QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 13 ta' Frar 2025

Numru 5

Rikors Numru 916/2022

Salvina Meier-Brincat (K.I. 613146M)
vs
Clifton Barbara (K.I. 272379M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Salvina Meier-Brincat (l-Attriċi) tas-7 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-*maisonette* bin-numru uffiċċjali disgħa u erbgħin (49) bl-isem "Raylen" fi Triq id-Dugħ, Marsaskala liema mezzanin jifforma parti minn korp ta' beni li jinkludu appartamenti sovrastanti, inkluż *penthouse* proprjetà tal-konvenut internament bin-numru tlieta (3) fil-kondominju bin-numru uffiċċjali ħamsa u erbgħin (45) fl-istess triq u lokalità. Illi l-appartament sovrastanti l-beni tal-istanti iżda sottostanti dawk tal-konvenut jappartjenu lil qraba tal-istess konvenut.

2. Illi fl-aħħar xhur beda jirriżulta ċarċir ta' ilma li qed jipperkola minn fuq l-opramorta tal-livell tal-appartament ossia *penthouse* tal-konvenut, għal ġol-bitħa interna tal-fond proprjetà tal-istanti. Tali ċarċir mhuwiex ġej mill-ilma tax-xita u lanqas mid-drenaġġ kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża iżda probabilment mit-traskuraġni tal-konvenut li ma ħax ħsieb li jaħseb kif imiss għad-*drains* tal-*air conditioners*.

3. Illi minkejja li l-istanti bagħtet diversi risposti lill-konvenut, dan baqa' ma ħa ebda passi sabiex jirrimedja tali perkolazzjoni li qed iddejjaq lill-istanti u tagħmel aktar gravuż is-servitù tal-ilqugħ ta' ilma mill-fond sovrastanti.

4. Illi għalhekk l-esponenti inkarigat lill-perit John Schembri li ħejja r-rapport li qed jiġi anness u mmarkat dokument ittra "A".

5. Illi bl-iskop li tiġi evitata dina l-kawża, l-esponenti kitbet lill-intimat tramite l-avukat sottofirmat iżda minkejja li ntbagħtulu żewġ ittri bonarji, waħda datata il-31 ta' Awissu 2022, li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata dokument ittra "B" u oħra datata l-14 ta' Settembru 2022, li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata dokument ittra "C", il-konvenut għażel li jibqa' inadempjenti.

6. Illi għalhekk l-esponenti ma baqgħalha ebda għażla oħra għajr li tipproċedi bl-odjerna kawża.

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li billi bl-għemil tiegħu, il-konvenut ta lok għal perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta tal-esponenti, għandu jiġi ordnat jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa waqt li jiġu likwidati d-danni a favur tal-esponenti, dan kollu bl-opera u taħt il-ħarsien *occorrendo* ta' periti nominandi.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-attriċi sofriet u qed issofri perkolazzjoni ta' ilma fil-*maisonette* bin-numru uffiċċjali disgħa u erbgħin (49) bl-isem "Raylen" fi Triq id-Dugħ f'Marsaskala li għaliha jaħti l-konvenut;

2. Tordna lill-konvenut sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali talvolta meħtieġa fil-*penthouse* internament bin-numru tlieta (3) fil-kondominju bin-numru uffiċċjali ħamsa u erbgħin (45) fi Triq id-Dugħ f'Marsaskala, u dan taħt il-ħarsien ta' perit minnha maħtur;

3. Tawtorizza lill-attriċi sabiex, kemm-il darba l-konvenut jonqos milli jagħmel dak li jiġi ordnat, twettaq hija tali xogħolijiet a spejjeż tal-istess konvenut, dejjem taħt il-ħarsien ta' perit minnha maħtur bil-fakolta li jaċċedu fil-fond tal-konvenut;

4. Tiddikjara li b'riżultat ta' tali perkolazzjoni li għaliha jaħti l-konvenut, l-attriċi sofriet danni;

5. Tillikwida d-danni sofferti bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi;

6. Tordna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati;

Bl-Ispejjeż u bl-imgħax, kontra l-konvenut minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Clifton Barbara (il-konvenut) tas-17 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1.Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jirrileva li ghal kull buon fini li l-azzjoni odjerna ma kelliex tingieb quddiem l-Prim Awla tal-Qorti Civili u dan ghax d-dannu reklamat ma jissuperax l-kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati u t-tieni dan ma huwiex anqas punt ta' proprjeta u ghalhekk hemm l-incompetezza valoris u ratione materiae.

2.Illi fit-tieni lok l-esponenti ma huwiex jikkaguna ebda hsara lir-rikorrenti di fatti huwa pprova u gieb persuni teknici fuq il-post u ma setawx jidentifikaw dak li l-imsemmija tghid li probabilment gej minghandu.

