FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 8 ta' Novembru 2024

Rikors Numru: 408/2012 MLF

Mark u Nadine konjugi Vassallo

vs

D Peak Limited
Victor Deguara u Penelope Deguara

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannat ihallsu in solidum is-somma globali ta' disat elef u mitejn euro (Euro9,200) rapprezentanti s-segwenti:
   1) hsarat fil-propjeta' tal-atturi in konsegwenza ta' dhul u ingress ta' ilma li dahal mill-propjeta' tal-konvenuti;
   2) elfejn euro (Euro2,000) rapprezentanti spejjez ulterjuri u hsarat f'postijiet differenti;
   3) sitt elef euro (Euro6,000) rapprezentanti telf ta' kera minhabba li l-atturi ma setghux jikru l-fond u l-inkwilini li kienu hemm telqu mill-post.

2. Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta D Peak Limited fejn eccepiet:

   i. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

a. Is-socjeta' intimata mhijiex il-legittimu kontradittur stante li ma ghandha ebda propjeta' li qed tikkawza l-allegata hsara lir-rikorrenti;

b. Bla pregudizzju ghal premess it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jigi pruvat f'din il-kawza.

ii. Salvi risposti ulterjuri.

iii. Illi s-socjeta' esponenti ma ghandhiex tbaghti spejjez.

3. Rat illi minkejja li gew debitament notifikati, il-konvenuti Victor Deguara u Penelope Deguara ma pprezentawx ir-risposta taghhom ghat-talbiet tal-atturi.

4. Semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti u l-atti kollha ipprezentati.

5. Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Il-Fatti

6. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

i. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-5 ta' Gunju 2008 l-atturi kienu akkwistaw minghand il-konvenuti l-appartament numru 7 formanti parti mill-blokk bl-isem Waterford fi Triq Oscar Zammit l-Imsida.[1] L-atturi krew dan l-appartament lil Remote Gaming Solutions Limited ghal perjodu ta' sentejn li beda mill-1 ta' Marzu 2011 versu l-kera mensili ta' €500.[2]

ii. L-atturi jilmentaw illi xi zmien wara kien hemm ingress mill-fond sovrastanti, u cioe' penthouse, li dak iz-zmien kienet tappartjeni lill-konvenuti. L-attur xehed li huwa kien acceda fil-fond sovrastanti flimkien mal-Perit David Psaila, wiehed mill-azzjonisti tas-socjeta' konvenuta, u hemmhekk kien innota li l-madum tat-

[1] Ara l-kuntratt datat 5 ta' Gunju 2008 a *fol.* 32 tal-process
[2] Ara l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Marzu 2011 a *fol.* 30 tal-process

terazzin tal-penthouse kien idditerjora u sfronda l-isfel. Qal li l-ftehim mal-Perit Psaila kien li dan il-madum u l-*waterproofing* ta' tahtu kellu jinqala u jsir mill-gdid. L-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt li kellhom ingress tal-ilma mill-hitan tal-appogg li ma kienux gew miksija skond is-sengha u l-arti, u li minhabba f'hekk, bi qbil mal-Perit Psaila huma kienu inkarigaw lil haddiema sabiex jergghu jiksu dan il-hajt fuq in-naha ta' barra. L-attur kompla jixhed li l-appartament tieghu kien sofra hsarat internament u li minhabba f'hekk kellhom isiru xogholijiet ta' tiswija fuq gewwa wkoll. Spjega li b'konsegwenza ta' dan l-ingress tal-ilma, fil-31 ta' Marzu 2012 il-kirja li kellhom mal-inkwilini kienet giet terminata u li ghalhekk huma sofrew ukoll telf tal-hlas tal-kera.[3]

iii. L-attur xehed li x-xogholijiet fuq in-naha ta' gewwa kienu saru f'Ottubru tas-sena 2012 u kienu jammontaw ghal €800 u x-xogholijiet esterni saru f'Novembru tas-sena 2012 u kienu jammontaw ghal €1,200. Dawn ix-xogholijiet gew esegwiti minn haddiema ta' kumpanija li taghha l-atturi huma s-sidien u f'dan ir-rigward kienet inharget *proforma invoice*. Spjega li ghalkemm il-kumpanija tieghu ma taghmilx dan ix-xoghol izda xoghol ta' aperturi, huwa kien qabbad impjegati li kienu kapaci jaghmlu dak ix-xoghol minflok li qabbad lil terzi.[4] Qal li fit-8 ta' Jannar 2013 rega kien hemm dhul gdid ta' ilma mill-penthouse sovrastanti u li b'konsegwenza ta' hekk iz-zebgha regghet bdiet titqaxxar. Imbaghad fi Frar tas-sena 2014 kien intlahaq ftehim bejn l-atturi u l-Perit Psaila fejn gie maqbul li jsiru x-xogholijiet rimedjali, liema xogholijiet effettivament saru f'April tas-sena 2014.[5]

iv. L-attrici xehdet li l-ewwel darba li kienet kellmet lil Perit David Psaila dwar l-ingress tal-ilma kien f'Ottubru tas-sena 2011. Xehdet li hija kienet marret fuq il-post mal-Perit Psaila izda ma kien fethilhom hadd. Spjegat illi sussegwentement kienu saru zewg tentattivi ohra sabiex jaccedu fuq il-post, izda ghal wiehed minnhom ma kienx attenda l-Perit Psaila filwaqt li t-tieni appuntament kienet ikkancellatu hi peress li kienet giet nieqsa omm l-attur. Xehedet li l-kuntatti mal-Perit Psaila kienu jsiru kemm bit-telefon u anke permezz ta' *emails*. Spjegat li l-

[3] Ara l-*email* datata 2 ta' Marzu 2012 a *fol.*51 tal-process
[4] Ara l-kontro-ezami tal-attur a *fol.* 103 tal-process
[5] Ara x-xhieda tal-attur a *fol.*13 tal-process u l-affidavit tieghu a *fol.* 27 tal-process, kif ukoll il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Gunju 2014 a *fol.* 25 tal-process

hajt tal-appogg ma kienx gie miksi qabel ghaliex dak il-hajt kien diga miksi meta l-atturi akkwistaw l-appartament taghhom minghand il-konvenuti. [6]

v. Il-Perit Joseph Zammit, perit *ex parte* tal-atturi, spezzjona l-appartament tal-atturi fis-17 ta' Awwissu tal-2012. Fir-rapport tieghu il-Perit Zammit innota li parti mill-propjeta' tal-atturi li tmiss mal-hajt tal-appogg kienet turi sinjali ta' tbajja estensivi u *flaking* taz-zebgħa. Difetti simili kienu nnutati fis-soqfa taht it-terazzini tal-penthouse sovrastanti, kemm fuq wara kif ukoll fuq quddiem, fejn f'certu bnadi kien inqala' l-gibs minn mas-saqaf. Il-Perit Zammit ikkonkluda li l-maggoranza tal-hsarat kienu gew ikkawzati minn hsara fis-sistema tal-*waterproofing* installata fit-terrazzin tal-penthouse. Innota wkoll numru ta' xquq mal-hajt tal-appogg li skond l-istess perit kienu jindikaw li t-tikhil ma sarx skond is-sengha u l-arti stante li ma kienx gie uzat il-materjal addattat ghal dan ix-xoghol. Qal li minhabba f'hekk gew ikkawzati wkoll hsarat minn ingress ta' ilma minn dawn ix-xquq.[7]

vi. Il-Perit David Psaila, Direttur tas-socjeta' konvenuta, xehed li f'Ottubru tas-sena 2011 kien rcieva telefonata minghand l-attrici li kienet informatu li kien diehel xi ilma fis-saqaf tal-appartament taghhom. Kienu ftehmu biex jaccedu fl-appartament tal-atturi li dak iz-zmien kien mikri, izda meta marru fuq il-post ma kien fethilhom hadd. Imbaghad fis-27 ta' Frar 2012 kien ircieva *email* minghand l-attrici b'numru ta' ritratti li kienu juru l-hsarat. Xehed li dak iz-zmien il-penthouse sovrastanti l-appartament tal-atturi kienet tappartjeni lill-konvenuti. Fit-13 ta' Marzu 2012 kien acceda fl-appartament tal-atturi u ra li kien hemm ilma fis-saqaf. Kien irrizulta wkoll li l-*gulley* tat-terrazzin tal-penthouse kien mizdud u b'hekk l-ilma flok kien jinzel fil-katusi beda jimxi ghal taht il-bieb tat-terrazin u jinzel minn xaqq li kien hemm taht il-bieb li ma kienx issigillat tajjeb. Dan il-bieb kien twahhal mill-kumpanija tal-atturi Aluserv Limited.

