QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 2 ta' Diċembru, 2024.

Numru 14

Rikors numru 775/19/1 RGM

Michelangelo Cutajar; Anthony Camilleri u martu Josephine Anna Rita sive Joanne Camilleri; u Stephen Pace u martu Antoinette Pace

v.

Joseph Lia

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-konvenut minn deċiżjoni li tat l-Ewwel Qorti fit-28 ta' Jannar 2021 li biha ddikjarat li t-tweġiba ġuramentata hi nulla, u mis-sentenza finali tat-30 ta' Novembru, 2021.

2. L-atturi jilmentaw minn perkolazzjoni ta' ilma fil-partijiet komuni ta' bini fejn hemm garaxxijiet kif ukoll f'garaxx tal-atturi Pace, li jiżbokkaw għal fuq Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta. L-atturi jilmentaw li l-ilma dieħel mill-*maisonette* numru 8, OK Flats li hu proprjetà tal-konvenut, u li jiġi fuq il-partijiet komuni tal-garaxxijiet u l-garaxx tal-atturi Pace. Skont l-atturi l-ilma qiegħed jikkawża ħsara fl-imsemmija ambjenti.

3. L-atturi fetħu l-kawża fid-9 ta' Awwissu, 2019 u talbu lill-Qorti sabiex:

> *"(i) Tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi determinat minn dina l-Qorti jeżegwixxi x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa sabiex tiġi mrażżna l-permeazzjoni tal-ilma fuq imsemmija, u fin-nuqqas li jottempera ruħu fit-terminu hekk stabbilit tawtorizza lir-rikorrenti iwettquhom huma stess a spejjeż tal-intimat, u dana bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-qorti;*
>
> *(ii) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-proprjetà tal-atturi kif fuq deskritta sofriet ħsara bħala konsegwenza ta' permeazzjoni ta' ilma provenjenti mill-fond numerat 8, Triq il-Kungress Ekwaristiku Mosta, proprjetà tal-intimat u li bħala konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti sofrew danni nġenti;*
>
> *(iii) Tillikwida d-danni li sofrew ir-rikorrenti Michelangelo Cutajar u l-konjuġi Camilleri konġuntivament bejniethom;*
>
> *(iv) Tillkwida d-danni li sofrew ir-rikorrenti Stephen u Antoinette konjuġi Pace konġuntivament bejniethom;*
>
> *(v) Tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati".*

4. Bid-deċiżjoni tat-28 ta' Jannar 2021 (fol. 69) l-Ewwel Qorti ddikjarat li t-tweġiba ġuramentata hi nulla u minn hemm 'il quddiem il-konvenut tqis li hu kontumaċi.

5. Imbagħad bis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2021 iddeċidiet il-kawża:

> *"Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi fil-kontumaċja tal-konvenut;*
>
> *1. Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi li l-proprjetà' tal-atturi fuq deskritta sofriet ħsara bħala konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma provenjenti mill-fond numerat 8, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta, proprjetà' tal-konvenut, u konsegwentement l-atturi sofrew danni;*
>
> *2. Tilqa' l-ewwel talba u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jieqaf l- ingress tal-ilma mill-maisonette proprjetà tal-konvenut għall-garaxx internament immarkat 11 proprjetà tal-konjuġi Pace kif ukoll ingress tal-ilma għall-partijiet komuni fil-kumpless ta' garaxxijiet mertu tal-kawża inkluż għal car lift u l-konvenut għandu jirripara wkoll il-ħsarat ikkaġunati fl-imsemmija fondi proprjetà tal-atturi mill-ingress ta' ilma kif fuq imsemmi kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit David Pace li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut b'dan li provvizorjament jitħallsu mill-atturi. Għal dan il-fini l-Perit Pace qed jingħata l-fakolta' li jaċċedi fil-fond tal-konvenut bl-assistenza tal-Marixxalli tal-Qorti u jekk meħtieġ bl-użu ta' sgass.*
>
> *3. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi billi tordna il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni fis-somma ta' tmien mitt Ewro (€800) li għandhom jitħallsu mill- konvenut lill-attur Cutajar u l-konjuġi Camilleri u tordna wkoll illi fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jottempera ruħu ma' din is-sentenza fit-terminu mogħti, l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħolijiet rimedjali a spejjeż tal- konvenut kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit David Pace u bl-assistenza tal- Marixxalli tal-Qorti inkluż jekk meħtieġ l-użu ta' sgass sabiex jingħata aċċess għall-fond tal-konvenut.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.*

6. Fis-sentenza l-Ewwel Qorti għamlet *inter alia* dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, mir-rapport ex parte tal-Perit Cutajar ġie ppruvat sodisfaċentement li fil-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet mertu tal-kawża, inkluż il-car lift, kif ukoll il-garaxx numru*

11 hemm ħsarat ikkaġunati minn ingress tal-ilma tax-xita. Intwera wkoll minn dan ir-rapport li l-bitħa interna u l-bitħa ta' wara tal-maisonette numru 8, OK Flats, u ċioe l-fond soprastanti l-proprjetà mertu din il- kawża tħallew fi stat ta' abbandun u ilu espost għall-elementi tan-natura għal diversi snin.