3.Illi fit-tielet lok ai termini tal-artikoli 1030, 1031 u 1032 tal-Kodici Civili l-esponenti ma huwiex responsabbli ghax huwa ezercita drittijietu ai termini tal-ligi u mhux biss imma ghamel dan b'diligenza u mhux b'traskuragni.

4.Illi fir-raba lok mill-istess dokumenti esebiti jidher li l-ilma qieghed jingabar f'dak li jissejjah "gully-trap" u ma jaqax u anqas ma jfur fil-proprjeta tar-rikorrenti.

5. Illi fil-hames lok l-esponenti jirrileva li huwa ma wegiebx ghall-ittra legali tal-31 ta' Awissu 2022 mhux b'traskuragni imma ghax fl-istess perijodu ommu giet msejha ghal dinja ahjar.

6.B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża. Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa.

Rat li l-Kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

L-attriċi hija propjetarja tal-maisonette numru 49, bl-isem ta' "Raylen", fi Triq id-Dugħ M'Skala, formanati parti minn korp ta' bini bil-post tal-konvenut

sovrastanti għal dan il-fond tal-Attriċi. Il-fond tal-konvenut jikkonsisti f'penthouse bin-numru 45 fl-istess Triq u lokalita.

L-Attriċi qed tilmenta minn ilmijiet li qed jipperkolaw għal ġewwa tal-fond tagħha minħabba traskuraġni tal-konevnut, li x'aktarx mhux qiegħed immantni tajjeb id-drains tal-*air conditioners*.

Minkejja li nterpellat diversi drabi lill-Konvenut, l-Attriċi baqet mingħajr risposta sodisfaċenti għalhekk kellha tagħmel din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

L-artikoli tal-liġi rilevanti għall-każ huma 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili. Kull persuna trid twieġeb għall-ħsara li ġġib lil ħaddieħor b'għemilha.

Fir-rigward ta' dawn l-artikoli ingħad li, meta l-att inissel danni extra-kontrattwali, b'konsegwenza ta' għemil delittwali u kolpuż, skont it-tagħlim ta' dawn il-Qrati "*Jekk il-kolpa tikkostitwixxi l-element karatterizzanti ta' l-illeċitu, huma rikonoxxuti u aċċettati wkoll aspetti ta' responsabilita` speċjali in rigward għall-evitabilita` tal-ħsara."* (ara **Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Philip Sciberras tat-3 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet Michael D'Amato pro et -vs-Filomena armla ta' Joseph Spiteri**).

B'din il-Kawża l-Attriċi qed tipproponi l-azzjoni aquiliana u ċioe' l-azzjoni għar-rimedju ġenerali għar-risarċiment ta' danni kawżati b'għemil kolpuż. Għalhekk irid jiġi pprovat, u dan sta għall-Attur li jagħmel din il-prova, li jeżisti dak li jissejjaħ in-ness jew rabta tad-danni intrinsikament mal-għemil kolpuż tal-Konvenut (ara **Vol.XLI.I.800**). Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-konsiderazzjoni legali li *"Kif inhu sew magħruf id-dolo, flimkien mal-kolpa,*

hu indikat fl-Artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili bħala element soġġettiv ta' l-illeċitu u għalhekk iservi hu wkoll bħala kriterju ta' imputabilita` tar-responsabilita' ċivili." (Ara **Sentenza Qorti talAppell Inferjuri tas-7 ta' Frar 2007 fl-ismijiet Joseph Cassar et -vs Lawrence Castagna et**).

Konsiderazzjonijiet

L-eċċezzjoni ta' inkompetenza

Dwar l-eċċezzjoni li din il-Qorti ma hiex kompetenti *ratione valoris* u *ratione materiae* il-Qorti għandha dan xi tgħid: kwantu għall-inkompetenza *ratione valoris*, il-Qorti tirreferi lill-konvenut għall-ammont sostanzjali ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati li jgħallmu li meta t-talba tkun għal-likwidazzjoni tad-danni, bħal ma huwa l-każ odjern, jekk finalment jirriżulta li l-ammont likwidat ta' danni huwa iżgħar mill-ammont bħala kompetenza, il-kompetenza xorta tiqba'. Il-Qorti ġiet adita biex tillikwida d-danni u sal-mument li jkunu likwidati, ħadd ma huwa f'posizzjoni jkun kemm esattament ser ikunu.

F'dan ir-rigward issir refrenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Joseph Vella -vs- Joseph Lautier, A.C. tat-3 ta' Diċembru 2004**) ingħad li:- "*L-kompetenza rationae valoris tiddependi mill-att ta' ċitazzjoni. Għalhekk meta ċ-ċitazzjoni tikkontjeni talba li taqa' fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, dik il-Qorti xorta tibqa' kompetenti anke jekk jigi likwidat ammont li jkun barra mill-margni tal-kompetenza tal-Qorti*" (Ara wkoll **Sentenza tas-16 ta' Frar, 2006 fl-ismijiet Joseph u Helen konjuġi Cardona -vs- Charles u Marlene konjuġi Chircop, Prim Awla**).

Għalhekk meta l-Qorti tkun adita f'ċirkostanzi bħal dawn l-kompetenza tibqa' tajba.

Kwantu għall-inkompetenza *ratione materiae*, ġaladarba din il-Qorti hija kompetenti biex tisma' dwar il-likwidazzjoni tad-danni ma hemm xejn xi jżommha milli tisma' kwistjonijiet relatati u ancillari għall-istess. Di pju l-Qorti tfakkar ukoll li artikolu 47(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li *"l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukol lrurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta)indipendentement mill-valur tat-talba".* Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut qed tkun miċħuda.

<u>Il-Mertu</u>

Biex it-talbiet Attriċi jintlaqgħu irid l-ewwel ikun ipprovat li l-att dannuż tassew huwa imwettaq mill-konvenut u li di pju jeżisti ness bejn dan l-att u danni sofferti. Fil-fatt l-Attriċi tatribwixxi lill-konvenut aġir kolpuż konsistenti fin-nuqqas ta' manutenzjoni tal-pajpijiet tal-kumpressur li għandu u li minnu skond hi qiegħed iċarċar l-ilma li qed jidħol fil-fond tagħha.

Għalhekk il-linea mal-ażjoma ta' "*qui ei allegat onus probanti incumbit*", għalhekk il-prova ta' dawn iż-żewġ elementi jistriħu kompletament fuq l-Attriċi li wara kollox hija wkoll regola li tinsab kodifikata f'artikolu 562 tal-

kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi bl-aktar mod ċar li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah. Għalhekk il-Qorti eżaminat b'reqqa l-provi li għandha quddiemha.

Jibda biex jingħad li minn rapport rilaxxat mill-perit ex parte tal-Attriċi John Schembri dan jikkonkludi li "*after inspecting the yard in question and its surroundings, it is very evident that water is dripping along the wall of same yard from A/C compressor at third floor"* (a' fol 5). Dan il-Perit jikkonferma dan fix-xhieda tiegħu (a' fol 43). Imma dan il-perit jgħid li kien hemm ukoll ilma nieżel ma' ħajt ieħor minn xi pipe (a' fol 43). A propositu ta' dan il-pipe l-konvenut jgħid li l-ilma kien ġej minn kanna. Jgħid li dan waqaf immedjatament kif sewwewha (a' fol 62). Jgħid li dan il-pipe jappartjeni lill-oħtu (a' fol 63). Hu sewwa dan il-pipe billi xtara elbow u sewwieh hu. Dan huwa kollu kkonfermat bix-xhieda ta' Alicia Barbara oħt il-konvenut (ara minn a' fol 95 sa 97).

Il-konvenut jagħraf il-kumpressur tal-A/C bħala tiegħu ġie installat fl-2020 (a' fol 57 u a' fol 51 u 59 tergo). Il-konvenut jgħid ukoll li ġab lil BTCommercial u kull darba qalulu li l-A/C ma għandu ebda ħsara u li l-ilma ma kienx ġej mill-A/C. Ġab ukoll lil Mark Ferretti darbtejn, lil Frans Mallia tlett darbiet u kif ukoll lil ċertu Tony, plumber li ġie darbtejn (a' fol 59 tergo). Il-konvenut isostni li ġej, ġej mill-bejt (a' fol 61). Pero' skond l-Attriċi ċ-ċarċir tal-ilma baqa' nieżel anke fis-sajf u meta ma kinitx xita (a' fol 32). Din hija indikazzjoni li l-ilma inkwistjoni mhux tax-xita.

Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu apparti li għamlet aċċess, il-Qorti ħasset li kellha taħtar Perit tagħha stante li l-materja hija waħda teknika. Il-Perit ikkonkludiet hekk:

"*Mir-ritratti prodotti waqt l-access u li jiffurmaw parti mid-dokumentazzjoni fil-process, jidher illi d-drain tal-air conditioner servut mill-istess out door unit kien difettuz bir-rizultat illi xi ilmijiet carcru mal-ħajt li miegħu huwa installat l-outdoor unit"* (emfażi tal-Qorti). Waqt l-aċċess ma kienx osservat ċarċir. Jiġifieri li l-kumpressur ta' l-A/C tassew huwa difettuż, din jista' jkun waħda mill-kawżi taċ-ċarċir. Il-Qorti qed tgħid hekk, għaliex irriżulta wkoll, li l-pipe tal-ilma huwa ta' Alicia Barbara, oħt il-konvenut, li kien diffettuż, tant li kellu jissewwa.

Iżda l-Perit tal-Qorti qalet aktar minn hekk u aktar mill-osservazzjonijiet li għamel il-perit ex parte. Osservat fatt importanti li "*minn ispezzjoni viziva il-ħajt li miegħu allegatament carcar l-ilma jidher impermeabbli u ma għandux xi tip ta' konsenturi li minnu jista' jgħaddi l-ilma*" (a' fol 73 Emfażi tal-Qorti). Il-Perit tal-Qorti fil-konklużjoni finali tagħha tgħid ukoll li "*id-danni sofferti fil-ħajt tal-kcina tal-propjeta' tal-Attrici minħabba ingress ta' ilma huwa riżultat ta' ingress ta' ilma mill-ventilatur li jinsab fil-ħajt adjacenti li ma hiex issigillat skont l-arti u sengħa*" (a' fol 73 u 74).

In eskussjoni l-perit tal-Qorti tosserva li dan "*il-ventilatur jinsab esatt fil-filata taħt is-saqaf u minn mindu gie irrangat id-drain tal-A/C tal-konvenut, il-ħajt tal-kcina tal-attrici nixef*". (a' fol 121). Issa din il-Qorti tifhem, li dan il-ventilatur, qiegħed fejn qiegħed, sabiex jaqdi lill-fond tal-Attriċi. Dan huwa

l-istess ventilatur li skond il-perit tal-Qorti ma hux issiġillat skont l-arti u s-sengħa u li skond l-istess perit l-ilma ma seta' jidħol minn imkien ieħor ħlief minn dan il-ventilatur tant li in eskussjoni spjegat li "*l-uniku punt minn fejn jista' jidħol l-ilma fil-propjeta' attrici huwa biss mill-ventilatur."* (a' fol 120).

Fid-dawl ta' dawn il-provi u tal-konklużjonijiet peritali tal-Perit maħtur mill-Qorti, issir referenza għall-prinċipju importanti li fil-kamp ta' danni estra kontrattwali, sabiex ikun hemm lok għad-danni, huwa *sine qua non* meħtieġ li jkun hemm in-ness ta' kawżalità bejn il-fatt kolpuż u l-konsegwenza dannuża. Kif għidna fil-bidu, li l-Attur mhux biss irid jipprova l-att imwettaq da parti tal-konvenut, imma li dan ikun dannuż sal-punt li tassew ikkawża l-ħsara fil-fond tal-Attriċi (Ara **FaddA, "Giurisprudenza del Codice Civile" (Vol.V, p. 721)** u ara wkoll **Massimo Franzoni, "Le Obbligazzioni da Fatto Illecito", Edizione UTET 2004; p. 292**. Għall-ġurisprudenza lokali ara, fost ħafna oħrajn is-**Sentenza fl-ismijiet John Debono et -vs- Negte Joseph Muscat proprio et nomine, Appell Kummerċjali, tas-26 ta' Frar, 1960; Giovanni Saré -vs- Carmelo Farrugia et (Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar, 1928)** u **Martin Paul Vella et -vs- Chris Micallef, Appell Inferjuri, tas-6 ta' Ottubru, 2010**).

Għalkemm huwa minnu li l-A/C tal-konvenut kien difettuż, dan il-fatt waħdu ma hux biżżejjed biex ikun stabbilit in-ness kawżali. Li huwa ċert hu, li l-ħajt inkwistjoni ma hux poruż, li hemm ventilatur li jaqdi lill-Attriċi, li dan il-ventilatur għandu difetti u minn imkien ma jirriżulta, li dawn id-difetti fil-ventilatur jaħti għalihom il-konvenut u li fl-aħħar nett l-ilma seta' jidħol biss

minn dan il-ventilatur. Dan biex ma jingħadx ukoll, li anke kien hemm ilma ħiereġ minn pipe difettuż li ma jirrispondix għalih il-konvenut għaliex dan jappartjeni lil Alicia Barbara. Għalhekk, li ma kienx għall-fatt li dan il-ventilatur ma huwiex fi stat tajjeb, ma kien jidħol ebda ilma fil-post tal-Attriċi anke jekk l-A/C difettuż.

Għalhekk wara li din il-Qorti kkunsidrat dan kollu, waslet għall-konklużjoni li l-konvenut ma għandux iwieġeb għad-danni li sofriet l-Attriċi. Għalhekk it-talbiet tagħha ser ikun miċħuda.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti.

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut.

Tiċħad it-talbiet kollha Attriċi.

Spejjes tal-kawża kwantu erbgħa minn ħamsa (4/5) għall-Attriċi u kwantu għal wieħed minn ħamsa (1/5) għall-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur