr qies ta' meta l-persuna li allegatament ġarrbet il-ħsara ssir taf jew hija komda li tinduna bil-hsara[6]. Kif ġie ritenut in propositu:-

"*... ghar-rigward ta' kull terminu ta' preskrizzjoni, jinghad, in linea ta' principju, li z-zmien jibda jghaddi minn dak inhar tal-incident u mhux mid-data li fih il-persuna sar jaf li sofra danni; id-data li taghti bidu ghall-preskrizzjoni hi, allura, determinabbli oggettivament u tibda tiddekorri mill-fatt tal-hsara.*"[7]

Illi f'kull każ, huwa kompitu tal-Qorti li tistabbilixxi minn liema data tkun bdiet miexja l-preskrizzjoni, tant illi ġie kostantament ritenut illi jekk mill-provi ma jirriżultax minn meta bdiet għaddejja l-preskrizzjoni, l-eċċezzjoni tal-preksrizzjoni għandha tiġi respinta u jinkombi lill-konvenut li jqanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li jressaq il-prova meħtieġa dwar id-data tad-dekorriment tal-preskrizzjoni.

L-attur xehed illi huwa innota t-tixrib fis-saqaf tal-garaxx tiegħu bejn l-2010 u l-2013, u dan meta kien ra s-suf abjad ħiereġ mis-saqaf, u qal ukoll li qabel dak iż-żmien, għall-ħabta tal-2010, kien diġa' ra li fix-shaft tal-garaxx fuq barra kien hemm sinjali taċ-ċarċir ta' ilma mal-ħajt u ra li l-katusi kienu xxaqqu. Xehed ukoll illi dak iż-żmien kien kellem lil Joseph Briffa, ir-raġel tal-konvenuta Georgina Briffa, dwar it-tixrib tal-

---

[6] Fis-sentenza **Xuereb v Agius**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: *"il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih."* Ara wkoll: **Raphel Micallef v. Anthony Agius**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 2000.

[7] **Dr. Louis Cassar Pullicino vs Angelo Xuereb** deciza fit-3 ta' Lulju 2003.

ilma fis-saqaf tal-garaxx u kien qallu li kienu marru xi kanen u kien lest li jirranġa l-ħsara li kien sar u fil-fatt, jaf li għall-ħabta tal-2013 wara li kien miet l-imsemmi Joseph Briffa, kien sar xi xogħol fil-kamra tal-banju tal-fond tal-konvenuti wara s-sena 2013 iżda minkejja dan, baqa' jidher it-tixrib fis-saqaf tal-garaxx u l-ilma kien għadu qed inixxi fis-saqaf. Hija t-teżi tal-attur illi l-ħsara riskontrata fis-saqaf tal-garaxx, konsistenti fi *spalling* estensiv fil-konkos tant li beda jaqa' mis-saqaf, ġejja mit-tixrib li kien ra diversi snin qabel u hija riżultat tat-tnixxija tal-ilma li seħħet fis-snin bejn l-2010 u l-2013.

Kif gie ritenut in propositu:-

"*il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat tibda tghaddi minn dak in-nhar li jsiru l-hsarat, u mhux minn dak in-nhar li saru x-xoghlijiet. Ma tistax tiftah kawza biex titlob kumpens ghal hsarat li jkunu ghadhom ma sarux, u ma tibdiex tghaddi l-preskrizzjoni ta' azzjoni qabel ma dik l-azzjoni tista' tinbeda.*

…

Indubjament l-azzjoni ma setghetx f'dan il-kaz tigi ezercitata qabel ma jkun l-attur issubixxa id-dannu b'konsegwenza diretta tal-kostruzzjoni difettuza minnu lamentata."[8]

Mizmum ferm il-premess, il-Qorti tqis illi l-attur ma setax jippromowovi l-azzjoni odjerna qabel effettivament ġarrab id-dannu fis-saqaf tal-garaxx: seta' jaġixxu għar-riżarċiment ta' dawn id-danni biss fil-mument u minn meta dawn avveraw ruħhom b'konsegwenza diretta tal-allegat n-nuqqasijiet da parti tal-konvenuti, minnhom lamentati. Wara kollox, kif inghad:-

"*Il-ħarsien ta' din ir-regola hu wieħed fundamentali, tant li huwa mgħallem illi l-impossibilita` li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża barranija minnu u li huwa ma setax jeħles minnha. Dan il-*

[8] **Carmelo Micallef vs. Direttur tax-Xogholijiet**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2001. F'dik is-sentenza, meta infethet il-kawza ma kienux lahqu ghaddew sentejn mid-data meta giet riskontrata l-hsara.

prinċipju huwa mibni fuq il-massima li actione non natae non praescribitur. *L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...". *Iżjed 'il quddiem iżidu jgħidu illi*: "La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali <u>non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale</u>". [enfasi ta' din il-Qorti][9]

Barra dan, kif ukoll b'applikazzjoni tal-insenjament fuq citat, il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-kaz, iż-żmien għall-preskrizzjoni sabiex setgħet tinġieb l-azzjoni odjerna, għalkemm b'mod generali seta' beda jgħaddi għall-ħabta tas-sena 2010 meta l-attur qal li osserva t-tixrib bl-umdita` fis-saqaf tal-garaxx, ma jirriżultax mill-provi il-ġurnata ossia d-data preċiża minn meta ż-żmien tal-preskrizzjoni kellu jibda jiddekorri. Kif ingħad diġa', jeħtieġ neċessarjament, għall-prova tal-preskrizzjoni illi jigi stabbilit b'mod definittiv id-data li minnha beda jiddekorri t-terminu preskrittiv[10]. Iżda fil-każ odjern, huwa evidenti illi l-konvenuti naqsu milli jressqu provi sufficjenti fir-rigward, tant illi l-Qorti m'hijiex f'qagħda li tistabbilixxi din id-data mingħajr ma taghmel assunzjonijiet u konġetturi li ovvjament, ma għandhomx post fost il-ġabra tal-provi proċesswali li abbażi tagħhom il-Qorti trid tasal għall-konklużjonijiet tagħha.

Relevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Dicembru 1987 fl-ismijiet **Edgar Causon vs Abdelsala Sheibani nomine**[11]: -

"*Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le*".

---

[9] Ara **Emanuel Attard vs Victor Galea et** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru 2016.
[10] Ara in propositu: **Frans Micallef et vs Paul Agius et**, deciza mill-Qorti tal-Appell {inf.} fit-18 ta' Gunju 2014.
[11] Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782.

Fil-fatt il-preskrizzjoni titqies bil-ġranet u mhux bix-xhur jew bis-snin proprju sabiex ikun jista' determinat l-aħħar jum li fih tagħlaq il-preskrizzjoni. Dan jemerġi b'mod ċar minn qari tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2138 u 2139 tal-Kodiċi Ċivili[12]. Inoltre, huwa prinċipju ta' dritt illi n-natura odjuża tal-istitut tal-preskrizzjoni tesiġi li tingħata interpretazzjoni u tifsira restrittiva lill-iskop tal-eċċezzjoni, b'mod illi kull dubju dwar id-determinazzjoni tal-mument storiku li fih beda jgħaddi ż-żmien għall-preskrizzjoni, għandu jmur kontra l-eċċipjenti tal-preskrizzjoni.

Iżda anke mingħajr qies tal-konsiderazzjonijiet kollha diġa` magħmula, hemm konsiderazzjoni ulterjuri l-għaliex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti, ma tistax tirnexxi f'dan il-każ.

Kif tajjeb ġie sottomess mill-abbli difensur tal-attur waqt it-trattazzjoni, huwa assodat fil-ġurispridenza tal-qrati taghna illi minkejja illi huwa principju rikonoxxut u paċifikatament applikat li ż-żmien għall-preskrizzjoni jibda għaddej mid-data meta ssir il-ħsara, madanakollu f'każ ta' ħsara ġejja minn dħul ta' ilma jew umdita`, fejn il-ħsarat ikomplu jimmanifestaw ruħhom fuq perijodu ta' żmien u f'każijiet oħrajn fejn il-ħsara tkun qed issir kontinwament, iż-żmien preskrittiv "*ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir*"[13].

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **Il-Bajja Limited vs Inna Korelova**[14], il-Qorti tal-Appell riaffermat dan il-prinċipju:-

"Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf

[12] ***2138.*** *(1) Il-preskrizzjoni titqies bi ġranet sħaħ, u mhux bis-sigħat.*
(2) Il-ġranet huma kontinwi: ix-xhur jitqiesu skont il-kalendarju.
2139. *(1) Il-preskrizzjoni tagħlaq minnufih li jgħaddi l-aħħar jum taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.*
(2) Iżda, jekk l-aħħar jum ikun is-Sibt jew btala pubblika, il-preskrizzjoni tagħlaq malli jgħaddi l-ewwel jum ta' wara, li ma jkunx Sibt jew btala pubblika
[13] Ara: **Portelli v. Attard** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 1997, citata wkoll fis-sentenza **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju 2009.
[14] Deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu 2014.

tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Francis Cassar*** *deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju* contra non valentem non currit prescriptio*."*

Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' diversi sentenzi[15] oħrajn li jittrattaw it-tema ta' preskrizzjoni tal-azzjoni għad-danni derivanti minn tnixxija ta' ilma jew umdita` jew minn ħsara li qed issir kontinwament, u huwa evidenti illi għall-finijiet tal-prinċipju enuncjat mill-artikolu 2137 tal-Kap. 16, fejn il-ħsara tkun qieghda kontinwament issir, il-qrati taghna jiffavorixxu interpretazzjoni fis-sens illi l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata u l-preskrizzjoni tibda għaddejja, biss minn dakinhar li effettivament ma tibqax tiġi kkaġunata l-ħsara. Dan l-insenjament hu fondat fuq l-argoment illi jekk l-azzjoni titqies li tista' tiġi eżerċitata mill-mument li l-perkolazzjoni tal-ilma provenjenti mill-fond adjacenti, tibda tikkaġuna danni lill-attur, allura f'dawk il-każijiet fejn din il-perkolazzjoni tissokta u d-dannu jkun qiegħed kull ma jmur jiġi arrekat, jikkonsegwi illi l-azzjoni tista' tinbeda f'kull mument li jigi kkaġunat dannu.

Għalkemm tassew dan it-tagħlim m'huwiex assolut u mhux dejjem ġie kkunsidrat[16] u applikat[17] fid-determinazzjoni ta' eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 f'materja ta' ħsarat gejjin minn umdita` jew perkolazzjoni tal-ilma, il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern, iż-żmien għall-preskrizzjoni azzjoni għadu ma bdiex għaddej ghaliex mill-provi jirriżulta illi l-ħsara lamentata hija dovuta għal tnixxija ta' ilma li għadha qed tikkaġuna ħsara.

---

[15] [15] Fosthom **Helen Schembri vs Anthony George Zahra**, Appell Civili deciza 28 ta' Settembru 2012.
[16] **Carmelo Micallef vs Direttur tax-Xogholijiet**, *op. cit.*
[17] Vide **Emanuel Attard vs Victor Galea**, *op. cit*.

Illi fir-rigward, il-Perit Benny Cortis imqabbad *ex parte* mill-attur, xehed illi meta mar jispezzjona l-garaxx tal-attur għall-ħabta ta' Settembru 2021, innota li kien hemm partijiet mis-saqaf tal-garaxxa li kienu mxarrbin sewwa bit-tbajja' tal-ilma u kien ukoll moffa bajda qisha tajjar, li jfisser li kien hemm il-presenza tal-penetrazzjoni tal-ilma. Ikkonferma illi l-problema tal-ilma ġejja min-naħa ta' fuq il-garaxx u kienet għadha attiva għaliex kien għad hemm il-moffa li "*awtomatikament kif toħroġ hi sinjali li ... għad hemm l-ilma. Kif jinxef l-ilma dik titlaq awtomatikament, li ngħidulu s-suf abjad*" u "*jfisser li għad hemm il-leakage għadu ħiereġ jiġifieri*"[18]. Reġa' afferma illi minħabba n-natura tal-moffa hija l-fehma tiegħu li "*il-leak oriġinali għadu hemm ... għadu hemm fiċ-ċert*". Xehed ukoll illi jekk tassew inqala' u nbidel il-kamra tal-banju fil-proprjeta' ta' fuq, dan seta' sar biss riċentement, u kkonferma wkoll illi l-ħsarat li kien hemm ma kienux marbuta ma' xi nuqqas ta' manutenzjoni tal-garaxx innifsu.

L-istess perit, fir-rapport tiegħu Dok. BC1, ikkostata wkoll illi t-torba sitwata fuq is-saqaf tal-garaxx u taħt il-madum tal-kamra tal-banju, ix-shaft intern u l-bitħa tal-proprjeta' sovrastanti, kienet għadha mxarrba u rrakkomanda illi qabel jitwettqu r-riparazzjonijiet meħtieġa fis-saqaf, din tiġi eliminata. Fir-rapport, intqal hekk:-

"*The existing limestone aggregate is currently in a moist state. Since the existing limestone aggregate is not dry and is concealed under the tiles, without any ventilation to dry the moisture, I do not exclude that further structural damage will increase in time until the reinforced concrete roof slab is rendered dry from any water moisture.*"

Applikat dawn il-fehmet tekniċi professjonali u mhux kuntrastati, għall-prinċipju appena enunċjat, jirriżulta illi l-ħsarat subiti mill-attur fis-saqaf tal-garaxx tiegħu tabilħaqq jikkostitwixxu stat ta' fatt li jipperdura għaliex l-ilma għadu dieħel b'mod attiv fis-saqaf, kif kostatat mill-Perit Benny Cortis. Ġie ppruvat illi effettivament il-problema tat-tnixxija tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur baqgħet teżisti minkejja li

[18] Ara xhieda in kontro-eżami 11 ta' Ottubru 2023. Fir-rapport tiegħu, Dok. BC1, il-Perit Benny Cortis fisser illi it-tbajja' tal-ilma fis-saqaf kienu riċenti u friski tant illi rrifera għalihom bħala "*moist areas*".

għaddew diversi snin minn meta l-ħsara ġiet identifika u għaldaqstant, għall-Qorti huwa evidenti illi b'din il-penetrazzjoni kontinwa, il-ħsara mhux talli ma tistax titqies li hija kristalizzata, talli qiegħda dejjem taggrava. Fehmet ukoll illi kieku tassew ġie mwaqqaf l-ingress tal-ilma għal ġol-fond tal-attur, il-ħsara arrekata ma kienetx tilħaq l-entita` li evidentement laħqet f'temp ta' tmien snin, tant illi l-konkrit diġa' waqa' mis-saqaf u x-xibka tinsab esposta f'diversi partijiet tal-istess saqaf.

Għaldaqstant, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti tqis illi filwaqt li l-konvenuti ma seħħilhomx jipprovaw id-data minn beda beda jiddekorri ż-żmien għall-preskrizzjoni, l-attur għandu wkoll jibbenefika mill-applikazzjoni tal-insenjament ġuridiku aċċettat in materja tal-preskrizzjoni tal-azzjoni għar-riżarċiment tad-danni ġejjin minn ingress ta' ilma u umdita`. Konsegwentement, qed jiġi determinat illi ż-żmien għall-preskrizzjoni ta' din l-azzjoni odjerna għadu ma bediex jiddekorri għaliex qiegħed jiġġedded kontinwament u sejjer ikompli jiġġedded sakemm ma jitwaqqafx effettivament l-ingress tal-umdita` fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, deċiżjoni li hija konformi wkoll mal-interpretazzjoni restrittiva li jeħtieġ li tingħata lill-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni inkluż fl-interpretazzjoni tal-elementi rikjesti għad-dekorriment taż-żmien preskrittiv, liema interpretazzjoni għandha dejjem tiffavorixxi l-parti kontra min giet eċċepita l-preskrizzjoni.

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet kollha fuq imfissrin, il-Qorti ma taqbilx illi f'dan il-każ jista' jingħad illi għadda ż-żmien għall-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk, it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Imiss issa li tiġi mistħarrġa l-kwistjoni tar-responsabbilita` tal-konvenuti għall-event dannuż li qed jiġi allegat li qed jikkaġuna l-ħsarat lamentati mill-attur. Kif rajna, din hija azzjoni ta' danni fondata fuq il-prinċipju legali li persuna għandha twieġeb għall-ħsara li ssir bi ħtija tagħha. Għaldaqstant, il-Qorti għandha tiddetermina jekk il-konvenuti jaħtux għal xi fatt illeċitu li minħabba fih l-attur qed iġarrab il-ħsara.

Fir-rigward, 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[19].

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 "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.*"

L-artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, 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.*"

Illi in materja speċifika tar-responsabbilita` għall-hsarat ikkaġunati minn *inter alia* dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi r-responsabbilita` hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjeta` minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddiehor minħabba f'dik il-ħsara. Il-prinċipju bażilari in materja jixħet fuq is-sid tal-fond fejn jinsabu istallati ħwejjeġ jew impjanti li jistgħu

[19] Artikolu 1031 tal-Kap. 16.

jikkaġunaw ħsara, l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diliġenza ordinarja biex jassigura li dawn il-ħwejjeg jinżammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ħalli ma jikkawżawx dannu lil terzi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et**[20], li jittratta każ konsimili dwar ħsarat ikkaġunati bħala riżultat ta' ingress ta' ilma fi fond sottostanti l-fond fejn ġie riskontrat difett f'xi kanna tal-ilma mirduma fil-hajt, intqal hekk in propositu:

"*Ma jista' qatt ikun dubitat in linea ta' principju generali illi kull sid ta' bini hu prezunt li ghandu taht il-kontroll u disponibilita` tieghu mhux biss l-istruttura ut sic imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' go fih. Gie ritenut ghaldaqstant minn din il-Qorti kif presjeduta illi "huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taht il-kontroll tieghu.* ***Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali****." Ara "Giovanni Vella et -vs- Michael Cilia", Appell mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, 23 ta' Gunju, 2004;*" [enfasi ta' din il-Qorti]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanni Vella et vs Michael Cilia** tat-23 ta' Gunju 2004, li saret referenza ghaliha fil-bran mis-sentenza ġia' ċitata, ġie rapportat illi:

"*Wiehed necessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-gebla izda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' go fih. ... Il-mizuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-hwejjeg ghandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diligenza. Ghalhekk ma jestendux ghall-konsiderazzjoni ta' mgieba irrazzjonali u l-boghod minn kull logika tad-dover primarju tad-diligenza.*"

Issa fil-każ in diżamina, il-Qorti tibda biex tosserva illi għalkemm fir-Risposta l-konvenuti jikkontestaw ir-responsabbilita' tagħhom għall-ħsarat riskontrati fil-fond

[20] Deċiża 23 ta' April 2010.

tal-attur, liema ħsarat kif kostatat mill-Perit Benny Cortis, huma r-riżultat tal-ingress tal-ilma mill-fond sovrastanti tal-konvenuti fuq medda ta' żmien, u ċaħdu kull ness bejnhom u d-danni subiti, huma baqgħu ma ressqu l-ebda prova li tissostanzja din il-linja difensjonali.

It-teżi tal-konvenuti, kif jirriżulta mix-xhieda ta' Georgina Briffa[21], hi li l-kaġun tal-ingress tal-ilma li kkaġuna l-ħsara fil-fond tal-attur kien is-sadd fil-katusa tal-ilma tax-xita li mill-bejt u l-bitħa tal-fond sovrastanti tal-konvenuti, tinżel mal-ħajt tax-shaft intern tal-garaxx tal-attur u tgħaddi parzjalment taħt l-art tal-istess garaxx.

Joseph Borg, li kien imqabbad mill-konvenuta Georgina Briffa is-sena ta' qabel biex jiftaħ is-sadd fil-katusa tal-ilma tax-xita, xehed illi din il-katusa kienet nieżla mill-bitħa sovrastanti l-garaxx minn ġo shaft, tgħaddi għal taħt il-garaxx tal-attur u tibqa' sejra għal barra. Fisser illi din il-katusa kienet miżduda għaliex meta sar it-tarmac fit-triq quddiem il-garaxx, il-livell tat-triq għolla bir-riżultat li l-katusa ġiet taħt it-triq u ngħalqilha parti mill-bokka li toħroġ għat-triq u b'hekk instaddet. Xehed ukoll li ma kienx inkarigat biex jara xi ħsarat kien hemm fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, iżda biss biex ineħħi s-sadd minn ġol-katusa mimduda għaddejja taħt il-garaxx u kien fetaħ dan is-sadd billi qatta' ftit mit-tarmac biex l-ilma jkun jista' jgħaddi. **Ikkonferma illi l-problema tas-sadd ma kienx fil-parti l-wieqfa tal-katusa u li l-wieqfa qatt ma tkun miżduda**.

Fil-fehma tal-Qorti, l-ilma li qed inixxi fis-saqaf tal-garaxx tal-attur ma għandu x'jaqsam xejn mal-ilma tax-xita li jinżel mill-katusa li xehed dwarha Joseph Borg - liema katusa tgħaddi minn mal-ħajt estern u mhux fuq is-saqaf tal-garaxx - u ma riskontrat ebda ness kwalsiasi bejn il-ħsara tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, u s-sadd tal-katusa tal-ilma tax-xita fil-parti l-mimduda għaddejja taħt l-art tal-istess garaxx. Sadd li Joseph Borg ikkonferma li ma kienx u qatt ma jkun fil-parti l-wieqfa tal-katusa u saħaq għal darba darbtejn illi dan is-sadd kien ġej mill-fatt li l-bokka tal-katusa ntradmet bit-tarmac. Kif ġie kostatat mill-Perit Benny Cortis, fuq is-saqaf tal-

[21] Ara Affidavit tal-konvenuta Georgina Briffa.

garaxx wieħed isib il-kamra tal-banju tal-proprjeta' tal-konvenuti, shaft intern u bitħa; kostatazzjoni li qatt ma ġiet miċħuda mill-konvenut.

Għalhekk ma taqbilx mat-teżi tal-konvenuti illi l-ħsara fis-saqaf tal-garaxx tal-attur kienet ġejja mis-sadd tal-katusa tal-ilma tax-xita.

Il-Qorti ħadet qies ukoll tal-fatt illi mix-xhieda tal-konvenuti u l-provi li ressqu fl-atti proċesswali, jirriżulta illi filwaqt li l-kamra tal-banju fis-sular t'isfel tal-proprjeta' tagħhom, liema kamra tiġi fuq il-garaxx tal-attur, kienet inqagħlet u nbidlet kollha fl-2002 inkluż il-katusi tal-ilma, l-attur beda jinnota li kien hemm problema ta' tnixxija tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx bejn l-2010 u l-2013, ċioe' madwar għaxar snin wara li nbidlu l-kanen tal-ilma. **Ma ġiex allegat, wisq inqas ippruvat, mill-konvenuti li huma kienu reġgħu sewwew jew bidlu xi kanen tal-ilma fil-kamra tal-banju in diżamina wara l-2002, jew wara li l-attur kien ġibdilhom l-attenzjoni għall-ħabta tal-2010 sal-2013 għat-tbajja' tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx tiegħu**. Da parti tiegħu, l-attur saħaq fix-xhieda tiegħu illi l-kanna tal-ilma li tielgħa minn ġox-shaft tal-garaxx tiegħu u tgħaddi minn taħt il-madum tal-fond tal-konvenuti, baqgħet hemm u qatt ma nbidlet u din ix-xhieda ma ġietx kontradetta.

In kwantu għal xogħolijiet fil-fond tal-konvenuti li saru wara l-2002 b'żieda mal-ftuħ tal-katusa tal-ilma tax-xita bl-intervent ta' Joseph Borg f'Settembru 2021, il-konvenuta Georgina Briffa xehdet illi fis-sena 2011 kien sar madum fl-art tal-bitħa tal-fond tagħha li tagħti fuq il-kamra tal-banju tal-garaxx tal-attur, filwaqt li fis-sena 2023 kienet qabbdet persuna biex jispezzjona l-appartament tagħha b'apparat li jidentifika tnixxija tal-ilma minn xi pajpijiet fil-ħitan u taħt l-art, iżda ma kien sab xejn. Skont l-attur, il-konvenuta qabbdet lil din il-persuna wara li huwa kien ġibdilha l-attenzjoni, wara l-mewt ta' żewġha, li kien baqa' jara t-tixrib fis-saqaf tal-garaxx u biex tieħu ħsieb għaliex kien għadu dieħel l-ilma minn taħt il-kamra tal-banju tagħha.

Hawnhekk, il-Qorti tosserva illi għalkemm ġie esebit mill-konvenuta, kopja ta' rapport (Dok. I[22]) li ngħatat in konnessjoni ma' din l-ispezzjoni, dan id-dokument m'huwiex iffirmat u ma fihx data u fuq kollox, ma ġiex sostanzjat mix-xhieda tal-persuna li wettaq l-ispezzjoni u ħareġ ir-rapport, biex ifisser b'mod preċiż l-ispezzjoni li saret u t-tisfira tar-rapport Dok. I u għaldaqstant, ftit tista' tagħti affidabilita' u piż probatorju lil dan id-dokument.

Sinjifikanti, iżda, il-fatt illi fuq dan ir-rapport hemm miktub "*found recently-made grout on bath between bath and tiles*". Mistoqsija dwar dan fil-kontro-eżami, il-konvenuta Georgina Briffa xehdet illi kienet għamlet siment abjad mad-dawra tal-banju bejn il-banju u l-madum, għaliex dik il-parti kienet tiswied bl-umdita', iżda l-persuna li ġie jagħmel it-*thermal inspection* kien qalilha li mhux tajjeb u qabbdet persuna oħra biex idawwar il-banju bis-*sealer*. Dwar dan kien diġa' xehed l-attur innifsu, fejn qal li x'ħin din il-persuna lestiet mix-xogħol u kien fil-bieb, staqsih jekk kienx sab xi problema u hu kien wieġbu li sab li l-banju fil-fond tal-konvenuti ma kienx issiljat mal-madum u b'hekk bil-fors ikun hemm it-tixrib.

Magħdud dan ix-xhieda u l-kostatazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Benny Cortis, konsistenti fi fehmiet tekniċi ta' espert in materja li ma ġewx kuntrastati jew kontradetti b'ebda mod, u li jikkonfermaw mingħajr tlaqliq illi l-ħsarat riskontrati fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, konsistenti fi *spalling* estensiv fil-konkos li qed jinqala' u jaqa' mis-saqaf minħabba l-ilma u l-arja preżenti, huma riżultat dirett tat-tnixxija tal-ilma mill-fond sovrastanti. Il-Perit Cortis ikkonferma speċifikatament illi l-fatt li t-tbajja' tal-ilma u l-i*spalling* relattiv fis-saqaf kienu pożizzjonati taħt ix-shaft intern li jinsab mal-kamra tal-banju, kif ukoll taħt il-bitħa tal-proprjeta' sovrastanti[23], huwa indikattiv ta' tnixxija tal-ilma mill-imsemmija żewġ ambjenti tal-fond sovrastanti,

---

[22] Mehmuż mal-Affidavit ta' Georgina Briffa.

[23] Dan ġie kostatat minnu minħabba l-pożizzjoni tat-travi u din il-kostatazzjoni ma ġietx kontestata jew kontradetta mill-konvenuti.

anke għaliex bejn dawn iż-żewġ ambjenti ma kienx osserva ħsara fis-saqaf tal-garaxx: il-ħsarat fis-saqaf jinsabu biss biswit iż-żoni fejn jidhru t-tbajja' tal-ilma fis-saqaf[24].

Kollox magħdud, il-Qorti hi sodisfatta illi l-attur irnexxielu jissodisfa l-oneru tal-prova mixħut fuqu biex juri l-eżistenza ta' rapport materjali dirett bejn l-ingress tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx provenjenti mill-fond tal-konvenuti, u l-ħsara kkaġunata minn dan l-ingress tal-ilma.

Fir-rigward, issir referenza għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et**:-

"Anzi, dejjem fil-kaz ta' l-ispecje hawn ezaminat, strettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz u, kwazi, kwazi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma ghandu l-possibilita li jaccedi fil-fond li minnu originat il-hsara u, allura, tezisti ghalih anke id-diffikolta` estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

… … …

Jinghad a propozitu 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 haga konsimili nghad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "Albert Farrugia -vs- Peter Galea et", u cjoe, "**kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà` ta' l-appellanti**. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi*

[24] Ħlief għal żona waħda fid-direzzjoni fejn jkun mexa l-ilma, ċioe' lejn in-naħa tal-appoġġ mal-proprjeta' ta' terzi. Ara wkoll ritratti f'paġna 84 sa paġna 93 formanti parti mir-rapport tal-Perit Benny Cortis.

*fuq l-attur. Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, ghal liema jghoddu wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur."* ***Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilita` tissussisti ma' l-accertament posittiv ta' l-ingress ta' l-ilma mill-fond ta' l-appellanti u li dak il-fatt kellu effikacja kawzali fil-produzzjoni ta' l-event tal-hsara;*** *"*[25] [enfasi ta' din il-Qorti]

Huwa pertinenti wkoll il-fatt illi l-Perit Benny Cortis, filwaqt li kkonferma illi din it-tnixxija tal-ilma għal ġos-saqaf tal-garaxx għadha attiva u t-torba taħt il-madum u l-art tal-imsemmija ambjenti tal-fond tal-konvenuti hija imxarrba, eskluda li l-ħsarat fis-saqaf tal-garaxx jista' jkunu marbuta ma' xi nuqqas ta' manutenzjoni tal-garaxx innifsu u esprima wkoll il-fehma illi jekk tassew inqalgħu u nbidlu l-kanen fil-kamra tal-banju fil-proprjeta' ta' fuq il-garaxx, dan seta' sar biss riċentement. Iżda, kif diġa' ġie stabbilit, il-konvenuti ma wettqu ebda xogħol ta' manutenzjoni fil-kamra tal-banju fis-sular t'isfel tal-fond tagħhom jew fil-kanen tal-ilma għaddejjin taħt il-madum tal-art tas-sular sovrappost għall-garaxx tal-attur, wara s-sena 2002.

Għall-Qorti dan kollu jfisser illi l-konvenuti, għalkemm kienu ilhom konsapevoli dwar il-problema tat-tnixxija tal-ilma u umdita' mill-fond tagħhom għal ġos-saqaf tal-fond sottostanti, naqsu għal kollox u dan fuq medda konsiderevoli ta' żmien, milli jimxu bħala missier tajjeb tal-familja. Dan billi jieħdu l-miżuri meħtieġa biex jindagaw bil-galbu dwar is-sors tal-ingress tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx tal-attur u biex jindirizzaw din il-problema b'mod effettiv, u jieħdu l-passi jew jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa biex jeliminaw il-kaġun tat-tixrib tas-saqaf sottostanti. Tixrib li kif ġie kostatat mill-Perit Benny Cortis, ġej mit-torba mxarrba taħt l-art tal-kamra tal-banju u l-bitħa tal-konvenut. Dan hu nuqqas da parti tal-konvenuti li l-Qorti tirravviża fih il-ħtija maħsuba fl-artikolu 1031 u l-artikolu 1032 tal-Kap. 16.

---

[25] Dan it-taghlim gie ribadit u applikat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Emanuel Spiteri et vs Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt et** – 22 ta' Gunju 2017.

Stabbilit dan kollu, l-oneru issa jixxaqleb fuq il-konvenuti u jispetta lilhom jipprovaw li ma jaħtux għall-event dannuż, per eżempju minħabba każ fortuwitu jew minħabba li l-fond li minnu pprovjena d-dannu, m'huwiex taħt il-kontroll tagħhom. Madanakollu, għalkemm fir-Risposta tagħhom ġie eċċepit li dan hu każ fortuwitu, huma baqgħu ma ressqu ebda prova dwar l-eżistenza ta' xi fattur estern li jilliberahom minn din ir-responsabilita`. M'huwiex il-kompitu tal-Qorti biex tfittex hi stess xi prova li tiskolpa lill-konvenuti meta huma stess naqsu milli jipprovaw illi ma kkontribwixxewx la pożittivament u lanqas negattivament għall-fatt dannuż, u naqsu ukoll milli jidentifikaw xi skużanti li minħabba fih l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1031 u 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili setgħu jiġu evitati.

Wara kollox, kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq ċitata:-

"*... gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid, dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu.*"[26]

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi l-ħsarat subiti fil-fond tal-attur huma dovuti għal ingress ta' ilma provenjenti mill-fond tal-konvenuti, il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tillikwida d-danni li gew effettivament ikkaġunati b'dan id-dħul tal-ilma.

Il-Perit Benny Cortis fir-rapport tiegħu, konfermat bil-ġurament fix-xhieda tiegħu, identifika u ddeskriva x-xogħolijiet rettifikatorji li jeħtieġu li jsiru biex titranġa l-ħsara fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, liema xogħolijiet jinsabu elenkati fl-aħħar paġna tar-rapport flimkien mal-prezz relattiv ta' kull partita xogħol. Ikkwantifika l-valur tax-xogħolijiet ripataorji fil-prezz gobali ta' €7,168.50.

---

[26] **Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et**. – *ibid.*

Il-konvenuti ma kkontestawx ir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit *ex parte* u l-prezzijiet kwantifikati minnu fir-rapport tiegħu, u f'ebda waqt ma ġie allegat illi x-xogħolijiet rakkomandati m'humiex meħtieġa jew mhux skont il-prassi segwit fl-industrija, jew li r-rati applikati m'humiex rejalistiċi jew huma esaġerati u mhux skont ir-rati tas-suq. Fil-fatt, ma tressqu ebda provi kuntrarji. F'dan il-kwadru ta' fatti u provi l-Qorti ma għandha ebda riżerva biex tabbraċċja l-opinjoni teknika tal-perit inkarigat *ex parte* mill-attur bħala espert in materja, dwar x-xogħolijiet li jeħtieġu li jsiru fil-fond tal-attur biex tissewwa l-ħsara fis-saqaf u biex dan jiġi protett minn ingress ulterjuri ta' ilma, kif ukoll dwar il-valur ta' dawn ix-xogħolijiet rimedjali.

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi illi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fir-Risposta tagħhom safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talba tal-attur u tikkundanna lil GEORGINA BRIFFA, KIRSTEN GALEA u BERNICE FALZON BRIFFA *in solidum* sabiex iħallsu lil RICHARD COLOMBO s-somma ta' sebat elef mija u tmienja u sittin Euro u ħamsin ċenteżmu (€7,168.50) għar-raġuni mfisser fir-Rikors promotur, bl-imgħax mil-lum u bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti wkoll *in solidum*.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.