Dan jingħad ukoll għaliex mir-ritratti li ġew annessi mar-rapport tal-Perit Cutajar, jirriżulta l-istat ta' telqa li jinsabu fihom il-btieħi, b'ammont ta' ilma konsiderevoli fihom. Mhux hekk biss, mill-istess ritratti jidher it-terrapien u imbarazz ieħor li għandha fiha l-bitħa ta' wara. Għalkemm il-konvenut ġie informat mill-atturi bil- ħsarat li kienu qegħdin isofru minħabba l-ingress tal-ilma mill-fond tiegħu, l-istess konvenut baqa' inadempjenti u naqas milli jagħmel il-manutenzjoni u tindif meħtieġ fil-fond tiegħu sabiex jevita u jwaqqaf milli jkun hemm aktar ingress tal-ilma fi proprjetà tal-atturi u għalhekk ċertament li l-konvenut ma użax il-prudenza, id- diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.

F'dan l-istadju il-Qorti tqis ukoll li r-responsabbiltà għall-ħsarat ikkaġunati minn dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi r- responsabbiltà hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti tqis li ġie sodisfaċentament muri mill-atturi li kien hemm ingress tal-ilma fil-garaxx numru 11, fil-car lift kif ukoll f'partijiet tal- komun tal-kumpless tal-garaxxijiet mill-fond proprjetà tal-konvenut kif ukoll li dan l- ingress ikkawża ħsarat li jeħtieġ li jiġu msewwija fi żmien qasir sabiex jiġi evitat aktar dannu".

7. Fis-17 ta' Diċembru 2021 il-konvenut ippreżenta appell mid-deċiżjoni u s-sentenza finali. L-atturi wieġbu fit-3 ta' Frar 2023, u fit-13 ta' April, 2023 il-konvenut ta l-garanzija għall-ispejjeż tal-appell. It-talba fir-rikors tal-appell taqra hekk:

"Għaldaqstant, l-istess appellant imputat umilment jissottometti illi l-istess talbiet kif ukoll l-istess appell tiegħu għandhom jiġu milqugħa;

Daqstant għandu x'jissottometti l-istess appellant imputat għas-savju ġudizzju ta' dawn l-istess Onorabbli Qorti".

8. B'digriet mogħti fit-30 ta' Settembru 2024 din il-Qorti ordnat lill-konvenut *ai termini* tal-Art. 143(5) tal-Kap. 12, fi żmien jumejn:

> *"...... jippreżenta nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa bil-liġi u ċjoè talba għar-revoka:*
>
> *i. Tad-digriet (recte, deċiżjoni) li tat l-Ewwel Qorti fit-28 ta' Jannar 2021 u sabiex il-qorti tiċħad it-talba tal-attur għall-isfilz tat-tweġiba li ppreżenta l-konvenut fis-7 ta' Frar 2020; u*
>
> *ii. Tas-sentenza tat-30 ta' Novembru 2021 u sabiex tordna li l-atti tal-kawża jintbagħatu lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex jinstemgħu l-provi tal-konvenut".*

9. Nota li l-konvenut ippreżenta fit-8 ta' Ottubru, 2024 u li biha talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"(1) Tirrevoka w tħassar in toto s-sentenza preliminari tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili w dana anke abbażi tal-prinċipji bażilari li wasslu għall-introduzzjoni tal-emenda kif illum riflessa fl-artikolu 158(1) tal-Kap. 12 li jaħseb f'sitwazzjonijiet fejn il-kontumaċja tista' tiġi ġustifikata kif ukoll tal-artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *(2) Tirrevoka w tħassar in toto s-sentenza tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili w dana anke abbażi tal-prinċipji bażilari tal-causa causae est causa causti w ta' l-ex turpi causa non oritur actio kif ukoll fuq tal-artikolu 1030 u tal-artikoli 1031 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *(3) Tirrinvija l-atti kollha tal-kawża quddiem l-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili diversament presjeduta għall-kontinwazzjoni tal-istess;*
>
> *(4) Tordna lill-istess sur Peter Cutajar .... u lill-istess mara tiegħu jiġu kjamati f'din il-kawża odjerna"*.

