MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 48/2022 LM

Richard Colombo (K.I. Nru. 0135148(M))
('l-appellat')

***vs*.**

Georgina Briffa (K.I. Nru. 0286965(M)),
Kirsten Galea, u Bernice Falzon Briffa
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Georgina Briffa (K.I. Nru. 0286965(M)), Kirsten Galea u Bernice Falzon Briffa** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Qorti'] tal-25 ta' Marzu, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza

appellata'], fejn iddeċidiet it-talbiet tar-rikorrent **Richard Colombo (K.I. Nru. 0135148(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], kif ġej:

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

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw danni riżultanti fil-garaxx proprjetà tal-appellat, sottostanti l-proprjetà tal-appellanti fl-indirizz 'Heaven's Lodge' fi Triq il-Belt Valletta, Ħal Qormi, u li allegatament irriżultaw minħabba n-nuqqas ta' tiswija min-naħa tal-istess appellanti fil-proprjetà tagħhom, li kkawżat il-perkolazzjoni ta' ilma għall-fond sottostanti.

Mertu

3. Fit-18 ta' Frar, 2022, l-appellat ippreżenta rikors quddiem l-Ewwel Qorti, fejn ħarrek lill-appellanti sabiex jgħidu għaliex m'għandhomx jiġu kkundannati:

> *"...tħallsu lill-attur somma li ma teċċedix il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, rappreżentanti ħlas magħmul minnu għal xogħlijiet ta' tiswija li sar f'garaxx sottostanti l-proprjetà tagħkom fl-indirizz Heaven's Lodge, Triq il-Belt Valletta, Ħal-Qormi biex tranġaw danni sofferti minnu minħabba l-aġir u n-nuqqasijiet tagħkom u dan wara li intom bqajtu ma għamiltux it-tiswijiet meħtieġa minkejja li ġejtu interpellati għal bosta drabi biex tagħmlu dan.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

4. L-appellanti wieġbu kif ġej fl-14 ta' Marzu, 2022:

"Jeċċepixxu bir-rispett:

*1. Illi jibda biex jingħad illi huwa minnu li l-insenjament kostanti dwar il-proċeduri ċivili fil-Qrati Inferjuri huwa li "*Trattandozi di domanda introdotta per avviso nella Corte Inferiore la legge è meno rigorosa quanto alla forma della stessa, che se fosse introdotta in una Corte Superiore" *imma dana ma jfissirx illi t-talba imressqa tista' tkun tant lakonika li jagħmilha kważi impossibbli għall-intimati li jiddefendu ruħhom għall-istess talba. Bid-dovut rispett t-talba odjerna hija tant lakonika li kull ma jistqarr r-rikorrent huwa li qed jitlob ir-rifużjoni ta' ħlas magħmul minnu sabiex jiġu tranġati danni sofferti minħabba l-aġir u n-nuqqasijiet tal-intimati, u dana mingħajr ma jagħti l-anqas ħjiel ta' x'kien l-allegat aġir u nuqqasijiet tal-intimati u wisq anqas tal-allegat danni!! Bid-dovut rispett talba bħal dina odjerna għandha titqies nulla u irritwali u f'dana s-sens l-intimati qed jadixxu lil dina l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tiddikjara u tiddeċiedi illi t-talba imressqa b'mod tant lakoniku hija nulla u irritwali skont il-Liġi;*

2. Illi l-ewwel u qabel kollox l-attur għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà li allegatament sofriet il-ħsara;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġialadarba t-talba in kwistjoni hija imsejsa fuq allegati danni sofferti mir-rikorrent l-istess talba hija ċertament preskritta skont il-Liġi u dana ai termini *tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi, ġialadarba l-azzjoni attriċi hija imsejsa fuq il-kulpa akwiljana, l-attur għandu jipprova li l-intimati huma ħatja ta' nuqqas ta' prudenza, diliġenza u attenzjoni ta' bonus pater familias, *fatt kontestat mill-intimati;*

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi l-intimati dejjem ottempraw ruħhom mad-doveri ta' kontroll u ta' kustodja tal-beni immobbli li fuqhom għandhom poter materjali u konsegwentement ma humiex responsabbli għal xi aġir jew ommissjoni li trendihom responsabbli għall-ħsara allegata mill-attur;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi fi kwalunkwe każ l-attur għandu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni allegata tal-intimati u kif ukoll li d-danni / ħsarat allegati huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-ommissjoni allegata tal-intimati, fatt kontestat mill-intimati;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi fi kwalunkwe każ kull avveniment li seta' avvera ruħu, fatt kontestat, li permezz tiegħu ġew ikkawżati danni

lill-attur, fatt kontestat, dan l-avveniment huwa każ fortuwitu u konsegwentement kull ħsara li seta' sofra l-attur għandu ibatieha l-attur;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit, li jekk ġew ikkawżati ħsarat fil-fond tal-attur, dawn huma kawża ta' att jew ommissjoni tal-attur stess u għalhekk għandu jbati l-konsegwenza tal-aġir jew l-ommissjoni tiegħu stess;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in linea ġenerali jiġi eċċepit illi l-intimati, jew min minnhom, ma għandhom ebda responsabbiltà għall-ħsara u / jew għad-danni allegati mill-attur u konsegwentement it-talbiet tal-attur għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu;

*10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi fi kwalunkwe każ l-attur għandu l-obbligu li jipprova l-allegat ħsarat sofferti fil-fond tiegħu u kif ukoll l-*quantum *tad-danni reklamati, liema ħsarat u* quantum *ta' danni qegħdin jiġu minn issa kontestati mill-intimati;*

11. Salv kull eċċezzjoni ulterjuri permessa mil-Liġi.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra l-attur li huwa minn issa imsejjaħ in subizzjoni."

Is-Sentenza Appellata

5. L-Ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata billi kkunsidrat is-segwenti:

"Ikkunsidrat;

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

Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju hija proponibbli biss jekk jikkonkorru r-rekwiżiti stabbiliti fl-artikolu 789(1) tal-Kap. 12.

Din id-dispożizzjoni legali hija ċara dwar meta att ġudizzjarju jista' jiġi dikjarat null:-

(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata jekk:

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;

(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;
(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;
(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

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

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

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

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

"… jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew l-eċċezzjonijiet……." *(fn. 1: **K.B. Real Estate Ltd vs Silvio Felice**, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Marzu 2003.)*

*Ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et** (fn. 2: Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Settembru 2001) intqal:-*

"Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validità huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha."

"Illi huwa wkoll miżmum bħala prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju

serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet."