vii. Il-Perit Psaila kompla jixhed li ghalhekk l-ingress tal-ilma ma sehhx b'konsegwenza ta' hsara fis-sistema tal-*waterproofing* installata fit-terrazzin tal-penthouse. Spjega li l-konvenuti kienu imbaghad qalghu il-madum u l-*membrane*

[6] Ara x-xhieda ta' Nadine Vassallo a *fol*. 80 tal-process
[7] Ara r-rapport tal-Perit Joseph Zammit immarkat bhala Dok MV1 a *fol*. 20 tal-process

li kienu nstallati fit-terazzini tal-penthouse u reghhu ghamluhom mill-gdid. Dwar il-kisi tal-hitan tal-appogg, il-Perit Psaila spjega li dawn kienu miksijin bil-GR1000 u li kien hemm xaqq zghir fejn zewg materjali differenti jiltaqghu, u li minn xaqq bhal dan hafna drabi jidhol l-ilma. Dwar il-materjal li ghamel referenza ghalih il-Perit Joseph Zammit, perit *ex parte* tal-atturi, il-Perit Psaila xehed li dak il-materjal ma kienx gie uzat f'dan il-kaz ghaliex fiz-zmien in kwistjoni ma kienx ghadu beda jintuza.[8]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti ihallsu s-somma ta' €9,200 rapprezentanti allegati hsarat fil-propjeta' taghhom b'konsegwenza ta' dhul u ingress ta' ilma li dahal mill-propjeta' tal-konvenuti, spejjez li huma nkorrew sabiex jezegwixxu x-xogholijiet rimedjali, u danni konsistenti f'telf ta' kera peress li l-atturi jallegaw li l-kirja li kellhom ma terzi kellha tigi tterminata minhabba dan l-ingress ta' ilma.

8. Da parti taghha s-socjeta' konvenuta laqghat ghat-talba tal-atturi billi eccepiet li mhijiex il-legittimu kontradittur u li t-talba tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

9. Il-konvenuti Victor Deguara u Penelope Deguara ma ipprezentawx risposta ghall-avviz tal-atturi u lanqas dehru f'dawn il-proceduri. In linea mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna f'dan ir-rigward, il-Qorti ser tqis dan in-nuqqas bhala kontestazzjoni u mhux bhala ammissjoni tat-talbiet tal-atturi.

L-Ewwel Eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta – Legittimu Kontradittur

10. Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha, is-socjeta' konvenuta issostni li hija mhijiex illegittimu kuntradittur tat-talbiet attrici u dan stante li ma ghandha ebda propjeta' li qed tikkawza l-allegata hsara lir-rikorrenti.

[8] Ara x-xhieda tal-Perit David Psaila a *fol*. 56 tal-process u l-kontro-ezami tieghu a *fol*. 74 tal-process

11. Fis-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 gie ritenut illi:

"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kinitx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kinitx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza."

12. Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern, il-Qorti tqis li huwa car li l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta li mhijiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici hija legalment u fattwalment infondata. It-talba tal-atturi hija mibnija fuq il-premessa li huma sofrew danni b'konsegwenza ta' ingress ta' ilma, liema ingress l-atturi jallegaw li sehh ghal zewg ragunijiet u cioe' fl-ewwel lok ghaliex il-kisi tal-hajt tal-appogg tal-appartament taghhom li huma kienu akkwistaw minghand il-konvenuti, ma kienx sar skond is-sengha u l-arti. Fit-tieni lok l-atturi jsostnu li kien hemm ingress ta' ilma wkoll mill-fond sovrastanti li fiz-zmien meta sehh dan l-ingress kien jappartjeni lill-konvenuti.

13. Minghajr ma' din il-Qorti tidhol fil-mertu dwar jekk l-atturi sofrewx id-danni minnhom allegati u jekk is-socjeta konvenuta ghandhiex taghmel tajjeb ghal dawn id-danni ghaliex dan ser jigi kkunsidrat aktar il-quddiem, jirrizulta bhala fatt mhux ikkontestat li l-atturi

kienu akkwistaw il-fond taghhom minghand il-konvenuti, u ghalhekk anke minghand is-socjeta' konvenuta. Lanqas jidher li huwa kkontestat li meta l-atturi akkwistaw il-fond taghhom il-hajt tal-appogg kien diga miksi mill-konvenuti.

14. Lanqas huwa ikkontestat il-fatt li meta sehh l-ingress tal-ilma fl-appartament tal-atturi, il-penthouse sovrastanti kienet tappartjeni lill-konvenuti. Il-Perit David Psaila, Direttur tas-socjeta' konvenuta xehed li *"... ... konna ffissajna appuntament ghat-13 ta' Marzu, 2012 fil-11:00 a.m. Dak inhar morna fuq il-post u stajt nara li kienu diehlin xi ilmijiet fis-saqaf iva. ... ... Il-penthouse kienet proprjetarja tal-kumpanija D. Peak u l-konjugi, imma ma kienitx mibjugha u peress li kienet ghadha gdida ma konniex dhalna fiha."*[9] Konsegwentement, u stante li s-socjeta' konvenuta giet citata f'din il-kawza flimkien mal-konvenuti l-ohra sabiex thallas id-danni li sofrew l-atturi b'kawza ta' dan l-ingress ta' ilma, din l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta mhijiex misthoqqa u ser tigi michuda.

<u>Il-Mertu</u>

15. L-ammont pretiz mill-atturi huwa maqsum fi tlett partijiet. L-atturi jallegaw li huma sofrew hsarat fil-propjeta' taghhom b'konsegwenza ta' ingress ta' ilma li dahal mill-propjeta' tal-konvenuti, illi huma kellhom jaghmlu spejjez fl-ammont ta' €2,000 sabiex iwettqu x-xogholijiet rimedjali, u li huma ghamlu telf ta' kera fl-ammont ta' €6,000.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Limited vs Doreen Vella et** deciza fit-23 t'April 2010, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[10] inghad illi *"... f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, 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'*

[9] Ara x-xhieda tal-Perit David Psaila a *fol*. 56 tal-process
[10] *Per* Imhallef Philip Sciberras

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."

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Farrugia vs Peter Galea et** moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[11] fis-7 ta' Frar, 2007, gie ritenut illi: *"Kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjeta` 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 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-principji tar-res ipsa loquitur."*

18. Kif gja osservat aktar kmieni f'din is-sentenza, il-fatt li kien hemm dhul ta' ilma mill-fond tal-konvenuti ghal dak tal-atturi ma huwiex ikkontestat. Il-kontestazzjonijiet principali tas-socjeta' konvenuta huma li, fl-ewwel lok, hija ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-Perit Joseph Zammit, il-perit *ex-parte* tal-atturi, li l-ingress tal-ilma sehh minhabba nuqqasijiet fis-sistema tal-*waterproofing* installata fit-terrazzin tal-penthouse. Skond is-socjeta' konvenuta, dan l-ingress sehh minhabba li kien hemm sadd fil-*gulley* tat-terrazzin u li minhabba f'hekk l-ilma beda jimxi u dahal minn xaqq li kien hemm taht il-bieb li skond is-socjeta' konvenuta gie nstallat b'mod hazin mis-socjeta' Aluserv Limited.

19. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li l-kustodja tal-*penthouse* baqa' b'mod esklussiv f'idejn il-konvenuti, inkluz tas-socjeta' konvenuta. Kien ghalhekk obbligu tal-konvenuti li fl-ewwel lok jaccertaw ruhhom li l-*gulley* tat-terrazzin tal-penthouse ma jkunx mizdud biex b'hekk jigu evitati incidenti bhal ma sehh f'dan il-kaz. Fit-tieni lok, jekk il-konvenuti deherilhom li terzi, u cioe' is-socjeta' Aluserv Limited, ma kenitx wettqet l-inkarigu tal-installazzjoni tal-bieb tat-terrazzin skond is-sengha u l-arti, huma kellhom jiehdu dawk il-passi sabiex jaccertaw ruhhom li kwalunkwe dhul ta' ilma jigi evitat, haga din li ma jirrizultax illi saret mill-konvenuti. Il-fatt li s-socjeta' Aluserv Limited hija kumpanija tal-atturi huwa ghal kollox irrilevanti ghal din il-kunsiderazzjoni.

---

[11] *Per* Imhallef Philip Sciberras

20. Fit-tieni lok, is-socjeta' konvenuta tikkontendi li l-atturi kienu infurmawha b'dan l-ingress f'Ottubru tas-sena 2011 u ghalkemm kienu saru tentattivi sabiex isir access fl-appartament tal-atturi, dan l-access ma kienx sar u li sussegwentement l-atturi damu sa Frar tas-sena 2012 sabiex regghu ilmentaw dwar dan id-dhul ta' ilma. Ghalhekk is-socjeta' konvenuta tikkontendi li atturi ikkontribwew fil-hsarat stante li matul dan il-perjodu ta' madwar hames xhur id-danni komplew jikbru.

21. Il-Qorti tifhem li b'din is-sottomissjoni taghha, s-socjeta' konvenuta qeghda tirreferi ghall-artikolu 1051 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi *"Jekk il-parti li tbati l-ħsara tkun b'nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb ikkontribwiet jew tat okkażjoni għall-ħsara, il-qorti, fil-likwidazzjoni tal-ammont tad-danni li għandhom jitħallsu lil dik il-parti, tiddeċidi, fid-diskrezzjoni tagħha, f'liema proporzjoni din tkun ikkontribwiet jew tat okkażjoni għall-ħsara li batiet, u l-ammont tad-danni li għandu jitħallas lilha mill-persuni l-oħra li jkunu dolożament jew bla ma riedu ikkontribwew għal dik il-ħsara, jiġi mnaqqas f'dik il-proporzjoni."*

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Schembri pro et noe vs Joseph Zammit** deciza fil-15 ta' Marzu 1963 il-Qorti ta' l-Appell irriteniet li *"ma jistax ikun hemm "contributory negligence, jew negligenza kontributorja, jekk ma hemmx 'kolpa' fis-sens ta' imprudenza jew negligenza materjali u kawzattiva fis-sens tal-ligi, li hi biss tista', "pro tanto", tippriva lill-attrici mill-hlas lilha tad-danni"*.

23. Il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li f'dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm negligenza fl-imgieba tal-atturi, u ghalhekk ma tistax tigi addebitata lilhom kontribuzzjoni fil-hsara. Dan qieghed jinghad ghaliex lil hinn mill-fatt li l-allegazzjoni tal-Perit David Psaila li l-atturi damu madwar hames xhur biex regghu ghamlu kuntatt mieghu hija kkontestata mill-istess atturi, jibqa' l-fatt li l-Perit Psaila kien infurmat b'dan l-ingress tal-ilma u halla x-xhur jghaddu minghajr ma vverifika jekk l-atturi kellhomx ragun fl-ilmenti taghhom. Tali verifika setghet issir minghajr il-htiega li jsir access fil-fond tal-atturi, tant illi meta l-Perit Psaila acceda fil-fond tal-konvenuti f'Marzu tal-2012 kien irrizultalu *"ovvjament tlajna fuq il-penthouse u sibna ehe li kien hemm il-gully mizdud."* Anke jekk, ghal grazzja tal-argument, kien minnu li l-atturi ma kienux regghu ghamlu kuntatt mal-Perit Psaila, mhijiex skuza ghas-socjeta' konvenuta ghaliex l-oneru li jaccertaw ruhhom li l-ilma mill-propjeta' taghhom ma jinzilx fil-propjeta' tal-atturi kien jinkombi fuq il-konvenuti.

24. Stabbilita’ din ir-responsabilita’ tal-konvenuti, kif inhu risaput, u kif fuq kollox jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kodici ta’ Procedura u Organizazzjoni Civili, l-obbligu tal-prova ta’ fatt imiss dejjem lil min jallegah - *onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat*. Fl-ewwel parti tal-pretensjoni taghhom, l-atturi jallegaw li huwa sofrew hsarat fil-propjeta’ taghhom b’konsegwenza ta’ dan id-dhul tal-ilma. Il-Qorti tosserva li mill-atti processwali ma jirrizultax b’mod car ghal liema parti tal-hsarat l-atturi qeghdin jirreferu u jekk tali hsarat humiex inkorporati fix-xogholijiet rimedjali mwettqa minnhom u li taghhom qeghdin jippretendu l-hlas taht it-tieni parti tal-pretiza taghhom. Lanqas jirrizulta li l-atturi producew provi dwar il-*quantum* ta’ dawn l-allegati hsarat. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw din il-parti tal-pretensjoni taghhom.

25. Imbaghad l-atturi qeghdin jippretendu l-hlas ta’ €2,000 rapprezentanti spejjez maghmula minnhom sabiex iwettqu x-xogholijiet rimedjali. Jirrizulta li din is-somma tirraprezenta in kwantu ghal €800 bhala xogholijiet li saru gewwa l-appartament tal-atturi u in kwantu ghar-rimanenti €1,200 bhala xogholijiet li saru fuq il-hajt tal-appogg. Is-socjeta’ konvenuta filwaqt li tikkoncedi li kienu l-konvenuti li ksew dan il-hajt meta zviluppaw il-blokk u li kien hemm xquq fl-istess hajt li minnhom dahal l-ilma fil-fond tal-atturi, tikkontendi li dawn ix-xquq gew ikkawzati minn nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tal-atturi. Mir-rapport tal-Perit Joseph Zammit, il-perit *ex parte* tal-atturi, jirrizulta li dawn ix-xquq kienu l-konsegwenza tal-fatt li ma giex uzat il-materjal addatat meta gie miksi dan il-hajt. Ghal dan il-Perit Psaila wiegeb li fiz-zmien meta inkesa l-hajt tal-appogg ma kienx ghadu beda jintuza il-materjal li jirreferi ghalih il-Perit Zammit fir-rapport tieghu.

26. F’dan ir-rigward il-Qorti tqis li l-atturi akkwistaw l-appartament taghhom minghand il-konvenuti f’Gunju tal-2008. F’Ottubru tal-2011, u ghalhekk fi zmien tlett snin, l-atturi kienu diga lmentaw mal-konvenuti li kien diehel l-ilma minn dan il-hajt. Mill-assjem tal-provi l-Qorti tqis li ghandha taghti affidabilita’ lir-rapport tal-Perit Joseph Zammit u dan peress li tqis li l-ispjegazzjonijiet teknici moghtija fir-rapport tieghu huma kredibbli u verosimili. In oltre, l-allegazzjoni tas-socjeta’ konvenuta li l-ingress tal-ilma mill-hajt tal-appogg giet ikkawza min-nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tal-atturi ma giex ippruvata. Meta xehed f’dawn il-proceduri l-Perit Psaila ma qal xejn f’dan is-sens, u dan oltre l-fatt li mix-xhieda tal-attur jirrizulta li minn meta il-hajt inkesa mill-gdid f’Novembru tal-2012 ma regax kien hemm dhul ta’ ilma.

27. Fir-rigward tas-sottomissjoni tas-socjeta' konvenuta li dawn ix-xogholijiet saru minn impjegati tal-kumpanija tal-atturi, il-Qorti tqis li ma ngabitx prova da parti tas-socjeta' konvenuta li l-ammont pretiz mill-atturi ghal dawn ix-xogholijiet huwa wiehed esagerat jew irragonoveli. Konsegwentement, il-Qorti ser tilqa' din il-parti tat-talba tal-atturi.

28. Finalment, bit-tielet parti tat-talba taghhom l-atturi qeghdin jippretendu s-somma ta' €6,000 rapprezentanti telf ta' kera li huma sofrew matul iz-zmien li l-appartament taghhom ma setghax jigi mikri b'kawza ta' dan id-dhul ta' ilma.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Safety & Security Management Limited vs Emmanuel Spiteri** tat-12 ta' Marzu 2010 deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[12] inghad illi:

*"Huwa principju guridiku notorju f'tema ta' kompensazzjoni ghad-danni illi min isofri hsara ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagunata l-hsara ("**Emmanuele Galea proprio et nomine -vs- Paolo Gatt et**", Appell Civili, 24 ta' Novembru, 1958 u "**John Tufigno -vs- Joseph Micallef nomine**", Appell Kummercjali, 23 ta' April, 1965). Konsegwentement, "min hu responsabbli ghad-dannu ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu" ("**Carmelo Bugeja -vs- Lorenzo Cassar**", Appell Civili, 1 ta' April, 1966 u "**Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969);*

Jinzel minn dawn l-insenjamenti tal-Qrati taghna s-segwenti kriterji bazilari u, cjoe, li:-
i. min isofri l-hsara ghandu kemm jista' jkun jigi rizarcit ghat-telf pekunjarju u patrimonjali tieghu;
ii. basta pero`, li d-danni subiti jkunu f'rapport immedjat u prossimu ma' l-event illecitu;"

30. Il-Qorti tqis li f'dan il-kaz l-atturi rnexxilhom jippruvaw illi huma garrbu telf reali b'konsegwenza diretta tad-dhul ta' ilma fl-appartament taghhom bi htija tal-konvenuti. Jirrizulta li l-atturi kienu dahlu f'kuntratt ta' kera ma' terzi ghal perjodu ta' sentejn li beda mill-1 ta' Marzu 2011 versu l-kera ta' €500 kull xahar. Permezz ta' *email* datata 2

[12] *Per* Imhallef Philip Sciberras

ta' Marzu 2012 l-inkwilini kienu infurmaw lill-atturi li huma kienu ser jitterminaw il-kirja fil-31 ta' Marzu 2012 minhabba l-istat hazin li kien jinsab fih l-appartament, u ghalhekk hdax il-xahar qabel it-terminu previst fl-iskrittura ta' lokazzjoni.[13]

31. Is-socjeta' konvenuta tikkontendi li l-inkwilini kienu tterminaw il-kirja ghaliex mill-istess *email* mibghuta mill-inkwilini kien jirrizulta li l-attrici kienet infurmathom li biex isiru x-xogholijiet rimedjali l-appartament kellu jkun vakant, haga din li skond is-socjeta' konvenuta ma kenitx necessarja. Madankollu l-Qorti tqis li r-raguni ghaliex l-inkwilini itterminaw il-kirja kienet li skondhom l-appartament ma kienx fi stat abitabbli tant li fl-istess *email* jghidu *"certainly one cannot live in such a humid place"*.[14] Dan il-fatt kien ikkorraborat kemm mir-ritratti esebiti mill-atturi li juru tbajja fil-hitan u s-saqaf tal-appartament taghhom kif ukoll mix-xhieda tal-Perit David Psaila fejn ammetta li fil-fond tal-atturi *"kien hemm certa hsarat ta' umdita' ghax kien diehel l-ilma fis-saqaf tal-kamra tal-kcina ta' quddiem"*.[15] Il-Qorti ma tistax taccetta l-konkluzjoni tal-Perit Psaila li l-appartament tal-atturi kien *"tajjeb li joqghodu n-nies go fih"* meta huwa fatt ben maghruf li l-umdita' tikkawza l-moffa u li din tista' tkun ta' dannu ghas-sahha tal-bniedem.

32. Is-socjeta' konvenuta tissottometti wkoll li mill-kontijiet tad-dawl u tal-ilma relattivi ghall-apartament tal-atturi kien jidher li l-fond kien okkupat u ghalhekk ma kienx battal kif jikkontendu l-atturi. Il-Qorti tqis li l-perjodu rilevanti ghal din il-parti tat-talba tal-atturi jibda minn April tal-2012 (meta l-inkwilini hargu mill-fond) sa Frar tal-2013 (meta kienet tispicca l-kirja). Mill-kontijiet relattivi ghal dan il-perjodu jirrizulta li l-konsum tad-dawl naqas drastikament u dak tal-ilma jirrizulta negligibbli,[16] li jindika li l-verzjoni tal-atturi li l-fond kien battal ghandha mis-sewwa. Il-Qorti tqis pero' li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi t-telf ta' kera ghal hdax-il xahar, u cioe' mill-1 ta' April 2012 sat-28 ta' Frar 2013 ammontanti ghal €5,500 u mhux ghal sena kif minnhom pretiz.

33. In vista tas-suespost, it-talba tal-atturi ser tigi milqugha limitatament fis-somma ta' €7,500 rapprezentanti inkwantu ghal €2,000 spejjez tax-xogholijiet rimedjali ezegwiti

---

[13] Ara l-iskrittura ta' lokazzjoni a *fol.* 30 tal -process
[14] Ara l-email datata 2 ta' Marzu 2012 a *fol.* 51 tal-process
[15] Ara x-xhieda tal-Perit David Psaila a *fol.* 56 tal-process
[16] Fil-perjodu minn Awwissu tal-2012 sa Frar tal-2013 il-konsum tal-ilma kien 3 units (ara *fol.* 134 tal-process), mentri fil-perjodu minn Awwissu tal-2011 sa Frar tal-2012 il-konsum tal-ilma kien 100 units (ara *fol.* 141 tal-process)

mill-atturi, u in kwantu ghal €5,500 telf ta' kera mil-lokazzjoni li l-atturi kellhom ma' terzi.

Konkluzjoni

34. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta;

2. Tilqa' limitatament it-talba tal-atturi u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom ihallsu lill-atturi is-somma ta' sebat elef u hames mitt euro (€7,500), bl-imghax mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

35. Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu in kwantu ghal parti minn hamsa (1/5) mill-atturi u erba' partijiet minn hamsa (4/5) mill-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur