



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI  
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' April, 2024**

**Numru 8**

**Rikors numru 146/2019/1 GM**

**Reuben Friggieri u martu Lara Friggieri Cordina**

**v.**

**Douglas Thompson [recte Thomson] u martu Louise Thompson  
[recte Thomson]**

### **Il-Qorti:**

1. L-atturi jallegaw li l-appartament tagħhom qiegħed isofri ħsara minħabba dħul ta' ilma ġej mill-*penthouse* ta' fuqu. Din il-*penthouse* hija proprjetà tal-konvenuti. Permezz ta' din il-kawża li ġiet intavolata fil-15 ta' Frar 2019, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji sabiex titwaqqaf tali perkolazzjoni ta' ilma mill-*penthouse* tagħhom, u sabiex tikkundanna lill-istess konvenuti

jħallsu hom somma likwidata minnha biex jagħmlu tajjeb għad-danni li ġarrbu.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż jithallsu mill-konvenuti.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fis-27 ta' Ottubru 2023 ressqu appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha tħassar tali sentenza u tiċhad it-talbiet tal-atturi fis-sħiħ tagħhom, bl-ispejjeż.

4. Sabiex jinftiehem aħjar dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

***"Il-Qorti,***

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

- 1. L-esponenti huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru sebgħa (7) formanti parti minn blokk bini bl-ittra "A", liema appartament huwa sottopost il-"penthouse", liema blokk jismu "Marble Arch Residence", Triq Lapsi, San Ġiljan.*
- 2. Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-"penthouse" sovrapposta l-appartament proprjetà tal-esponenti.*
- 3. Il-proprjetà tal-esponenti qiegħda ssofri ħsara estensiva minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjetà tal-konvenuti.*
- 4. Il-konvenuti interpellati jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jitwaqqaf l-ingress tal-ilma, baqgħu inadempjenti.*
- 5. Minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma illi daħlet mill-proprjetà tal-*

*konvenuti għal dik tal esponenti, l-esponenti sofrew danni inkluż iżda mhux limitat it-telf ta' kera tal-proprjetà tagħhom u għal liema danni huma responsabbli l-konvenuti.*

*Talbu lil din il-Qorti sabiex:*

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

*Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat Bertrand Sciriha (Karta tal-Identità Numru 123381M) in rappreżentanza ta' u għan-nom ta' Douglas Thompson u Louise Thompson preżentement assenti minn Malta li permezz tagħha eċċepixxa illi:*

- 1. Preliminarjament ir-rikorrenti ma setgħux jipproċedu bin-notifika tal-atti kif minnhom magħmula ġaladarba kienu jafu u kienu ben konsapevoli li l-intimati ma jirrisjedux Malta regolarment iżda jirrisjedu ġewwa l-Ingilterra u għalhekk se mai kull notifika tal-atti kellha ssir kif kontemplat mir-Regolamenti tal-Unjoni Ewropea applikabbli taħt id-dritt Malti;*
- 2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu li r-rikorrenti qed isofru xi dannu fil-preżent minn perkolazzjoni tal-ilma mill-proprjetà tal-intimati u l-intimati ma għandhomx iwiegħbu għat-talbiet tar-rikorrenti kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

3. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimat dejjem agixxa mill-ewwel u b'diligenza kbira ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, meta ġew infurmati bl-ilment ta' ingress ta' ilma da parti tar-rikorrenti u dejjem wara li l-proprjetà tagħhom tinżamm fi stat ta' manutenzjoni tajba u għalhekk ċertament li ma għandhomx iwiegħbu għat-talbiet tar-rikorrenti;*
4. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, din il-kawża saret inutilment għaliex kwalsiasi dannu li talvolta setgħu sofrew ir-rikorrenti minħabba ingress ta' ilma da parti tal-proprjetà tal-intimati ġew indirizzati u rimedjati u addirittura sar pagament għas-saldu tal-allegati danni sofferti mill-assikurazzjoni tal-intimati u għalhekk mhux talli r-rikorrenti ma setgħux jipproċedu ulterjorment abbażi tal-kawża tagħhom ġaladarba rċevew f'las għas saldu ta' kwalsiasi pretensjoni li kellhom iżda addirittura inkorrew spejjeż inutilment bil-preżentata u l-prosegwiment ta' din il-kawża u l-intimati jipprotestaw ruħhom bil-qawwa kollha għall-ispejjeż ta' din il-proċedura;*

*Rat l-atti tal-kawża.*

*Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.*

*Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza.*

### **Il-fatti**

*L-atturi huma sidien ta' appartament sottopost għal penthouse tal-konvenuti. Il-penthouse għandha terrazzin mikxuf.*

*Fit-23 ta' Ottubru 2018 l-appartament tal-atturi kien mikri; bil-kuntratt wasal biex jagħlaq. Għamlet ix-xita u l-inkwilini ċemplu lill-attur biex jinfurmawh li daħal volum kbir ta' ilma fil-kmamar tas-sodda. Mar fuq il-post u kkonferma dak li qalulu l-inkwilini. L-ilma kien nieżel mis-saqaf ta' dawn il-kmamar, li huwa sottopost għat-terrazzin. Ċempel lill-konvenuta li talbitu jibgħatilha e-mail. Reġgħet għamlet ix-xita u reġa' daħal l-ilma. L-atturi għamlu claim mal-kumpanija assikuratriċi tagħhom li kkomunikat ma' dik tal-konvenuti. L-atturi tħallsu għas-saldu limitatament għall-ħsarat fl-aircondition, saqqu, slats, u tibjid ta' żewġt ikmamar.*

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

### **Sors tal-ħsara**

*L-atturi ħatru żewġ periti li għamlu rapport tekniku kull wieħed. Il-Perit Mario Formosa fir-rapport tiegħu tat-8 ta' April 2019, ikkonkluda li l-ilma daħal mill proprjetà tal-konvenuti. Jeskludi li daħal minn proprjetajiet oħra*

*tal-madwar għaliex dan ma kienx possibbli.<sup>1</sup> Il-Perit Andrew Agius Delicata wkoll kien ikkonkluda fir-rapport tiegħu tad-29 ta' Ottubru 2018 li l-ilma kien dieñel mit terrazzin.<sup>2</sup>*

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

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

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

*Il-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, ċaħdu li "fil-preżent" il-konvenuti qegħdin isofru minn dħul tal-ilma. Li jimplika, a contrariu sensu, li l-konvenuti sofrew dħul tal-ilma fil-passat. Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, stqarru li dejjem aġixxew mill-ewwel meta sarulhom rapporti tad-dħul tal-ilma. Din ukoll tista' titqies bħala ammissjoni impliċita tad-dħul tal-ilma. Il-fatt li l-assikuratriċi tal konvenuti ħallset għal dawk il-ħsarat li kienu koperti bl-assikurazzjoni hija wkoll, fil-fehma tal-Qorti, indizju tat-tort tal-assikurat tagħhom, anke jekk il-ħlas sar bla preġudizzju. Lil hinn mil-legaliżmi, l-ebda soċjetà tal-assikurazzjoni ma tagħmilha tal-Father Christmas u toħroġ il-flus meta m'għandhiex għalfejn.*

### **Is-sors tal-ħsara ma tneħhiex**

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

### **Kwantum tad-danni**

---

<sup>1</sup> Dok RF11 a fol 87

<sup>2</sup> Dok JZ1 a fol 122

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

### **L-eċċezzjonijiet**

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

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

*Bit-tielet eċċezzjoni, l-konvenuti jgħidu li aġixxew tempestivament. Għamlu x'għamlu, ma jeħlishomx mir-responsabbiltà għad-danni. Fi kwalunkwe każ, il-provi juri li l-ilma baqa' jidhol.*

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

### **Decide**

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

- 1. Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċċad l eċċezzjonijiet l-oħrajn.*
- 2. Tilqa' l-ewwel talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu għas-spejjeż tagħhom dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa u neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni ta' ilma għal għewwa l-proprietà tal-esponenti, inkluż billi jinqala' t-terrazzin tal-penthouse tal-konvenuti, titneħħa t-torba, isir membrane ġdid u jerga' jsir it-terrazzin, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni u s sorveljanza tal-perit tekniku Mario Cassar.*
- 3. Tilqa' t-tieni talba billi fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, fiż żmien prefiss tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħlijiet taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit, kollox a spejjeż tal-konvenuti.*
- 4. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għall-ħsarat u għad-danni illi garrbu l-esponenti.*
- 5. Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida d-danni kkaġunati lill-esponenti fis-somma ta' €11,874.50.*

6. *Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata.*

*Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż inkluż ta' kull att jew mandati pprezentat fil-mori a kariku tal-konvenuti."*

**RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (27.10.2023):**

5. L-aggravji tal-konvenuti huma s-segwent:

A: L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx li l-provi, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa minnhom, li juru li huma dejjem kienu lesti li jsolvu l-problema b'mod amikevoli u li kienu għamlu x-xogħlijiet meħtieġa, u li għalhekk it-talbiet ma kellhomx jintlaqgħu.

B: It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx li l-atturi ma għamlux *claim* oħra mal-kumpanija assikuratriċi tagħhom minħabba dannu ulterjuri wara Frar tas-sena 2019.

C: It-tielet aggravju:

Fit-tielet lok jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx li l-atturi ma ppruvawx il-baži tal-pretensjoni tagħhom li ġarrbu danni ta' €11,550 minħabba telf ta' kera.

**RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi (13.11.2023):**

6. L-atturi wiegħbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-konvenuti huwa infondat u għaliex is-sentenza appellata tixraq li tiġi konfermata f'kollox.

**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:**

**Kwadru tal-fatti:**

7. Mill-provi kollha li jinsabu fl-atti din il-Qorti qiegħda tislet u telenka kronoloġikament dawk il-fatti li fil-fehma tagħha huma l-iktar ta' rilevanza għat-tilwima inkwistjoni:

**21.10.2018** Il-konvenuti Thomson telqu lura lejn l-Ingilterra fejn jgħixu. Il-konvenut<sup>3</sup> qal:

*“And then we left the property on the 21<sup>st</sup> of October believing the property well set for winter when we'll be there.”*

**23.10.2018** L-appartament tal-atturi (flat 7) sottostanti l-*penthouse* tal-konvenuti kien mikri u l-kuntratt kien wasal biex jagħlaq. Wara li għamlet ix-xita l-inkwilini ċemplu lill-attur biex jinfurmawh b'ammont kbir ta'

---

<sup>3</sup> Xhieda tal-konvenut tas-27.01.2022, fol 262 et seq



ilma li daħal fil-kmamar tas-sodda.<sup>4</sup> L-attur dakinhar stess fit-14:45 ta' wara nofsinhar bagħat *email* lill-konvenuta Louise Thomson<sup>5</sup> fejn infurmaha b'dak li seħħ:

*"My apartment has flooded and water is seeping in through the ceiling everywhere as you can see from attached photos. Several damages have been suffered including a ruined brand new mattress, a wet brand new air conditioner (which I still have to check if it is still working but cannot switch it on yet), damage to furniture and severe damage to the ceiling.*

*Moreover I had to find alternative accommodation to my tenants since they cannot stay in the apartment.*

*Please ensure to fix the roof urgently and kindly contact your insurance to settle damages and inconvenience to my clients...."*

Hija weġbitu dakinhar stess fejn qaltlu:

*"Notwithstanding that we have only just been informed and we are at the end of the day, we are trying to get someone to visit the property urgently to investigate. However, as you are most likely aware, we have just recently left Malta (on Sunday) and all was in good order then with the terrace clear.  
...."*

**27.10.2018** Il-Perit Andrew Agius Delicata (inkarigat mil-atturi)

aċċeda fil-post tal-atturi biex josserva l-istat tal-kmamar tas-sodda wara li daħal l-ilma fihom. Fir-rapport tiegħu datat 29 ta' Ottubru 2019<sup>6</sup> huwa kkonkluda hekk:

---

<sup>4</sup> Ara affidavit tal-attur fol 43 et seq

<sup>5</sup> Fol 53

<sup>6</sup> Rapport tal-perit Andrew Agius Delicata, a fol 122 et seq

*“Access to the upper terrace was not possible at the time of inspection but it is very clear that the cause of the flooding was coming from the upper terrace.”*

**30.10.2018** Is-soċjetà assikuratriċi tal-atturi (Elmo Insurance Limited) irċeviet il-*claim* tagħhom.

**13.11.2018** L-Inġinier Matthew Cauchi minn CHI Consultants Limited (inkarigat mill-konvenuti) aċċeda fil-post. Fix-xhieda tiegħu<sup>7</sup> ppreżenta *invoice* li tinkludi rapport ta' dak li kkonstata:

*“Inspection Conclusions*

*Ceiling below front terrace of penthouse of Mrs Thompson is leaking water. The fact that water seeped to both sides of the terrace to two different apartments underneath at the same period, and there is no adjacent terrace which touches both apartments indicate that the water leak should be in the clients' front terrace....*

...

*Works Conclusions*

*Sealing of perimeter wall and slab on wall to make the wall waterproof from the top, redo the graffiato which have minor cracks but now due to drying of the wet wall will delaminate from the wall and may be the source of new leaks (leaks which came from top of the wall) install vents and seal the floor as necessary, and reinstall drain of terrace, common area or client has to plaster the façade wall according to responsibility of the area as defined inside the contract.”*

**20.11.2018** L-attur bagħat *email* lill-konvenut<sup>8</sup> fejn infurmah li:

*“...water is still seeping in even today since it rained. Actually the situation got worse and water is spreading all over the ceiling. I informed Matthew since he is the one*

---

<sup>7</sup> Xhieda ta' Matthew Cauchi tas-27.01.2022

<sup>8</sup> Fol 343

*who told me and my neighbour of flat 6 to inform him should water leak again....”*

**01.12.2018** L-atturi krew l-appartament tagħhom<sup>9</sup> lil inkwilini ġodda għal €1,050 fis-sena.

**30.12.2018** Il-konvenuti bagħtu *email* lil Stephen Ganado minn Realhouse Management Ltd (is-soċjetà li tamministra l-partijiet komuni tal-blokka u li wkoll għandha ċ-ċwieviet tal-*penthouse* tal-konvenuti, peress li dawn jgħixu barra minn Malta) fejn infurmawh li binhom kien ser imur Malta f’Jannar 2019 sabiex ikellem xi kuntratturi “*and secure a quotation*”.

**20.01.2019** L-attur bagħat *email*<sup>10</sup> lis-soċjetà assikuratriċi tiegħu Elmo Insurance Ltd kif ukoll lil Stephen Ganado minn Realhouse Management Ltd fejn infurmahom li wara x-xita tal-ġurnata ta’ qabel l-ilma baqa’ jipperkola mis-saqaf:

*“Please find attached a new set of photos after yesterday’s rain. Water is still coming in through the ceiling and 6 ltrs leaked. I informed you last week that water is still coming in however I have not been contacted by Elmo Insurance to keep me informed on what has been done. I informed you as instructed so that you can inform the owner of the penthouse and their insurance.*

*This has been going on for 2 months and nothing has*

---

<sup>9</sup> Kuntratt tal-kera, fol 69 *et seq*

<sup>10</sup> Fol 121 (*tergo*)

*been done yet to address the situation.....I need this situation solved asap. The ceiling is getting damaged with each passing minute and maybe you are not understanding the seriousness of the situation and the increasing amount of damages....”*

Dakinhar stess Stephen Ganado minn Realhouse Management Ltd wiegħbu hekk:

*“I’m sorry to hear you are still having issues with water ingress. Please be advised that as administrators of Marble Arch, responsible for common areas of the block, last Thursday 17<sup>th</sup> we actually finalised the sealing off of all open “fili” on the façade of the block above your apartment windows, so we are hoping that the ingress you suffered last night is not from the façade. ...”*

L-attur wiegħbu li:

*“The problem is clearly coming from the terrace since the water is leaking from the middle of the room.”*

**21.01.2019** Michael Darmanin (mill-appartament l-ieñor (*flat* 6) li wkoll jigi taħt il-*penthouse* tal-konvenuti) kiteb *email* lill-konvenuti fejn infurmahom li huwa wkoll kellu problema bil-perkolazzjoni tal-ilma mill-*penthouse* tagħhom u li l-attur kien ilmenta miegħu dwar perkolazzjoni ta’ ilma fl-appartament tiegħu wkoll:

*“On Saturday we had quite some heavy rain and unfortunately I had a lot of water ingress from the bedroom ceiling. My tenants were woken up by water dripping over them, the bed and other areas of the room...  
...Reuben called me yesterday and he informed me that he also had a lot of water ingress in his flat with water dripping heavily in several areas. He mentioned that like me he has new areas where water is dripping and that his tenant also collected several buckets of water...  
...I appreciate what you have done so far but unfortunately*

*this did not bring the results we all hoped for.*

**27.01.2019** L-attur bagħat *email* lil Jean Pierre Zammit<sup>11</sup> (mis-soċjetà assikuratriċi tiegħu, Elmo Insurance Ltd) fejn qallu bil-problemi li kellu mal-inkwilini tiegħu minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma:

*“Today the client phoned me since he would like to leave the apartment as the situation has worsened and he is claiming to have thousands of euros in damages to clothing and shoes for which he is seeking compensation. The apartment got too humid to be habitable and they cannot reside there any longer. They are even claiming health issues related to this.*

*As you can see from the attached photos the situation is much worse now. Kindly understand that this is my bread and butter and the client is currently paying €1,050 a month in rent which I am going to lose....”*

**Jannar 2019** L-inkwilini tal-atturi eventwalment ħargu mill-appartament minħabba li kull meta tagħmel ix-xita kien jidħol l-ilma.<sup>12</sup>

**08.02.2019** Il-Perit Mario Formosa (inkarigat mill-atturi) aċċeda fil-post tal-atturi. Fir-rapport tiegħu datat 8 ta' April 2019<sup>13</sup>, wara spjegazzjoni dettaljata, ikkonkluda li:

*“This means that water must be entering my clients' property through the overlying property D.”*  
(Property D hija l-penthouse tal-konvenuti).

---

<sup>11</sup> Fol 144

<sup>12</sup> Affidavit tal-attur, fol 43 et seq

<sup>13</sup> Rapport tal-perit Mario Formosa a fol 87 et seq

**12.02.2019** Pearl Ann Micallef (mis-soċjetà assikuratriċi tal-konvenuti - Mediterranean Insurance Brokers (Malta) Ltd bagħtet *email*<sup>14</sup> lil Jean Pierre Zammit (mis-soċjetà assikuratriċi tal-atturi - Elmo Insurance Ltd) in segwitu għal spezzjoni li għamel il-Perit Henry Attard<sup>15</sup> :

*“...yesterday our insured had a meeting with architect Henry Attard. He verbally confirmed that **the long term solution is to change the torba and membrane laying including the drains. Obviously this has to be done during summer months**. Henry suggested that as a temporary measure to avoid further ingress, to apply a temporary paint-on membrane and ensure that there are no hairline cracks allowing surface water to percolate. It will not stop water going in underneath if there is another external source to the water ingress but it will ensure that water is not going in through the tiling in the short term.”*  
(enfasi ta’ din il-Qorti)

*Meanwhile our insured confirmed that this morning a tiler will be carrying out works to cover the perimeter wall across their terrace.”*

**14.02.2019** Il-konvenuta bagħtet *email*<sup>16</sup> lis-soċjetà assikuratriċi tagħha (MBI (Malta) Ltd) fejn fost affarijiet oħra infurmata:

- li l-ġurnata ta’ qabel sar il-madum mal-perimeter tat-terazzin<sup>17</sup>;
- li xi jiem qabel ix-xita tal-20 ta’ Jannar 2019 saru xi xogħlijiet fil-faċċata; u
- li “*we have just had clear resealing applied around the*

---

<sup>14</sup> Fol 67

<sup>15</sup> Il-perit Henry Attard kien imqabbad mis-soċjetà assikuratriċi tal-konvenuti (MIB), ara xhieda ta’ Jean Pierre Zammit (03.11.2022), fol 449 et seq

<sup>16</sup> Fol 421 et seq

<sup>17</sup> Fil-fatt il-konvenuti esibew riċevuti rigwardanti xiri ta’ madum, u rigwardanti “*tiling of the terrace perimeter wall*”, it-tnejn datati 24 ta’ Jannar 2019

*terrace tiles*".

**15.02.2019** L-attur Reuben Friggieri ffirmja *Subrogation Form*<sup>18</sup> fejn iddikjara li kien qiegħed jaċċetta mingħand is-soċjetà assikuratriċi tal-konvenuti (Elmo Insurance Ltd) is-somma ta' :

*"€1,991 net of €100 policy excess in full and final settlement and discharge of our claim under Policy No. 163-1000089 and only in respect of the following items:*

- Replacement to A/c*
- Replacement to mattress and slats*
- Repainting of two bedrooms."*

**15.02.2019 L-atturi fetħu din il-kawża.**

**26.03.2019** Is-soċjetà assikuratriċi tal-atturi (Elmo Insurance Ltd) permezz ta' *email*<sup>19</sup> infurmat lis-soċjetà assikuratriċi tal-konvenuti (MIB Malta Ltd) li:

*"...we have settled the claim with our client and are seeking recovery of the amount we have paid together with client's deducted policy excess as per attached subrogation form.*

*We therefore look forward for your remittance for a total of €2,091".*

**11.06.2019** Il-konvenuta bagħtet *email*<sup>20</sup> lis-soċjetà assikuratriċi

---

<sup>18</sup> *Subrogation Form, fol 126*

<sup>19</sup> *Fol 125*

<sup>20</sup> *Fol 420*

tagħha (MIB Brokers (Malta) Ltd) fejn fost affarijiet oħra infurmata li ma kienu semgħu xejn mingħand l-appartamenti sottostanti u li ma rawx għaliex kellhom jaqilgħu il-madum tat-terazzin tagħhom:

*“...despite asking both flat owners below us to let us know if they have had further ingress or not, in particular Mr Darmanin...we have had no further communication from either of the property owners.*

*We intend to carry out the usual roof maintenance at the end of summer, and continue inspecting our terrace but at present we see no reason to cause damage to our property by lifting up tiles.”*

**20.06.2019** Is-soċjetà assikuratriċi tal-konvenuti MIB (Malta) Ltd ħallset lis-soċjetà assikuratriċi tal-atturi (Elmo Insurance Ltd)<sup>21</sup>.

### **L-Ewwel Aggravju:**

8. L-ewwel ilment tal-konvenuti appellanti huwa fis-sens li l-Ewwel Qorti ma qisitx li huma dejjem kienu disposti li jsolvu l-problema b'mod amikevoli. Filwaqt li huwa minnu li l-konvenuti mill-ewwel urew id-dispożizzjoni tagħhom li jirrimedjaw għas-sitwazzjoni, il-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma baqgħet għaddejja minn Ottubru 2018 sa Frar 2019. Sa Jannar 2019 kien laħaq sar biss xi xogħol fil-parti tal-faċċata li tiġi fuq it-twieqi tal-atturi, fejn imtlew xi fili, iżda dan bl-ebda mod ma solva l-problema. Fil-fatt proprju f'Jannar 2019 l-atturi tilfu l-inkwilini tagħhom

---

<sup>21</sup> Ara kopja taċ-ċekk fis-somma ta' €2,091, a fol 168



peress li kien impossibbli għalihom li jibqgħu jgħixu f'tali kundizzjonijiet.

L-attur xehed hekk fl-affidavit tiegħu f'dan ir-rigward:

*«L-inkwilini l-ġodda<sup>22</sup> bdew jilmentaw u kienu ċempluli anke bil-lejl u kull meta jidħol l-ilma...L-inkwilini ilmentaw ħafna, riedu jitolqu u ma ridux josservaw il-perjodu di fermo tal-kirja. Huma ma damux aktar minn xahar fl-appartament u kienu ħarġu f'Jannar 2019. Kienu inkarigaw l-Avukat Ruth Scott għaliex huma anke riedu kumpens.»*

9. Wieħed għalhekk ma jistax illum lill-atturi talli f'nofs Frar 2019 qabdu u pproċedew bil-kawża. Incidentalment jidher li xi ġurnata jew tnejn qabel ma saret il-kawża, il-konvenuti kienu ħadu ħsieb li jagħmlu l-madum tal-*perimeter* tat-terrazzin u anke xi *resealing* madwar il-madum tat-terrazzin. Mistoqsi fil-kontroezami<sup>23</sup> jekk kienx jaf b'dan, l-attur wieġeb li kien mingħalih li l-konvenut kien bagħat xi *email* fir-rigward, għalkemm huwa qatt ma ra x-xogħol b'għajnejh.

10. Fi kwalunkwe każ ix-xogħlijiet li kienu laħqu għamlu l-konvenuti sa nofs Frar 2019 kienu biss rimedju "*short term*". Minkejja li l-perit Henry Attard, inkarigat mis-soċjetà assikuratriċi tagħhom, kien tal-fehma li s-soluzzjoni "*long term*" kienet li fix-xhur tas-sajf "*to change the torba and membrane laying including the drains*", meta wasal is-sajf il-konvenuti dehrilhom li ladarba ma semgħux iżjed ilmenti mingħand l-atturi u mingħand Darmanin (is-sid tal-*flat* l-ieħor, li ukoll jiġi taħt il-*penthouse*) ma kellhomx għalfejn ikissru l-madum tat-terrazzin tagħhom u jagħmlu

<sup>22</sup> Fir-rigward tal-kera ta' sena mill-1 ta' Diċembru 2018

<sup>23</sup> Kontroezami tal-attur tat-13.02.2023, fol 616 et seq

“*damage to our property*”, kif jirriżulta mill-kontenut tal-*email* li bagħtu lis-soċjetà assikuratriċi tagħhom fil-11 ta' Ġunju 2019.

11. Għalkemm ix-xogħlijiet li għamlu l-atturi sa nofs Frar 2019 ħalla effetti sodisfaċenti, tant li l-atturi ma baqgħux jilmentaw mal-konvenuti dwar il-perkolazzjoni tal-ilma, u ma reġgħux għamlu *claim* oħra mas-soċjetà assikuratriċi tagħhom, il-problema jidher li ma ġietx eliminata għalkollox. U dan iwassalna għat-tieni aggravju.

#### **It-tieni aggravju:**

12. Fit-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx li l-atturi ma għamlux *claim* oħra minħabba danni ulterjuri wara Frar 2019.

13. Huwa minnu li l-atturi ma għamlux *claim* oħra. Jidher li bix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti f'nofs Frar 2019, ma baqax jixxarrab u jqattar is-saqaf tal-kmamar tas-sodda tal-atturi kull meta tagħmel ix-xita. Madankollu fix-xhieda tiegħu fil-kontroezami<sup>24</sup> l-attur enfasizza li l-problema ma ġietx eliminata għalkollox u li għadu jbati l-konsegwenzi:

*«Ara bażikament biex ngħidlek sal-ġurnata tal-lum jiena għadni nbati l-konsegwenzi. ...l-ilma baqa' dieñel u għadu dieñel sal-lum biex navżak jġifieri.... jġifieri jekk trid tkun taf....*

<sup>24</sup> Kontroezami tal-attur tat-13.02.2023, fol 616 et seq

*.... Jekk tiġi sal-lum għandi complaints.... Għandi kliġenti mikri hemmhekk, qed jikkomplejnjaw għax immoffa l-post. Dejjem innaqqsilhom il-kera, innaqqas mill-kera; għidtilhom jekk dak itilqu, għax immuffat kollu l-post, il-kamra tas-sodda.»*

14. Minn din ix-xhieda tal-attur, u anke fid-dawl tal-parir mogħti mill-perit Henry Attard (*“to change the torba and membrane laying including the drains”*) jirriżulta allura li kienet u għadha ġustifikata t-talba tal-atturi biex il-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta’ perit tekniku inkarigat mill-Qorti sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma mill-penthouse għall-appartament sottostanti, tal-istess atturi. Kwantu għat-talba tagħhom sabiex jiġihallu somma likwidata *in linea* ta’ danni allegatament sofferti minnhom, dan issa iwassalna għat-tielet aggravju.

### **It-tielet aggravju**

15. Fit-tielet aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-atturi ma ppruvawx il-baži tal-pretenzjoni tagħhom li ġarrbu danni ta’ €11,550 minħabba telf ta’ kera. L-Ewwel Qorti qieset li l-konvenuti ma għamlu l-ebda domanda fil-kontroezami dwar dan l-ammont u rriteniet li l-prova tat-telf ta’ kera kienet sodisfaċenti għaliha għaliex *“huwa minn ewl id-dinja li l-ebda kerrej f’sensih ma jaċċetta li joqgħod ġewwa fond bl-ilma jgattar mill-kmamar tas-sodda.”*

16. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi anke jekk l-inkwilini kellhom

dritt jitolbu mill-appartament minħabba ħsarat strutturali, waqt it-trattazzjoni tal-kawża ħareġ biċ-ċar li l-appartament kien għadu abitabbli. Iżidu jgħidu li l-atturi ma għabux prova li tul il-ħdax-il xahar li fir-rigward tagħhom qegħdin jitolbu d-danni, ippruvaw jirreklamaw l-appartament sabiex jerġa' jinkera.

17. Jibda biex jingħad li fl-isfond tal-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma, li damet għaddejja kważi erba' xhur sakemm giet rimedjata għall-ħabta ta' nofs Frar 2019, hija ferm kredibbli l-verżjoni tal-atturi li l-inkwilini l-ġodda spiċċaw biex telqu f'Jannar 2019.

18. Din il-Qorti però ma ssibx li l-pretensjoni tal-atturi li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għall-ammont ta' €11,874.50, rappreżentanti t-telf ta' ħdax-il xahar kera, hija ġustifikata kollha kemm hi. Dan qiegħed jingħad għaliex anke jekk ix-xogħlijiet ta' tiswija li saru fit-terazzin tal-konvenuti ma jistgħux jitqiesu bħala soluzzjoni "*long term*", ma jidherx li baqa' jipperkola ilma mit-terazzin tal-*penthouse* għal ġol-kmamar tas-sodda tal-appartament tal-atturi.

19. Issa ovvjament wieħed irid japprezza li wara l-problemi kollha tal-ilma li għaddew minnhom l-atturi minn Ottubru 2018 sa Jannar 2019, fejn spiċċaw telqulhom l-inkwilini, ċertament li ma kienx ikun għaqli min-naħa tal-atturi li kieku fi Frar 2019, wara li għamlu x-xogħlijiet ta' tiswija fl-appartament tagħhom (u li tagħhom tħallsu mis-soċjetà assikuratriċi

tagħhom, fejn hi mbagħad tħallset mis-socjetà assikuratriċi tal-konvenuti) qabdu u ppruvaw jikru l-post lil inkwilini oħra.

20. Però kif fuq spjegat, għall-ħabta tal-istess żmien li l-atturi għamlu x-xogħlijiet ta' tiswija ġewwa l-kmamar tas-sodda tagħhom, il-konvenuti għamlu x-xogħlijiet fit-terazzin tagħhom konsistenti f'*resealing* tal-madum, u anke twaħħil ta' madum mal-perimetru tal-ħajt tat-terazzin. Anke jekk dawn ix-xogħlijiet kienu soluzzjoni "*short term*", mill-provi jirriżulta li ma baqax diehel l-ilma mis-saqaf tal-kmamar tas-sodda u jxarrab is-saqqijiet. Tant hu hekk li l-atturi la għamlu *claim* oħra u lanqas ma komplew jilmentaw mal-konvenuti. Il-konvenut Douglas Thomson fix-xhieda tiegħu tas-27 ta' Jannar 2022<sup>25</sup> fil-fatt xehed li minn nofs Frar 'il quddiem ma kellhomx iktar ilmenti:

*«...when we came out mid-February again to Malta to see what was going on. Cause we were very concerned that Mr Friggieri, Mr Darmanin still had water coming in. As I understand it, since the 14<sup>th</sup> of February we had no further water in(gress) downstairs. We've had no communication from Mr Friggieri that's the case often Mr Darmanin though we continued to ask them what's going on and whether they had any problems. So I think we've done all we possibly can to try and solve this problem.»*

21. Dan jindika li tul ix-xhur li kien baqa' mix-xitwa u tul ix-xhur tar-rebbiegħa tal-2019, fejn ċertament kien hemm xi ffit ħalbiet oħra ta' xita, l-atturi kellhom jinnutaw li ma kienx qiegħed jidħol iktar ilma u għalhekk almenu mis-sajf tal-2019 setgħu fittxew biex jikru l-appartament mill-ġdid,

---

<sup>25</sup> Fol 262 et seq

*multo magis* meta l-attur stess enfasizza mas-soċjetà assikuratriċi tiegħu li d-dħul mill-kera kienet il-“*bread and butter*” tiegħu. Iżda minn dan jidher li ma għamlu xejn għaliex l-attur fl-affidavit tiegħu xehed li hu u martu sofrew danni fl-ammont ta' €11,550 rappreżentanti telf ta' ħdax-il xahar kera. L-atturi ma ġabu l-ebda prova fis-sens li ma rnexxilhomx jerġgħu jikru l-appartament tagħhom dik is-sena (2019), jew li reġgħu krewh iżda għal darb'oħra telqulhom l-inkwilini minħabba perkolazzjoni ta' ilma.

22. Imbagħad waqt ix-xhieda tiegħu fil-kontroeżami fi Frar 2023, l-attur, *en passant*, semma li l-inkwilini preżenti tiegħu kienu qegħdin jilmentaw dwar il-moffa li kellu fil-kmamar tas-sodda u li għal din ir-raġuni kien inaqqsilhom il-kera. Issa jekk l-appartament tal-atturi kien “*rentable*” fl-2023 minkejja li kellu xi moffa, allura daqstant ieħor (jekk mhux iktar) kien “*rentable*” fis-sajf tal-2019, meqjus il-fatt li x-xogħlijiet ta' tiswija fil-kmañmar tas-sodda tal-appartament, kif ukoll ix-xogħlijiet ta' tiswija fit-terazzin tal-*penthouse* (anke jekk “*short term*”) kienu għadhom isiru biss xhur qabel.

23. Meqjus dan kollu din il-Qorti jidhrilha li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb biss għat-telf ta' ħames (5) xhur kera, fl-ammont ta' **€5,250** (1,050 x 5) u mhux għal telf ta' (11) ħdax-il xahar. Ma' dawn trid tiżdied is-somma ta' €324.50 għad-drittijiet tal-perit *ex parte*. B'kollox għalhekk l-ammont ta' danni li għandhom iñallsu l-konvenuti huwa ta' €5,574.50.

## Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-konvenuti limitatament għal dak li jirrigwarda l-kwantum tad-danni, fejn qiegħda tvarja l-ammont totali li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-atturi bħala danni minn ħdax-il elf tmien mija u erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€11,874.50) (kif deċiż mill-Ewwel Qorti) għal ħamest elef ħames mija u **erbgħa u sebgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€5,574.50)**. Is-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata fil-kumplament tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jithallsu kollha mill-konvenuti kif deċiż mill-Ewwel Qorti.

Terz ( $\frac{1}{3}$ ) tal-ispejjeż ta' dan l-appell għandu jithallas mill-atturi appellati, filwaqt li ż-żewġ terzi l-oħra ( $\frac{2}{3}$ ) għandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Registratur  
SS