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

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

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

Fuq kollox, iżda, l-eċċezzjoni tan-nullità ma tistax tirnexxi għaliex il-liġi ma tesiġi ebda forma fir-rikors li tippromowvi l-azzjoni quddiem din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, tant illi skont l-artikolu 171 tal-Kap. 12, il-proċediment ordinarju "jitmexxa bil-mod ta' rikors li jkun skont l-għamla preskritta u jsir fl-għamla ta' avviż sempliċi ffirmat mir-Reġistratur, **li jkun fih l-isem u l-kunjom tal-attur u tal-konvenut, it-talba tal-attur, u l-jum u l-ħin meta l-konvenut għandu jidher, minbarra partikolaritajiet oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jiġu preskritti**." *(enfasi tal-Qorti)*

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

Għaldaqstant, anke jekk tassew fir-Rikors promotur l-attur naqas milli jidentifika jew ifisser b'mod ċar il-jedd minnu pretiż, nuqqas bħal dak xorta ma jwassalx għan-nullità tal-att għaliex din il-partikolarità m'hijiex fost dawk li huma rikjesti espressament mil-liġi għall-validità tar-rikors li bih jitmexxa 'l quddiem l-azzjoni quddiem din il-Qorti. Kemm hu hekk, il-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni (fn. 3: Artikolu 213 tal-Kap. 12), anke jekk il-jedd li jiġi ppruvat mill-provi mressqin quddiemha, ikun ta' indoli jew għandu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att.

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

Ikkunsidrat;

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

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

Ikkunsidrat;

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

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

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

*Fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Spiteri vs Consiglio Busuttil** (fn. 4: Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fit-13 ta' Ottubru 1983.) intqal hekk:-*

"Il-liġi u l-ġurisprudenza jiddistingwu bejn tliet forom ta' danni; dawk li jiġu minn reat, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik tal-azzjoni kriminali: dawk li jiġu minn fatti li mhumiex reati u lanqas ma huma inadempjenza kuntrattwali, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn: u fl-aħħarnett dawk id-danni li jidderivaw minn inadempjenza kuntrattwali, f'liema każ hija applikabbli l-preskrizzjoni tal-istess obbligazzjoni."

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

*Il-ġurisprudenza in materja tirritjeni (fn. 5: **Ignatius Busuttil v Water Services Corporation**, deċiża mill-Qorti tal-Appel [Inf.], fit-12 ta' Jannar 2005.) wkoll illi minħabba li l-preskrizzjoni sollevata taħt l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 hija waħda estintiva tal-azzjoni attriċi, għandu jsib riskontru l-prinċipju li ż-żmien tal-preskrizzjoni jgħaddi biss minn dakinhar li jkun seħħ il-fatt illeċitu li minnu tidderiva l-ħsara. Kif sewwa ġie sottomess mill-abbli avukat tal-konvenuti fit-trattazzjoni, jeħtieġ għalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 2153 jinqraw fid-dawl tal-artikolu 2137 tal-istess Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni tkun setgħet issir:-*

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

*It-test ta' meta jibda għaddej iż-żmien għall-preskrizzjoni f'każ ta' danni derivanti minn culpa akwlijana, huwa wieħed oġġettiv marbut mal-fatti li minnhom jiskaturixxi d-dritt tal-attur, u m'hijiex rilevanti l-perċezzjoni soġġettiva ta' min iġarrab id-danni. Il-korollarju ta' dan il-prinċipju ġenerali huwa illi ż-żmien għall-preskrizzjoni għandu jitqies li jibda jgħodd <u>minn meta ssir il-ħsara</u>, mingħajr qies ta' meta l-persuna li allegatament ġarrbet il-ħsara ssir taf jew hija komda li tinduna bil-ħsara (fn. 6: Fis-sentenza **Xuereb v Agius**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi:* "il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li

minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih." *Ara wkoll: **Raphel Micallef v. Anthony Agius**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru, 2000.). Kif ġie ritenut in propositu:-*

"… għar-rigward ta' kull terminu ta' preskrizzjoni, jingħad, in linea ta' principju, li ż-żmien jibda jgħaddi minn dak inhar tal-inċident u mhux mid-data li fih il-persuna sar jaf li sofra danni; id-data li tagħti bidu għall-preskrizzjoni hi, allura, determinabbli oġġettivament u tibda tiddekorri mill-fatt tal-ħsara." *(fn. 7: **Dr. Louis Cassar Pullicino vs Angelo Xuereb** deċiża fit-3 ta' Lulju 2003.)*

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

*L-attur xehed illi huwa innota t-tixrib fis-saqaf tal-garaxx tiegħu bejn l-2010 u l-2013, u dan meta kien ra s-suf abjad ħiereġ mis-saqaf, u qal ukoll li qabel dak iż-żmien, għall-ħabta tal-2010, kien diġà ra li fix-*shaft *tal-garaxx fuq barra kien hemm sinjali taċ-ċarċir ta' ilma mal-ħajt u ra li l-katusi kienu xxaqqu. Xehed ukoll illi dak iż-żmien kien kellem lil Joseph Briffa, ir-raġel tal-konvenuta Georgina Briffa, dwar it-tixrib tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx u kien qallu li kienu marru xi kanen u kien lest li jirranġa l-ħsara li kien sar u fil-fatt, jaf li għall-ħabta tal-2013 wara li kien miet l-imsemmi Joseph Briffa, kien sar xi xogħol fil-kamra tal-banju tal-fond tal-konvenuti wara s-sena 2013 iżda minkejja dan, baqa' jidher it-tixrib fis-saqaf tal-garaxx u l-ilma kien għadu qed inixxi fis-saqaf. Hija t-teżi tal-attur illi l-ħsara riskontrata fis-saqaf tal-garaxx, konsistenti fi* spalling *estensiv fil-konkos tant li beda jaqa' mis-saqaf, ġejja mit-tixrib li kien ra diversi snin qabel u hija riżultat tat-tnixxija tal-ilma li seħħet fis-snin bejn l-2010 u l-2013.*

Kif ġie ritenut in propositu:-

"il-preskrizzjoni tal-azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat tibda tgħaddi minn dak in-nhar li jsiru l-ħsarat, u mhux minn dak in-nhar li saru x-xogħlijiet. Ma tistax tiftaħ kawża biex titlob kumpens għal ħsarat li jkunu għadhom ma sarux, u ma tibdiex tgħaddi l-preskrizzjoni ta' azzjoni qabel ma dik l-azzjoni tista' tinbeda.