10. Fit-13 ta' April, 2023 il-konvenut ta l-garanzija għall-ispejjeż tal-appell.

<u>L-ewwel aggravju</u>.

11. L-ewwel aggravju tal-konvenut hu dwar id-deċiżjoni li l-Ewwel Qorti tat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol. 69) u li bih iddikjarat li t-tweġiba ġuramentata li ppreżenta l-konvenut hi nulla, u laqgħet it-talba għall-isfilz li saret bir-rikors li ppreżentaw l-atturi fid-9 ta' Marzu 2020. Il-parti dispożittiva tad-deċiżjoni taqra hekk:

> *"Decide*
>
> *Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tal-atturi tad-9 ta' Marzu 2020 billi tilqa' r-rikors, tiddikjara r-risposta tal-konvenut ippreżentata fis-7 ta' Frar 2020 b'risposta għar-rikors ġuramentata bħala irritwali u nulla għaliex (1) ma kinitx maħlufa meta ġiet ippreżentata u (2) ma tosservax dak li jitlob tassattivament l-artikolu 159(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta".*

12. Fid-deċiżjoni l-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"It-talba ghall-isfilz hija msejsa fuq 4 premessi..*
>
> ***1. Ir-risposta guramentata m'hijiex guramentata kif jitlob Artikolu 158 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.***
>
> *L-**Artikolu 158 (1)** tal-Kapitolu 12 jipprovdi li "Il-konvenut għandu jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika, kemm-il darba ma jkunx se jammetti t-talba."[1] Dan l-artikolu japplika ghall-proceduri li jinbdew b'rikors guramentat ai termini tal-Artikolu 156 tal-Kapitolu 12.*
>
> *Minn ezami tal-atti jirrizulta illi a fol. 25 tal-process hemm att pprezentat fis-7 ta' Frar 2020 fejn jinghad li l-att kien "Risposta ta' l-Esponent Intimat Joseph Lia....". Huwa evidenti mill-atti illi tali risposta giet ipprezentata b'risposta ghall-att promotur li huwa rikors*

[1] Enfasi tal-Qorti.

guramentat. Ghalhekk kien mehtieg illi tkun konformi ma' dak li tassattivament jitlob l-artikolu 158 tal-Kap. 12 u cioe' illi risposta ghal rikors guramentat ghandha tkun risposta mahlufa. Jirrizulta mill-atti illi tali risposta giet ipprezentata minghajr ma l-konvenut halifha. Tali nuqqas jirrendi r-risposta irritwali in kwantu l-htiega li r-risposta ghal rikors guramentat tigi mahlufa hija ad validitatem. Dan bl-istess mod illi jekk rikors ai termini tal-Artikolu 156 tal-Kap. 12 jigi pprezentat minghajr ma jigi mahluf, tali nuqqas jirrendi r-rikors promotur irritu u null.

Jirrizulta wkoll mill-atti illi f'pagna 8 u pagna 9 ta' dik ir-risposta hemm timbru maghmul mill-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil datat 11 ta' Frar 2020, u cioe' erbat ijiem wara li r-risposta giet ipprezentata fir-registru u dahlet in atti, fejn jinghad li fil-11 ta' Frar 2020 il-konvenut deher quddiem il-prokuratur legali u halef il-korrettezza tar-risposta imsemmija.

Fil-fehma tal-Qorti tali timbru sar b'abbuz tal-procedura in kwantu una volta att huwa pprezentat, hija biss il-Qorti li tista' tawtorizza zidiet fl-atti gudizzjarji. Lanqas ir-Registratur tal-Qorti ma jista', minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, jaghmel korrezzjonijiet jew zidiet fl-atti gudizzjarji una volta att gie pprezentat fir-registru tal-qorti. Tant hu hekk illi artikolu 176 tal-Kap 12 jipprovdi illi :-

> *"(1) L-iskritturi għandhom ikunu stampati, miktuba bit-typewriter jew miktuba bil-linka:*
>
> *Iżda f'kull każ għandhom jinkitbu b'karattri ċari u leġġibbli faċilment, mingħajr spazji vojta, kliem interlineari,abbrevjazzjonijiet jew tħassir, u, ħlief bl-awtorità miktuba tar-registratur mogħtija <u>qabel il-preżentata tal-att</u>, mingħajr korrezzjonijiet, tibdil jew żidiet." (sottolinear tal-Qorti.)*

Fuq hekk biss ir-risposta tal-konvenut hija irrita u nulla u konsegwentement il-Qorti ser tordna l-isfilz taghha.

Ghal kull buon fini l-Qorti ser tikkonsidra wkoll ir-ragunijiet l-ohra imressqa mill-atturi dwar l-irritwalita' tar-risposta tal-konvenut.

*It-tieni premessa tal-atturi hi li l-konvenut naqas milli josserva dak li jipprovdi l-**Artikolu 158 (3) (b) u (c)** tal-Kapitolu 12. Dawn is-sub-incizi jipprovdu hekk:*

> *(3) [...] għandu jippreżenta risposta ġuramentata li jkun fiha –*
>
> *[...]*
>
> *(b) stqarrija ċara u korretta tal-eċċezzjonijiet fuq il-meriti tat-talba jew tat-talbiet mingħajr riferenza għal awtoritajiet;*

(ċ) il-konvenut, jew wieħed mill-konvenuti jekk ikun hemm aktar minn wieħed, għandu wkoll jiddikjara bil-ġurament fir-risposta ġuramentata b'paragrafi numerati, il-fatti kollha dwar it-talba, fejn jiċħad, jammetti jew jispjega ċ-ċirkostanzi tal-fatti murija fid-dikjarazzjoni tal-attur, filwaqt li jiddikjara liema fatti huwa jaf bihom personalment.

*L-atturi jsostnu li fir-risposta ghar-rikors promotur hemm paragrafi shah ta' allegazzjonijiet u lmenti li huma totalment konfuzi u mhux marbuta mal-azzjoni attrici. Din it-tieni premessa tintrabat mat-tielet premessa tal-atturi fejn jaghmlu referenza ghall-**Artikolu 159** tal-Kapitolu 12. L-ewwel sub-artikolu jaqra hekk:*

"(1) Ħlief riferenza għal-liġi, fir-rikors ġuramentat u fir-risposta ġuramentata, li għandhom ikunu fil-qosor, m'għandu jkun hemm ebda kumment, jew ħwejjeġ mhux meħtieġa sabiex jiġu mfissra l-fatti sustanzjali fir-rikors ġuramentat, jew sabiex jiġu mwaqqgħa dawk il-fatti jew biex jiġu indikati l-eċċezzjonijiet fir-risposta ġuramentata."

Filwaqt li l-atturi qeghdin jirreferu ghal perkolazzjoni tal-ilma fil-kumpless ta' garaxxijiet, il-konvenut jirribatti billi, apparti li spjega ghalfejn qieghed jidhol l-ilma fil-proprjetà tal-atturi, huwa ghamel referenza ampja ghal kwistjonijiet ohra li hemm bejnu u bejn Peter Cutajar, is-sid tal-penthouse li huwa kkunsidrat terz f'din l-azzjoni. Ghal fini ta' risposta guramentata dawk l-eccezzjonijiet huma kollha irrelevanti u jmorru lil hinn mill-mertu tat-talbiet. It-tielet sub-inciz tal-Artikolu 158 (3) jipprovdi li l-eccezzjonijiet ghandhom ikunu fuq il-mertu tat-talbiet attrici filwaqt li r-raba' sub-inciz tal-istess sub-artikolu jirreferi ghal fatti dwar it-talbiet u liema fatti huwa jkun jaf bihom personalment. Dan kollu jfisser ghalhekk li konvenut m'ghandux id-dritt illi jirreferi ghal pretensjonijiet li mhumiex relevanti ghat-talba mressqa u jinkludihom bhala eccezzjonijiet. Anke mad-daqqa t'ghajn huwa evidenti illi r-risposta tal-konvenut ghar-rikors promotur tinjora kompletament il-ligi procedurali u l-Qorti tistqarr illi qatt ma rriskontrat qabel dak in dizamina att gudizzjarju fejn sar kull sforz sabiex il-ligi procedurali ma tigiex osservata.

*Issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Registratur tal-Qrati vs. Joseph Muscat** (Cit Nru 2572/2000 JRM) moghtija fl-1 ta' April 2003 mill-Qorti Civili, Prim'Awla fejn inghad:*

"Illi fis-soluzzjoni ta' din il-kwestjoni, il-Qorti trid tiddeċiedi billi timxi ma' dak li tgħid il-liġi, billi tħares il-jedd ta' kull parti li jkollha u tingħata smigħ xieraq, inkluż il-jedd li tista' tiddefendi sewwa l-każ tagħha, u twieżen il-mira li tagħmel ħaqq mal-perikolu li ma tintilifx fil-formaliżmu bla bżonn. Dan trid tagħmlu billi żżomm quddiem għajnejha dawn il-prinċipji bażiċi, magħduda magħhom dak li att ġudizzjarju għandu, safejn jista' jkun, ma jiġix imħassar jekk jista' jiġi salvat, u li l-qorti ma tintużax biex tippremja t-traskuraġni fit-tħejjija tal-atti li jitressqu quddiemha u tagħraf fejn żball ikun wieħed ġenwin;"

Il-procedura hija t'ordni pubblika li ghandha tigi osservata minghajr l-ebda rizervi. Ghaldaqstant din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li anke li kieku ghas-sahha tal-argument ir-risposta tal-konvenut kienet guramentata qabel ma giet ipprezentata, xorta fiha nuqqasijiet tant gravi li jirrenduwha irrita u nulla.

Dan mhuwiex biss ghax ir-risposta ma tikjarifikax liema huwa dawk l-eccezzjonijiet li bihom qieghed jirribatti l-azzjoni attrici izda wkoll ghaliex kif inhi impostata r-risposta lanqas hemm distinzjoni bejn l-eccezzjonijiet u t-talba rikonvenzjonali ghajr li fl-ahhar tar-risposta wiehed isib it-talbiet. Dan irendi r-risposta tal-konvenut ghar-rikors promotur manifestament iritwali u ma tharisx dak li trid il-ligi kemm taht l-Artikolu 158 kif ukoll taht l-Artikolu 398 tal-Kaptiolu 12, ghalhekk din il-Qorti sejra tilqa' t-talba kif dedotta fir-rikors tal-atturi pprezentat fid-9 ta' Marzu 2020 u sejra tordna l-isfilz tar-risposta guramentata".

13. Fir-rikors tal-appell il-konvenut qal li hu anzjan u vulnerabbli minħabba li għandu debilità severa, u għalhekk ma kienx possibbli għalih li jmur il-Qorti biex jikkonferma bil-ġurament it-tweġiba maħlufa. Żied li hu kien ikkonfermaha bil-ġurament tlett ijiem wara fir-Reġistru tal-Qorti. Kompla li:

i. Eċċezzjoni ta' nullità għandha tiġi applikata b'mod restrittiv;

ii. L-Ewwel Qorti ma qisitx li l-konvenut hu milqut mill-virus tal-polio, apparti li hu anzjan u vulnerabbli;

iii. Il-prinċipju ġenerali tal-*jus superveniens*. Dakinhar li l-konvenut kellu jikkonferma t-tweġiba maħlufa bil-ġurament, ma

kienx felaħ jinżel it-tarag. Ġurament li però ħa tlett ijiem wara, ċjoè qabel saret is-seduta appuntata quddiem l-Ewwel Qorti u qabel bdew jinstemgħu l-provi.

iv. Il-kontumaċja għandha tiġi applikata u interpretata b'mod ristrettiv. Il-konvenut ma injorax ir-rikors maħluf li ppreżentaw l-atturi u attenda għas-seduti. Il-liġi stess tipprovdi għall-ġustifikazzjoni tal-kontumaċja f'Art. 158(10) tal-Kap. 12. Meta tqis iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-konvenut m'għandux jiġi penalizzat billi jiġi dikjarat li hu kontumaċi. Wara kollox kull parti għandha dritt għall-proċess ġudizzjarju li jkun ġust u għal smigħ xieraq.

14. L-atturi wieġbu u *inter alia* qalu li l-konvenut ilmenta dwar is-sentenza li ngħatat fit-28 ta' Jannar 2021 minkejja li kien diġà appella minn dik is-sentenza, u l-appell kien dikjarat deżert fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2021.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

15. Mill-atti jirriżulta li wara d-deċiżjoni tat-28 ta' Jannar 2021, b'rikors tal-appell ippreżentat fil-15 ta' Frar 2021 il-konvenut appella minn dik id-deċiżjoni. Appell li fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2021 din il-Qorti ddikjarat

deżert peress li l-konvenut naqas milli jagħti l-garanzija għall-ispejjeż tal-appell li talab ir-Reġistratur.

16. Fit-tweġiba għall-ewwel appell li kien sar mill-konvenut, l-atturi b'mod preliminari kienu qalu li l-appell hu null għaliex l-atturi naqsu milli jsegwu l-proċedura skont l-Artikoli 231 u 234 tal-Kap. 12. Effettivament, jirriżulta li wara d-deċiżjoni tat-28 ta' Jannar 2021 il-konvenut ma talabx il-permess tal-Ewwel Qorti sabiex jappella minn dik id-deċiżjoni.

17. Wara li l-Qorti tal-Appell iddikjarat l-appell tal-konvenut deżert, kompla s-smigħ quddiem l-Ewwel Qorti bl-atturi jressqu provi u l-konvenut kontumaċi. Wara li ngħalaq l-istadju tal-provi kull parti ippreżentat nota ta' sottomissjonijiet, u fit-30 ta' Novembru 2021 l-Ewwel Qorti iddeċidiet il-kawża fil-meritu.

18. Hu fatt li d-deċiżjoni tat-28 ta' Jannar 2021 li biha l-Ewwel Qorti ddikjarat li t-tweġiba ġuramentata hi nulla u ordnat l-isfilz tagħha, kienet sentenza ġialadarba titratta dwar eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju.

19. Hu minnu li wara s-sentenza tat-28 ta' Jannar 2021 il-konvenut ma talabx il-permess lill-Ewwel Qorti sabiex jappella minn dik is-sentenza. Madankollu, dwar l-eċċezzjoni li kienu qajmu l-atturi fit-tweġiba għall-appell ma ngħatatx deċiżjoni għaliex fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2021 li saret

quddiem il-Qorti tal-Appell, l-appell tal-konvenut ġie dikjarat deżert minħabba li l-konvenut naqas milli jagħti l-garanzija għall-ispejjeż tal-appell. Skont l-Art. 963(3) tal-Kap. 12, bid-deżerzjoni ta' kawża fi grad ta' appell, *".... bid-deżerzjoni jispiċċa l-appell, u s-sentenza appellata ssir ġudikat"*.

20. Għalhekk ladarba dik id-deċiżjoni saret ġudikat, il-konvenut m'għandux jedd jerġa' jappella minnha.

21. Għaldaqstant, l-ewwel aggravju hu miċħud.

22. It-tieni aggravju hu dwar il-meritu tat-talbiet tal-atturi. Huwa jikkritika r-rapport *ex parte* li l-atturi ressqu bħala prova, kif ukoll li l-attur Cutajar seta' irrimedja għall-ħsara fuq il-lift minn meta beda l-allegat dħul ta' ilma. *Inoltre*, l-ħsara kienet saret snin qabel il-konvenut xtara l-fond fis-sena 2011 u li parti żgħira biss qiegħda fuq il-garaxx tal-atturi Pace. Żied li kuntrarjament għal dak li jsostnu l-atturi, il-ħajt tal-bitħa hu mkaħħal u mhux dieħel ilma minnu. Il-konvenut jinsisti li hu xtara l-fond lest minn kollox. Proprjetà li għadha vojta u għalhekk skontu m'hemmx *wear and tear* fiha. Il-konvenut isostni li hemm ċans kbir li daħal l-ilma min-naħa tal-proprjetà tal-atturi u dan meta tqis li t-tikħil u *waterproofing* fi ħwejġu għadhom f'kundizzjoni tajba ħafna. Jista' jkun ukoll li l-ilma daħal mill-ħajt umduż tal-ġnien li hemm jikkonfina mal-istess garaxx. Kompla li

hemm responsabbiltà tal-perit u l-attur Cutajar bħala l-uniku bennej tal-blokk bl-isem OK Flats. Inoltre, il-garaxxijiet qegħdin taħt l-art u kemm-il darba ġew b'xi mod effetwati minn dħul ta' ilma tax-xita minn Triq il-Kungress Ekwaristiku, Mosta u l-ilma tax-xita jinġemgħa fuq in-naħa tal-blokk OK Flats. Hekk ukoll l-istess katusi li kien waħħal l-attur Cutajar, jibda joħroġ kwantità ta' ilma minnhom kull meta tagħmel ix-xita. L-istess qal dwar il-*membrane* u l-kisi tal-blokk in kwistjoni. Fl-aħħarnett, kompla li din il-kawża saret għaliex qegħdin jagħmlu minn kollox sabiex il-konvenut ma jiżviluppax il-proprjetà tiegħu.

23. L-atturi ikkontestaw l-argumenti tal-konvenut.

24. L-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> ***"Konsiderazzjonijiet tal-Qorti****.*
>
> *L-attur Stephen Pace u martu Antoinette Pace huma propjetarji tal-garaxx numru 11 formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet li għandu l-entrata tiegħu fi Triq il-Kungress Ewkaristiku l-Mosta. L-atturi l-oħra huma propjetarji tal-komun tal-imsemmi kumpless ta' garaxxijiet. Dan ġie kkonfermat mill-kuntratti relattivi li jinsabu fl-atti. Ġie kkonfermat ukoll mill-atti li l-konvenut Joseph Lia huwa l-propjetarju tal-fond soprastanti l-garaxx numru 11 u l-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet mertu tal-kawża.*
>
> *Din hija azzjoni sabiex isiru t-tiswijiet meħtieġa mill-konvenut u wkoll sabiex l-atturi jitħallsu għad-danni minnhom mġarrba.*
>
> *L-attur resqu bħala prova in sostenn tat-talbiet tagħhom rapport tekniku flimkien ma' żewġ addendi mħejjija mill-****Perit Rene Cutajar****. Dawn ir-rapporti lkoll ġew maħlufin quddiem in-Nutar Angela Bezzina.*
>
> *L-atturi qegħdin isejsu l-azzjoni tagħhom fuq il-ħtija akwiljana min-naħa tal-konvenut. Il-punt tat-tluq fi proċeduri għal danni akwiljana*

*huwa l-**Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili** fejn jipprovdi li "[k]ull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu." Però min ma jagħmilx użu tal-jedd tiegħu fil-qies, huwa tenut iħallas id-danni li jiġru minħabba t-tort tiegħu (**Artikolu 1031** tal-Kapitolu 16), u huwa fit-tort min fl-azzjonijiet tiegħu ma jużax il-prudenza, diliġenza, u l-attenzjoni ta' bonus pater familias (**Artikolu 1032** tal-Kapitolu 16).*

*Għalhekk kull persuna li għaliex trid, jew għaliex naqset mill-prudenza jew diliġenza, tagħmel jew tonqos li tagħmel xi ħaġa li biha tikser dmir impost fuqha mil-liġi, hija obbligata tħallas għall-ħsara li sseħħ minħabba f'hekk, ukoll jekk dan ikun sar mingħajr il-ħsieb li tagħmel ħsara lil ħaddieħor (**Artikolu 1033** tal-Kapitolu 16).*

*Finalment l-Artikolu **1045** tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi kif jitqiesu d-danni u dan billi jgħid li l-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-dispożizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-egħmil tagħha jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qliegħ ieħor attwali, u t-telf ta' qliegħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċita għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-egħmil seta' jġib.*[2]

Hu magħruf ukoll li sabiex tirnexxi azzjoni bħal din irid jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsara u li din il-ħsara kienet tort tal-konvenut. Din ir-rabta ta' kawżalità bejn l-egħmil jew l-ommissjoni tal-parti u l-effetti mġarrba hija s-sies t'azzjoni ta' dan it-tip.

*Fis-sentenza **George Thomas Davison vs. Joseph Azzopardi noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fit-2 ta' Marzu 1962 ingħad hekk: "mill-analisi tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi, li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita tal-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt [...] mhux biżżejjed li tiġi konstata l-ħtija, imma hu meħtieġ ukoll li jiġi stabbilit li dik il-ħtija kkaġunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod ċert."*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, mir-rapport ex parte tal-Perit Cutajar ġie ppruvat sodisfaċentement li fil-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet mertu tal-kawża, inkluż il-car lift, kif ukoll il-garaxx numru 11 hemm ħsarat ikkaġunati minn ingress tal-ilma tax-xita. Intwera wkoll minn dan ir-rapport li l-bitħa interna u l-bitħa ta' wara tal-maisonette numru 8, OK Flats, u ċioe l-fond soprastanti l-proprjetà mertu din il-kawża tħallew fi stat ta' abbandun u ilu espost għall-elementi tan-natura għal diversi snin.

---

[2] Ara **Emmanuel Sammut et vs. Chief Government Medical Officer et** (Ċit Nru 2804/1996) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-12 ta' Diċembru 2002.

Dan jingħad ukoll għaliex mir-ritratti li ġew annessi mar-rapport tal-Perit Cutajar, jirriżulta l-istat ta' telqa li jinsabu fihom il-btieħi, b'ammont ta' ilma konsiderevoli fihom. Mhux hekk biss, mill-istess ritratti jidher it-terrapien u imbarazz ieħor li għandha fiha l-bitħa ta' wara. Għalkemm il-konvenut ġie informat mill-atturi bil-ħsarat li kienu qegħdin isofru minħabba l-ingress tal-ilma mill-fond tiegħu, l-istess konvenut baqa' inadempjenti u naqas milli jagħmel il-manutenzjoni u tindif meħtieġ fil-fond tiegħu sabiex jevita u jwaqqaf milli jkun hemm aktar ingress tal-ilma fi proprjetà tal-atturi u għalhekk ċertament li l-konvenut ma użax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.

F'dan l-istadju il-Qorti tqis ukoll li r-responsabbiltà għall-ħsarat ikkaġunati minn dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi r-responsabbiltà hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti tqis li ġie sodisfaċentament muri mill-atturi li kien hemm ingress tal-ilma fil-garaxx numru 11, fil-car lift kif ukoll f'partijiet tal-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet mill-fond proprjetà tal-konvenut kif ukoll li dan l-ingress ikkawża ħsarat li jeħtieġ li jiġu msewwija fi żmien qasir sabiex jiġi evitat aktar dannu.

Għaldaqstant il-Qorti ssib illi l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat li l-ingress tal-ilma mill-fond tiegħu kkawża fil-garaxx tal-attur Stephen Pace kif ukoll fil-car lift u f'partijiet tal-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet proprjetà tal-attur Cutajar u konjuġi Camilleri. Il-konvenut qiegħed jiġi ikkundannat sabiex jagħmel dawk it-tiswijiet meħtieġa fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit David Pace.

Ikkunsidrat;

Permezz tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara, tillikwida u tikkundanna l-ħlas ta' danni. Il-Qorti tosserva illi apparti l-ħsarat li din il-Qorti sejra tordna t-tiswijiet tagħhom, l-attur resqu prova li fit-2 ta' Mejju 2019 huma għamlu spiża ta' €800 fil-car lift għal tibdil fil-light curtain li skont il-cash sale din il-ħsara ġiet ikkawżata mill-ilma tax-xita. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-irċevuta li tinsab fl-atti li l-atturi Michelangelo Cutajar u l-konjuġi Camilleri sofrew dannu ta' €800 meta kellhom jagħmlu tiswijiet fil-car lift minħabba perkular tal-ilma fl-istess lift. Għajr għal dawn id-danni l-atturi naqsu milli jindikaw liema kienu d-danni l-oħra allegatament sofferti minnhom. Għaldaqstant il-Qorti ser tiddisponi mit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba atturi limitatament fir-rigward tal-ħlas ta' tmien mitt

> *Ewro (€800) u jekk il-konvenuti ma jottemperawx ruħhom mal-akkoljiment tal-ewwel u t-tieni talba atturi"*.

25. It-tieni aggravju tal-konvenut hu bbażat fuq suppożizzjonijiet u mhux provi. Wara li l-Qorti rat l-atti hi tal-fehma li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament tajjeb tal-provi li kellha quddiemha. Il-Perit Rene Cutajar, li hu l-perit *ex parte* inkarigat mill-atturi, fir-rapport tiegħu (fol. 5) spjega:

> *"The maisonette was not made accessible at the time of inspection, however, pictures taken from roof level show that both the internal and back yard of the maisonette need to have their water drainage fixed as they are flooded with rainwater"*.

26. F'dan ir-rigward mar-rapport ippreżenta żewġ ritratti li juru kwantità ta' ilma fil-bitħa interna u f'bitħa oħra ta' wara tal-fond tal-konvenut. F'din tal-aħħar, l-art mimlija terrapien. L-ilma jidher fiż-żewġ ritratti. Il-provi juru li l-konvenut ilu li xtara l-fond tiegħu mit-30 ta' April 2010 u hu evidenti li kuntrarjament għal dak li qal fir-rikors tal-appell, il-btieħi ħallihom fi stat ta' abbandun.

27. Ma ntweriex bi provi li x'aktarx is-sors ta' perkolazzjoni ta' ilma hu minn band'oħra. Li ma semmiex il-konvenut hu li fir-rapport tal-perit Cutajar jingħad ċar u tond li:

> *"On the other hand, areas where water ingress was noted have been found to correspond to the back yhard and internal yard of an overlying maisonette still in semi-finished form"*.

28. L-argumenti interminabbli li għamel il-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu mhuma konfermati minn l-ebda prova. Il-Qorti żżid li d-diversi ritratti li l-konvenut inkluda fit-tieni aggravju, apparti li mhumiex ammissibbli bħala prova fi stadju tal-appell, fihom infushom mhumiex prova li jikkontradiċu l-prova li saret bil-Perit Cutajar.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenut bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da