…

Indubjament l-azzjoni ma setgħetx f'dan il-każ tiġi eżerċitata qabel ma jkun l-attur issubixxa id-dannu b'konsegwenza diretta tal-kostruzzjoni difettuża minnu lamentata." *(fn. 8: **Carmelo Micallef vs. Direttur tax-Xogħlijiet**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2001. F'dik is-sentenza, meta infetħet il-kawża ma kienux laħqu għaddew sentejn mid-data meta ġiet riskontrata l-ħsara.)*

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

"Il-ħarsien ta' din ir-regola hu wieħed fundamentali, tant li huwa mgħallem illi l-impossibilità li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilità indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża barranija minnu u li huwa ma setax jeħles minnha. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li actione non natae non praescribitur. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui è nato il diritto o l'azione che è destinata ad estinguere...". Iżjed 'il quddiem iżidu jgħidu illi: "La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali <u>non decorre evidentemente se non</u> <u>dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale</u>". [enfasi ta' din il-Qorti] *(fn. 9: Ara **Emanuel Attard vs Victor Galea et** – deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru 2016.)*

*Barra dan, kif ukoll b'applikazzjoni tal-insenjament fuq ċitat, il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-każ, iż-żmien għall-preskrizzjoni sabiex setgħet tinġieb l-azzjoni odjerna, għalkemm b'mod ġenerali seta' beda jgħaddi għall-ħabta tas-sena 2010 meta l-attur qal li osserva t-tixrib bl-umdità fis-saqaf tal-garaxx, ma jirriżultax mill-provi il-ġurnata ossia d-data preċiża minn meta ż-żmien tal-preskrizzjoni kellu jibda jiddekorri. Kif ingħad diġà, jeħtieġ neċessarjament, għall-prova tal-preskrizzjoni illi jiġi stabbilit b'mod definittiv id-data li minnha beda jiddekorri t-terminu preskrittiv (fn. 10: Ara in propositu: **Frans Micallef et vs Paul Agius et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell [Inf.] fit-18 ta' Ġunju 2014.). Iżda fil-każ odjern, huwa evidenti illi l-konvenuti naqsu milli jressqu provi suffiċjenti fir-rigward, tant illi l-Qorti m'hijiex f'qagħda li tistabbilixxi din id-data mingħajr ma tagħmel assunzjonijiet u konġetturi li ovvjament, ma għandhomx post fost il-ġabra tal-provi proċesswali li abbażi tagħhom il-Qorti trid tasal għall-konklużjonijiet tagħha.*

*Rilevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Diċembru 1987 fl-ismijiet **Edgar Causon vs Abdelsala Sheibani nomine** (fn. 11: Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782): -*

"Min jeċċepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jagħmel prova sodisfaċenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri għaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f'pożizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le".

Fil-fatt il-preskrizzjoni titqies bil-ġranet u mhux bix-xhur jew bis-snin proprju sabiex ikun jista' determinat l-aħħar jum li fih tagħlaq il-preskrizzjoni. Dan jemerġi b'mod ċar minn qari tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2138 u 2139 tal-Kodiċi Ċivili (fn. 12: **2138.** (1) Il-preskrizzjoni titqies bi ġranet sħaħ, u mhux bis-sigħat. (2) Il-ġranet huma kontinwi: ix-xhur jitqiesu skont il-kalendarju. **2139** (1) Il-preskrizzjoni tagħlaq minnufih li jgħaddi l-aħħar jum taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni. (2) Iżda, jekk l-aħħar jum ikun is-Sibt jew btala pubblika, il-preskrizzjoni tagħlaq malli jgħaddi l-ewwel jum ta' wara, li ma jkunx Sibt jew btala pubblika.*). Inoltre, huwa prinċipju ta' dritt illi n-natura odjuża tal-istitut tal-preskrizzjoni tesiġi li tingħata interpretazzjoni u tifsira restrittiva lill-iskop tal-eċċezzjoni, b'mod illi kull dubju dwar id-determinazzjoni tal-mument storiku li fih beda jgħaddi ż-żmien għall-preskrizzjoni, għandu jmur kontra l-eċċipjenti tal-preskrizzjoni.*

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

Kif tajjeb ġie sottomess mill-abbli difensur tal-attur waqt it-trattazzjoni, huwa assodat fil-ġurispridenza tal-qrati tagħna illi minkejja illi huwa prinċipju rikonoxxut u paċifikatament applikat li ż-żmien għall-preskrizzjoni jibda għaddej mid-data meta ssir il-ħsara, madanakollu f'każ ta' ħsara ġejja minn dħul ta' ilma jew umdità, fejn il-ħsarat ikomplu jimmanifestaw ruħhom fuq perijodu ta' żmien u f'każijiet oħrajn fejn il-ħsara tkun qed issir kontinwament, iż-żmien preskrittiv "ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli issir" (fn. 13: Ara: ***Portelli v. Attard*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu 1997, ċitata wkoll fis-sentenza* ***Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et****, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju 2009.)*

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet ***Il-Bajja Limited vs Inna Korelova*** *(fn. 14: Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu 2014), il-Qorti tal-Appell riaffermat dan il-prinċipju:-*

"Huwa minnu kif targumenta s-soċjetà appellanti, li meta n-natura tal-ħsarat tkun li l-istess ħsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv għal bidu tal-perijodu preskrittiv "ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Francis Cassar** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 ġie deċiż illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdità fejn il-ħsara timmanifesta ruħha ferm bil-mod ma kienx faċli biex wieħed jistabbilixxi meta effettivament id-danneġġat seta' japprezza l-gravità tal-problema u f'kull każ f'sitwazzjoni bħal din id-deċiżjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qegħda tiddekorri l-

preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju *contra non valentem non currit prescriptio*."

Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' diversi sentenzi (fn. 15: Fosthom ***Helen Schembri vs Anthony George Zahra****, Appell Ċivili deċiża 28 ta' Settembru 2012) oħrajn li jittrattaw it-tema ta' preskrizzjoni tal-azzjoni għad-danni derivanti minn tnixxija ta' ilma jew umdità jew minn ħsara li qed issir kontinwament, u huwa evidenti illi għall-finijiet tal-prinċipju enunċjat mill-artikolu 2137 tal-Kap. 16, fejn il-ħsara tkun qiegħda kontinwament issir, il-qrati tagħna jiffavorixxu interpretazzjoni fis-sens illi l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata u l-preskrizzjoni tibda għaddejja, biss minn dakinhar li effettivament ma tibqax tiġi kkaġunata l-ħsara. Dan l-insenjament hu fondat fuq l-argument illi jekk l-azzjoni titqies li tista' tiġi eżerċitata mill-mument li l-perkolazzjoni tal-ilma provenjenti mill-fond adjaċenti, tibda tikkaġuna danni lill-attur, allura f'dawk il-każijiet fejn din il-perkolazzjoni tissokta u d-dannu jkun qiegħed kull ma jmur jiġi arrekat, jikkonsegwi illi l-azzjoni tista' tinbeda f'kull mument li jiġi kkaġunat dannu.*

Għalkemm tassew dan it-tagħlim m'huwiex assolut u mhux dejjem ġie kkunsidrat (fn. 16: ***Carmelo Micallef vs Direttur tax-Xogħlijiet****,* op. cit.*) u applikat (fn. 17: Vide* ***Emanuel Attard vs Victor Galea****,* op.cit*) fid-determinazzjoni ta' eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 f'materja ta' ħsarat ġejjin minn umdità jew perkolazzjoni tal-ilma, il-Qorti tqis illi fil-każ odjern, iż-żmien għall-preskrizzjoni azzjoni għadu ma bdiex għaddej għaliex mill-provi jirriżulta illi l-ħsara lamentata hija dovuta għal tnixxija ta' ilma li għadha qed tikkaġuna ħsara.*

Illi fir-rigward, il-Perit Benny Cortis imqabbad ex parte *mill-attur, xehed illi meta mar jispezzjona l-garaxx tal-attur għall-ħabta ta' Settembru 2021, innota li kien hemm partijiet mis-saqaf tal-garaxx li kienu mxarrbin sewwa bit-tbajja' tal-ilma u kien ukoll moffa bajda qisha tajjar, li jfisser li kien hemm il-presenza tal-penetrazzjoni tal-ilma. Ikkonferma illi l-problema tal-ilma ġejja min-naħa ta' fuq il-garaxx u kienet għadha attiva għaliex kien għad hemm il-moffa li* "awtomatikament kif toħroġ hi sinjali li ... għad hemm l-ilma. Kif jinxef l-ilma dik titlaq awtomatikament, li ngħidulu s-suf abjad" *u* "jfisser li għad hemm il-leakage għadu ħiereġ jiġifieri" (fn. 18: Ara xhieda in kontro-eżami 11 ta' Ottubru 2023. Fir-rapport tiegħu, Dok. BC1, il-Perit Benny Cortis fisser illi it-tbajja' tal-ilma fis-saqaf kienu riċenti u friski tant illi rrifera għalihom bħala "moist areas".)*. Reġa' afferma illi minħabba n-natura tal-moffa hija l-fehma tiegħu li* "il-leak oriġinali għadu hemm ... għadu hemm fiċ-ċert"*. Xehed ukoll illi jekk tassew inqala' u nbidel il-kamra tal-banju fil-proprjetà ta' fuq, dan seta' sar biss riċentement, u kkonferma wkoll illi l-ħsarat li kien hemm ma kienux marbuta ma' xi nuqqas ta' manutenzjoni tal-garaxx innifsu.*

*L-istess perit, fir-rapport tiegħu Dok. BC1, ikkostata wkoll illi t-torba sitwata fuq is-saqaf tal-garaxx u taħt il-madum tal-kamra tal-banju, ix-*shaft *intern u l-bitħa tal-proprjetà sovrastanti, kienet għadha mxarrba u rrakkomanda illi qabel jitwettqu r-riparazzjonijiet meħtieġa fis-saqaf, din tiġi eliminata. Fir-rapport, intqal hekk:-*

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

Applikat dawn il-fehmet tekniċi professjonali u mhux kuntrastati, għall-prinċipju appena enunċjat, jirriżulta illi l-ħsarat subiti mill-attur fis-saqaf tal-garaxx tiegħu tabilħaqq jikkostitwixxu stat ta' fatt li jipperdura għaliex l-ilma għadu dieħel b'mod attiv fis-saqaf, kif kostatat mill-Perit Benny Cortis. Ġie ppruvat illi effettivament il-problema tat-tnixxija tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur baqgħet teżisti minkejja li għaddew diversi snin minn meta l-ħsara ġiet identifika u għaldaqstant, għall-Qorti huwa evidenti illi b'din il-penetrazzjoni kontinwa, il-ħsara mhux talli ma tistax titqies li hija kristallizzata, talli qiegħda dejjem taggrava. Fehmet ukoll illi kieku tassew ġie mwaqqaf l-ingress tal-ilma għal ġol-fond tal-attur, il-ħsara arrekata ma kienetx tilħaq l-entità li evidentement laħqet f'temp ta' tmien snin, tant illi l-konkrit diġà waqa' mis-saqaf u x-xibka tinsab esposta f'diversi partijiet tal-istess saqaf.

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

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

Ikkunsidrat;

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

Fir-rigward, għandhom japplikaw il-prinċipji ġenerali ta' dritt li jinsabu enunċjati fil-Kodiċi Ċivili taħt it-titolu ta' "Delitti u Kważi Delitti"*, senjatament il-prinċipju li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu (fn. 19: Artikolu 1031 tal-Kap. 16.).*

In linea ta' prinċipju ġenerali, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Dr. Remigio Zammit Pace noe vs Reginald Fava et noe et****, deċiża fil-25 ta' Marzu 2004, qalet hekk:-*

"L-istess liġi hi mbagħad daqstant ieħor kategorika u ċara dwar il-punt illi "kull min ….. mingħajr ħsieb li jagħmel jew jonqos li jagħmel id-doveri imposti mill-liġi, huwa obbligat għall-ħsara li tiġi minn hekk". Tali prinċipji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' ommissjoni. Kif intqal fil-kawża "Bonnici vs Mizzi", deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu, 2003, b'approvazzjoni għal dak li ntqal f'ġudikat anterjuri, "Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene" – Vol.XXIV.I.172."

L-artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, imbagħad, jiddisponi illi:-

"Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija."

Illi in materja speċifika tar-responsabbiltà għall-ħsarat ikkaġunati minn inter alia *dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi r-responsabbilità 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. Il-prinċipju bażilari in materja jixħet fuq is-sid tal-fond fejn jinsabu istallati ħwejjeġ jew impjanti li jistgħu jikkaġunaw ħsara, l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diliġenza ordinarja biex jassigura li dawn il-ħwejjeġ jinżammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ħalli ma jikkawżawx dannu lil terzi.*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et*** *(fn. 20: Deċiża 23 ta' April 2010), li jittratta każ konsimili dwar ħsarat ikkaġunati bħala riżultat*

ta' ingress ta' ilma fi fond sottostanti l-fond fejn ġie riskontrat difett f'xi kanna tal-ilma mirduma fil-ħajt, intqal hekk in propositu:

"Ma jista' qatt ikun dubitat in linea ta' prinċipju ġenerali illi kull sid ta' bini hu preżunt li għandu taħt il-kontroll u disponibilità tiegħu mhux biss l-istruttura *ut sic* imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' ġo fih. Ġie ritenut għaldaqstant minn din il-Qorti kif presjeduta illi "huwa għalhekk preżunt illi kull wieħed iwieġeb għall-ħsara kaġjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taħt il-kontroll tiegħu. **Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-ħwejjeġ li fuqhom is-sid jew detentur għandu l-poter materjali**." Ara "Giovanni Vella et -vs- Michael Cilia", Appell mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar, 23 ta' Ġunju, 2004;" [enfasi ta' din il-Qorti]

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

"Wieħed neċessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-ġebla iżda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' ġo fih. … Il-miżuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-ħwejjeġ għandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diliġenza. Għalhekk ma jestendux għall-konsiderazzjoni ta' mġiba irrazzjonali u 'l boghod minn kull loġika tad-dover primarju tad-diliġenza."

Issa fil-każ in diżamina, il-Qorti tibda biex tosserva illi għalkemm fir-Risposta l-konvenuti jikkontestaw ir-responsabbiltà tagħhom għall-ħsarat riskontrati fil-fond tal-attur, liema ħsarat kif kostatat mill-Perit Benny Cortis, huma r-riżultat tal-ingress tal-ilma mill-fond sovrastanti tal-konvenuti fuq medda ta' żmien, u ċaħdu kull ness bejnhom u d-danni subiti, huma baqgħu ma ressqu l-ebda prova li tissostanzja din il-linja difensjonali.

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

Joseph Borg, li kien imqabbad mill-konvenuta Georgina Briffa is-sena ta' qabel biex jiftaħ is-sadd fil-katusa tal-ilma tax-xita, xehed illi din il-katusa kienet nieżla mill-bitħa sovrastanti l-garaxx minn ġo shaft*, tgħaddi għal taħt il-garaxx tal-attur u tibqa' sejra għal barra. Fisser illi din il-katusa kienet miżduda għaliex meta sar it-*tarmac *fit-triq quddiem il-garaxx, il-livell tat-triq għola bir-riżultat li l-katusa ġiet taħt it-triq u ngħalqilha parti mill-bokka li toħroġ għat-triq u b'hekk instaddet. Xehed ukoll li ma kienx inkarigat biex jara xi ħsarat kien hemm fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, iżda biss*

*biex ineħħi s-sadd minn ġol-katusa mimduda għaddejja taħt il-garaxx u kien fetaħ dan is-sadd billi qatta' ftit mit-*tarmac *biex l-ilma jkun jista' jgħaddi.* ***Ikkonferma illi l-problema tas-sadd ma kienx fil-parti l-wieqfa tal-katusa u li l-wieqfa qatt ma tkun miżduda****.*

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

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

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

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

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

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

Magħdud dan ix-xhieda u l-kostatazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Benny Cortis, konsistenti fi fehmiet tekniċi ta' espert in materja li ma ġewx kuntrastati jew kontradetti b'ebda mod, u li jikkonfermaw mingħajr tlaqliq illi l-ħsarat riskontrati fis-saqaf tal-garaxx tal-attur, konsistenti fi spalling *estensiv fil-konkos li qed jinqala' u jaqa' mis-saqaf minħabba l-ilma u l-arja preżenti, huma riżultat dirett tat-tnixxija tal-ilma mill-fond sovrastanti. Il-Perit Cortis ikkonferma speċifikatament illi l-fatt li t-tbajja' tal-ilma u l-i*spalling *relattiv fis-saqaf kienu pożizzjonati taħt ix-*shaft *intern li jinsab mal-kamra tal-banju, kif ukoll taħt il-bitħa tal-proprjetà sovrastanti (fn. 23: Dan ġie kostatat minnu minħabba l-pożizzjoni tat-travi u din il-kostatazzjoni ma ġietx kontestata jew kontradetta mill-konvenuti.), huwa indikattiv ta' tnixxija tal-ilma mill-imsemmija żewġ ambjenti tal-fond sovrastanti, anke għaliex bejn dawn iż-żewġ ambjenti ma kienx osserva ħsara fis-saqaf tal-garaxx: il-ħsarat fis-saqaf jinsabu biss biswit iż-żoni fejn jidhru t-tbajja' tal-ilma fis-saqaf (fn. 24: Ħlief għal żona waħda fid-direzzjoni fejn jkun mexa l-ilma, ċioe' lejn in-naħa tal-appoġġ mal-proprjetà ta' terzi. Ara wkoll ritratti f'paġna 84 sa paġna 93 formanti parti mir-rapport tal-Perit Benny Cortis.)*

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

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

"Anzi, dejjem fil-każ tal-ispecje hawn eżaminat, strettament id-danneġġjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuża f'min iġib fis-seħħ l-event dannuż u, kważi, kważi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma għandu l-possibilità li jaċċedi fil-fond li minnu oriġinat il-ħsara u, allura, teżisti għalih anke id-diffikultà estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

… … …

Jingħad a propożitu mill-Franzoni ("Le obbligazzioni da fatto illecito", Ed. Utet, 2004 p. 292), "In questo modo, il danneggiato è gravato soltanto dall'onere di dimostrare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento del danno, mentre sul convenuto grava l'onere di provare l'esistenza di un fattore, estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale (Cass. 13 ta' Frar, 2002, Nru. 2075)";

Xi ħaġa konsimili ngħad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "Albert Farrugia -vs- Peter Galea et", u ċjoe, "**kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt tal-ingress tal-ilma fil-fond tiegħu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà tal-appellanti**. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawżalità bejn l-ingress tal-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan għaliex fil-każ preżenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilità oġġettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taż-żewġ fondi, għal liema jgħoddu wkoll il-prinċipju tar-res ipsa loquitur." **Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilità tissussisti mal-aċċertament pożittiv tal-ingress tal-ilma mill-fond tal-appellanti u li dak il-fatt kellu effikaċja każwali fil-produzzjoni tal-event tal-ħsara;**" *(fn. 25: Dan it-tagħlim ġie ribadit u applikat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza **Emanuel Spiteri et vs Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et** – 22 ta' Ġunju 2017) [enfasi ta' din il-Qorti]*

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

Għall-Qorti dan kollu jfisser illi l-konvenuti, għalkemm kienu ilhom konsapevoli dwar il-problema tat-tnixxija tal-ilma u umdità mill-fond tagħhom għal ġos-saqaf tal-fond sottostanti, naqsu għal kollox u dan fuq medda konsiderevoli ta' żmien, milli jimxu bħala missier tajjeb tal-familja. Dan billi jieħdu l-miżuri meħtieġa biex

jindagaw bil-galbu dwar is-sors tal-ingress tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx tal-attur u biex jindirizzaw din il-problema b'mod effettiv, u jieħdu l-passi jew jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa biex jeliminaw il-kaġun tat-tixrib tas-saqaf sottostanti. Tixrib li kif ġie kostatat mill-Perit Benny Cortis, ġej mit-torba mxarrba taħt l-art tal-kamra tal-banju u l-bitħa tal-konvenut. Dan hu nuqqas da parti tal-konvenuti li l-Qorti tirravviża fih il-ħtija maħsuba fl-artikolu 1031 u l-artikolu 1032 tal-Kap. 16.

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

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

"… Ġaladarba teżisti dik il-kustodja fis-sid, dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilità, in kwantu jimponi fuq min għandu d-disponibilità tal-fond, sija materjali, sija ġuridika, ir-responsabiltà għas-seħħ ta' ċerti eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-riċerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tiegħu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruħu." *(fn. 26:* ***Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et.*** *– Ibid.)*

Ikkunsidrat;

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

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

Il-konvenuti ma kkontestawx ir-rakkomandazzjonijiet tal-Perit ex parte *u l-prezzijiet kwantifikati minnu fir-rapport tiegħu, u f'ebda waqt ma ġie allegat illi x-xogħlijiet rakkomandati m'humiex meħtieġa jew mhux skont il-prassi segwit fl-industrija, jew li*

r-rati applikati m'humiex rejalistiċi jew huma esaġerati u mhux skont ir-rati tas-suq. Fil-fatt, ma tressqu ebda provi kuntrarji. F'dan il-kwadru ta' fatti u provi l-Qorti ma għandha ebda riżerva biex tabbraċċja l-opinjoni teknika tal-perit inkarigat ex parte *mill-attur bħala espert in materja, dwar x-xogħlijiet li jeħtieġu li jsiru fil-fond tal-attur biex tissewwa l-ħsara fis-saqaf u biex dan jiġi protett minn ingress ulterjuri ta' ilma, kif ukoll dwar il-valur ta' dawn ix-xogħlijiet rimedjali."*

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-15 ta' April, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Ċivili) (Malta) tat-25 ta' Marzu 2024 fil-proċeduri 48/2022RM fl-ismijiet Richard Colombo vs Georgina Briffa et u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti hekk kif dedotti fir-risposta tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) l-Ewwel Qorti applikat ħażin l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (b) mingħajr preġudizzju, hemm inkorrettezzi fattwali.

7. L-appellat wieġeb fl-24 ta' Ottubru, 2024, fejn issottometta li l-appell odjern għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-appellanti, u dan fid-dawl ta' dak li kkonstatat u ddeċidiet l-Ewwel Qorti, u s-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat.

L-ewwel aggravju: *[l-Ewwel Qorti applikat ħażin l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili]*

9. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti applikat ħażin l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex il-provi kienu juru biċ-ċar li l-appellat kien ilu jaf bil-ħsara fil-garaxx sa mill-inqas is-sena 2013, u li din kienet waħda serja. Madankollu rriżulta wkoll mill-provi li ma saret l-ebda interpellazzjoni min-naħa tiegħu, anki jekk informali, u kien biss fit-3 ta' Novembru, 2021, li huma kienu rċevew ittra mingħandu u għalhekk huwa kien ilu jaf tmien snin bil-problema serja, iżda baqa' sieket u għalhekk ma kellhomx ikunu huma li jbatu t-traskuraġni tiegħu. Jgħidu li l-appellat qal li huwa kien kellem lil Joseph Briffa, ir-raġel tal-appellanta Georgina Briffa, dwar il-perkolazzjoni fis-saqaf, iżda din l-allegazzjoni ma kinitx ġiet ikkorroborata, u lanqas setgħet tiġi kontradetta mill-imsemmi Joseph Briffa għaliex dan kien ġie nieqes. L-appellanti jagħmlu riferiment għall-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili, u anki għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April, 2016, fl-ismijiet **Penza Tarmac Ltd *vs.* Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd**. Jinsistu li jirriżulta li ma kien hemm xejn x'iżomm lill-appellat milli jintavola l-azzjoni tiegħu, u għalhekk ma kien hemm l-ebda xkiel ġuridiku fil-konfront tiegħu. Huma jsostnu li *ai termini* tal-artikolu 2137 tal-Kap. 16, il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri minn dakinhar li setgħet issir l-azzjoni, jiġifieri fil-31 ta' Diċembru, 2013. L-appellanti jiċċitaw dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Ġunju, 2016, fl-ismijiet **Emanuel Attard *vs.* Victor Galea**, Ċit. Nru. 210/2003JRM, in sostenn tal-argument tagħhom, u jissottomettu li l-fattispeċje tal-każ odjern jinkwadraw sew fil-parametri ta' dik is-sentenza.

10. Min-naħa tiegħu l-appellat jirrileva li l-appellanti hawnhekk qegħdin jwarrbu l-fatt li l-ħsara riżultanti fil-garaxx tiegħu kienet ġejja mill-perkolazzjoni kontinwa ta' ilma u/jew umdità. Jikkontendu li l-Qrati tagħna dejjem sostnew li l-perijodu ta' preskrizzjoni għalhekk kellu jibda jiddekorri minn dakinhar li l-ħsara tissewwa. Huwa jiċċita estensivament dak li qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u jgħidu li tassew din ikkunsidrat sew l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li kienet ġiet issollevata mill-appellanti. L-appellat jissottometti li fid-dawl tal-fatt li l-każ odjern jittratta l-perkolazzjoni ta' ilma, il-ġurisprudenza ċċitata mill-appellanti mhijiex rilevanti għaliex din tikkunsidra ċirkostanzi differenti minn dawk riżultanti fil-każ odjern. Huwa jiċċita wkoll favur l-argument tiegħu dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 2012, fl-ismijiet **Helen Schembri et *vs.* Anthony George Zahra noe**, Rik. Ġur. 449/2004. Jinsisti li għalhekk il-perijodu ta' preskrizzjoni f'dan il-każ partikolari kien qiegħed jiġi interrott ripetutament minħabba l-perkolazzjoni kontinwa tal-ilma min-naħa tal-proprjetà tal-appellanti, u għalhekk ma jistax jingħad li l-azzjoni tiegħu kienet ġiet preskritta.

11. Il-Qorti tgħid li l-appellanti m'għandhomx raġun, u l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ċaħdet l-eċċezzjoni fejn issollevaw il-preskrizzjoni. L-Ewwel Qorti sewwa kkunsidrat li huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, li fil-każ ta' ħsara riżultanti minn ingress ta' ilma jew umdità fejn il-ħsara tiżvolġi maż-żmien jew tibqa' tipperdura, iż-żmien preskrittiv kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Marzu, 1997, fl-ismijiet **Portelli *vs.* Attard,** "*ma jibdix jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli issir*". L-Ewwel Qorti qalet li hekk ukoll ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-28 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet **Il-Bajja Limited *vs.* Inna**

Korelova, Rik. Ġur. 168/2007. Filwaqt li kkunsidrat diversi sentenzi oħra tal-Qrati tagħna, l-Ewwel Qorti stqarret li skont il-prinċipju enunċjat fl-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili, meta l-ħsara tkun waħda kontinwa, l-preskrizzjoni tgħaddi biss minn dakinhar li tieqaf il-ħsara.

12. L-Ewwel Qorti rrilevat li dan l-insenjament jistrieħ fuq l-argument li l-azzjoni tista' tiġi ntavolata f'kull ħin li fih tkun qiegħda tirriżulta l-ħsara, ġaladarba l-imsemmija ħsara tibqa' ssir. L-Ewwel Qorti għarfet li dan l-insenjament ma kienx wieħed assolut, iżda fil-każ odjern ikkunsidrat li ż-żmien għall-preskrizzjoni tal-azzjoni ma kienx beda jiddekorri ġaladarba mill-provi kien irriżulta li l-ħsara kienet għadha qiegħda timmanifesta ruħha b'riżultat tat-tnixxija tal-ilma.

13. L-Ewwel Qorti għamlet riferiment għax-xhieda tal-Perit Benny Cortis, li kien ġie nkarigat *ex parte* mill-appellat, fejn dan qal li meta mar jispezzjona l-garaxx għall-ħabta ta' Settembru, 2021, osserva li kien hemm partijiet mis-saqaf li kienu mxarrbin sew, u kellhom il-moffa bajda qisha tajjar, li tindika l-preżenza ta' ilma. Qalet li l-Perit Cortis kien ikkonferma li t-tixrib kien ġej minn fuq, iżda mhux minn xi nuqqas ta' manutenzjoni fil-garaxx, u l-ilma kien għadu ġej. Irrilevat ukoll li l-Perit Cortis kien osserva li jekk verament kienet inbidlet il-kamra tal-banju sovrastanti l-garaxx, dan kien seħħ biss reċentement. L-Ewwel Qorti kkunsidrat ukoll li skont il-Perit Cortis, it-torba fuq is-saqaf tal-garaxx, u taħt il-madum tal-kamra tal-banju, ix-*shaft* intern u l-bitħa tal-proprjetà sovrastanti kienu mxarrba, u qabel ma tissewwa l-ħsara kellu jiġi ndirizzat u eliminat dan it-tixrib, b'dana li ma eskludiex li fil-futur il-ħsara kienet se tkompli tiżdied sakemm eventwalment is-saqaf jinxef għal kollox.

14. Fid-dawl ta' dan kollu, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-ħsarat għalhekk kienu jikkostitwixxu stat ta' fatt fejn l-ilma fis-saqaf tal-garaxx kien għadu hemm, u fil-fehma tagħha l-ħsara kienet dejjem qed tiżdied. L-Ewwel Qorti ikkunsidrat korrettement li l-appellanti ma kienx irnexxielhom juru minn meta beda jiddekorri ż-żmien għall-preskrizzjoni, u meħud in konsiderazzjoni l-insenjament ġuridiku, hija stqarret li ż-żmien tat-terminu preskrittiv tal-azzjoni odjerna ma kienx għadu beda jiddekorri, u dan kien saħansitra qiegħed jiġġedded kontinwament sakemm jibqa' l-ingress tal-ilma.

15. Din il-Qorti tikkondividi b'mod sħiħ dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti, u filwaqt li tagħmlu tagħha, tgħid wkoll li m'għandha xejn aktar x'iżżid ma' dan. B'hekk issib li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[jirriżultaw inkorrettezzi fattwali]*

16. L-appellanti jissottomettu li l-appellat ma ressaq l-ebda prova sabiex jikkorrobora l-verżjoni tiegħu li huwa kien avża lilhom jew lil Joseph Briffa bil-problema li kien hemm. Jgħidu li huwa kien qal biss li kien kellem lil Joseph Briffa li kien ġie nieqes fl-2013, iżda ma ppreżenta l-ebda prova ta' korrispondenza dwar dan għall-kuntrarju ta' kwistjonijiet oħra. L-appellanti jissottomettu li min-naħa l-oħra, l-appellanta Georgina Briffa ppreżentat irċevuta għal kull ħaġa li hija kienet semmiet fl-affidavit tagħha, sabiex b'hekk ikkorroborat ix-xhieda tagħha b'dokumenti, anki rigward ta' meta kienet bidlet il-kamra tal-banju fl-2002, wara li nbiddlu l-katusi u għamlet *thermal inspection*. L-appellanti jinsistu li kien hemm diversi inkonsistenzi fix-xhieda tal-appellat, u jaċċennaw għal uħud minnhom. Jgħidu li madankollu l-Ewwel Qorti għażlet li temmen lill-appellat fejn qal li huwa

kien kellem lil Joseph Briffa dwar il-problema tal-ilma. L-appellanti jikkontendu li kien hemm diversi ineżattezzi fattwali oħra fil-provi mressqa mill-appellat, u jsemmu l-kwistjoni ta' meta effettivament twettqet it-*thermal inspection.* L-aħħar punt tal-appellanti huwa li l-Ewwel Qorti ma kellhiex twarrab il-fatt li ma kienx sar aċċess mill-Perit Benny Cortis fil-proprjetà tal-appellanti, u dan fejn huwa ma kienx eskluda l-fatt li l-*leak* kienet ilha.

17. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellat jissottometti li hawnhekk għal darb'oħra l-appellanti qegħdin jinsistu li huwa kien ilu jaf bil-ħsara sa mill-2013, u m'għamel xejn. Jispjega li huwa ma kienx imur fil-garaxx ta' spiss, u meta osserva li s-sitwazzjoni kienet iddeterjorat sew, huwa kien inkariga perit sabiex jispezzjona l-ħsara, u huwa kien għamel it-tiswijiet. Min-naħa tagħha l-appellanta Georgina Briffa m'għamlet xejn, minkejja li kienet ġiet mitluba li teżegwixxi t-tiswijiet meħtieġa, għaliex dejjem baqgħet tinsisti li l-ħsara ma kinitx ġejja mill-fond tagħha, u dan minkejja l-evidenza anki permezz tar-rapport *ex parte* tal-Perit Benny Cortis. L-appellat jirrileva li kif osservat l-Ewwel Qorti, dan ir-rapport peritali ma ġiex kkontestat, u l-appellanti ma ppreżentaw l-ebda rapport tekniku ta' perit tal-fiduċja tagħhom, u lanqas talbu sabiex jiġi maħtur perit tekniku ġudizzjarju mill-Ewwel Qorti. L-appellat jgħid li għalhekk huwa għal kollox fieragħ li l-appellanti issa f'dan l-istadju tardiv qegħdin jilmentaw li l-Perit Benny Cortis qatt ma aċċeda fil-proprjetà tagħhom. L-appellat jissottometti li sewwa għarfet l-Ewwel Qorti li l-appellanti kienu ttentaw jevitaw ir-responsabbiltà tagħhom li jieħdu ħsieb l-imsemmija proprjetà, meta sostnew li l-kawża tal-ħsara kien il-fatt li meta sar it-*tarmac* instaddet il-katusa. Għal dak li jirrigwarda r-rapport tat-*thermal inspection* li kien sar, l-appellat jirrileva li l-Ewwel Qorti kienet esprimiet id-dubji tagħha dwar il-veraċità o meno tiegħu, u qalet li kienet responsabbiltà

tal-appellanti li jieħdu ħsieb il-proprjetà tagħhom bħala *bonus paterfamilias,* u li kienet qiegħda ssir manutenzjoni sabiex titnaqqas il-possibilità ta' ħsara fil-fond sottostanti. Min-naħa tiegħu, l-appellat jgħid li huwa ressaq il-provi kollha sabiex isaħħaħ it-talbiet tiegħu, u l-fatti kienu wrew li s-sors tal-ħsara kienet il-kamra tal-banju, u d-*drain* fil-bitħa tal-fond sovrastanti.

18. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija tajba. Hija kkunsidrat li fil-każ odjern huwa rilevanti l-prinċipju li kull wieħed għandu jwieġeb għall-ħsara li seħħ bi ħtija tiegħu, kif enunċjat fl-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili taħt it-titolu *'Delitti u Kważi Delitti'.* Hija ċċitat dak li qalet l-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr. Remigio Zammit Pace noe *vs.* Reginald Fava *et noe et*** *fil-*25 ta' Marzu, 2004, u ħadet in konsiderazzjoni d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili. Irrilevat li l-prinċipju li għandu jiġi applikat fi kwistjonijiet dwar responsabbiltà għall-ħsarat riżultanti minn dħul ta' ilma minn fond għall-ieħor, huwa li s-sid tal-fond fejn hemm ħwejjeġ jew impjanti li jistgħu jikkaġunaw ħsara, għandu r-responsabbiltà li jieħu dawk il-miżuri prekawzjonali ta' diliġenza ordinarja sabiex jassigura li dawn ma jikkawżawx ħsara lil ħaddieħor. Wara li ċċitat dak li qalu l-Qrati tagħna dwar din ir-responsabbiltà partikolari, l-Ewwel Qorti korrettement osservat li l-appellanti min-naħa tagħhom ma kienu ressqu l-ebda prova sabiex isaħħu dak li kienu qegħdin jinsistu fuqu, jiġifieri li ma kien hemm l-ebda ness bejnhom u d-danni riżultanti.

19. L-Ewwel Qorti kkunsidrat dak li sostnew l-appellanti fir-rigward tal-perkolazzjoni tal-ilma għal ġewwa l-garaxx tal-appellat, li dan ġara riżultat ta' katusa tal-ilma tax-xita tal-bejt u tal-bitħa tagħhom, li kienet instaddet parzjalment meta sar it-*tarmac* fit-triq. Ikkunsidrat dak li kien qal ix-xhud Joseph

Borg li kien ġie nkarigat mill-appellanta Georgina Briffa sena qabel sabiex jiftaħ din il-katusa, u sewwa stqarret li fil-fehma tagħha l-ilma li kien qiegħed jipperkola fis-saqaf tal-garaxx tal-appellat, ma kienx ġej minn din il-katusa.

20. L-Ewwel Qorti rrilevat li l-Perit Benny Cortis li kien ġie nkarigat *ex parte* mill-appellat, ikkonstata li sovrastanti s-saqaf tal-garaxx kien hemm il-kamra tal-banju, *shaft* intern, u bitħa tal-proprjetà tal-appellanti, liema konstatazzjoni ma kinitx ġiet kontradetta minnhom. Irrilevat li għalkemm il-kamra tal-banju kienet inqalgħet u nbidlet fl-2002, u dan flimkien mal-katusi tal-ilma, l-appellat kien beda jinnota tnixxija tal-ilma fis-saqaf tal-garaxx bejn l-2010 u l-2013. Irrilevat li l-appellat kien xehed li l-kanna tal-ilma li kienet titla' mix-*shaft* tal-garaxx u tgħaddi minn taħt il-madum tal-fond sovrastanti, ma kinitx inbidlet, u l-appellanti ma kienux ikkontestaw din ix-xhieda tiegħu. L-Ewwel Qorti kkunsidrat ix-xhieda tal-appellanta Georgina Briffa, fejn qalet li fl-2011 kienet għamlet il-madum fil-bitħa sovrastanti l-kamra tal-banju fil-garaxx, u fl-2023 wara li l-appellat qalilha li kien qiegħed jidħol l-ilma fis-saqaf tal-garaxx, kienet inkarigat persuna sabiex jispezzjona l-proprjetà tagħha għal xi tnixxija, iżda l-ispezzjoni kienet fin-negattiv. L-Ewwel Qorti osservat li dan ir-rapport 'Dok I' mehmuż mal-affidavit tal-appellanta Georgina Briffa ma kienx iffirmat, ma kellux data u ma kienx ġie kkonfermat permezz tax-xhieda tal-persuna li kienet wettqet l-ispezzjoni u ħarġet l-imsemmi rapport. B'hekk tajjeb ikkunsidrat li ma setax jingħata wisq affidabilità u piż probatorju lil dak ir-rapport.

21. Madankollu l-Ewwel Qorti kkunsidrat li fl-imsemmi rapport kien hemm miktub *"found recently-made grout on bath between bath and tiles",* u meta l-appellanta Georgina Briffa ġiet mistoqsija dwar dan waqt il-kontro-eżami tagħha,

hija kienet qalet li kienet għamlet siment abjad fejn kien jiswied bl-umdità. Irrilevat li l-istess appellanta xehdet ukoll li l-persuna li kienet inkarigat sabiex jagħmel *thermal inspection,* kien qalilha li dan ma kienx tajjeb, u għalhekk hija kienet qabdet lil ħaddiehor sabiex minflok japplika s-*sealer.* L-Ewwel Qorti kkunsidrat ukoll ix-xhieda tal-appellat, li hija u ħierġa mill-bieb il-persuna li ġiet inkarigata, din kienet qaltlu li l-banju ma kienx issiljat sew minn mal-madum, u għalhekk kien hemm it-tixrib. L-Ewwel Qorti hawnhekk għamlet riferiment għal darb'oħra għal dak li ntqal mill-Perit Benny Cortis fir-rapport tiegħu, u anki fix-xhieda tiegħu dwar is-sors tat-tixrib fis-saqaf tal-garaxx. Fid-dawl ta' dak kollu li l-Ewwel Qorti kkonstatat, hija kkonkludiet ġustament li l-appellat kien irnexxielu jissodisfa l-oneru tal-prova sabiex stabbilixxa li l-ħsara fis-saqaf tal-garaxx kienet ġiet kkawżata minn perkolazzjoni tal-ilma fis-saqaf li kienet ġejja mill-fond sovrastanti. Filwaqt li l-Ewwel Qorti kkunsidrat in-nuqqas min-naħa tal-appellanti li jieħdu dawk il-miżuri neċessarji sabiex jittraċċjaw is-sors tal-perkolazzjoni ta' ilma fl-imsemmi saqaf, u li jindirizzaw il-problema b'mod effettiv, iddikjarat li dak in-nuqqas kien iwassal għall-ħtija kkontemplata fl-artikolu 1031 u l-artikolu 1032 tal-Kap. 16.

22. Il-Qorti tikkondividi għal kollox ir-raġunament tal-Ewwel Qorti, u tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet li għamlet fis-sentenza appellata. Tgħid ukoll li hija m'għandha xejn aktar x'iżżid ma' dak kollu li qalet l-Ewwel Qorti, u b'hekk ma ssibx l-aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur