QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 1

Rikors Numru 721/2018

Jean Paul Spiteri (K.I. 21091 (G))
vs
Shirley Ann Micallef u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2019 ġiet kjamata in kawża s-soċjeta' Dormax Promotional Printing Limited (C 27511)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur ippreżentat fid-9 ta' Lulju 2018 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

"1. Illi l-attur huwa l-propjetarju ta' appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp ta' bini bl-isem ta' 'Rachel Court', lokat fi Triq il-Għajn, Swieqi;

2. Illi l-konvenuta hija l-propjetarja ta' appartament iehor formanti parti mill-korp ta' bini fuq indikat, liema appartament huwa internament immarkat bin-numru tnejn (2);

3. Illi fiz-zminijiet ricenti l-attur sofra, għadu qiegħed igarrab, u sejjer jibqa' sofri għadd ta' hsarat fil-fond propjeta' tiegħu minhabba xogohl hazin, ommissjonijiet u minhabba infiltrazzjoni ta' ilma provenjenti mill-propjeta' tal-konvenuta;

4. Illi skond site inspection report redatt fuq ikarigu tal-attur mill-Perit Joseph Attard datat id-9 ta' Awissu 2017, (ara anness Dok 'A') jirrizulta illi dak kollu ilmentat mill-attur gie kkonfermat, u di fatti saru wkoll ir-rakkommandazzjoni relattivi sabiex jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali min-naha tal-konvenuta;

5. Illi kemm il-darba ser jisskota dan l-istat ta' fatt ser iddir hsara ingenti u magguri fil-propjeta' tal-attur;

6. Illi l-attur interpella lill-konvenut sabiex tesegwixxi x-xogħlijiet rimedjali indikat fir-riapport peritali hawn fuq riferit, izda l-konvenuta għazlet illi tibqa' inadempjenti.

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, revia li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kiollha opportuni:

1. Tiddikjara, okkorrendo b'opera ta' Periti nominandi, illi mill-appartament propjeta' tal-konvenuta hemm infiltrazzjoni ta' ilma għal gol-appartament propjeta' tal-attur, liema ingress qiegħed jikkaguna hsara fl-istess propjeta' tal-attur;

2. Tiddikjara, okkorrendo b'opera ta' Periti nominandi, illi jehtieg isiru x-xogħlijiet mehtiega fil-konkos, inkluz dawk relattivi għax-xibka tal-konkos, il-gallerija, u li jsir it-tikhil u t-tibjid relattiv;

3. Tiddikjara, okkorrendo b'opera ta' Periti nominandi, illi jehtieg isiru xogħlijiet ta' tikhil u zebgħa fl-isqfa tal-appartament propjeta' tal-attur;

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, il-konvenuta tesegwixxi x-xogħlijiet mehtiega taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas ta' ta esekuzzjoni da parti tal-konvenuta fit-terminu lilha prefiss, tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel huwa stess l-imsemmija xogħlijiet a spejjez tal-konvenuta, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li hija minn issa stess ingunta għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta datata 10 ta' Settembru 2018 u li eċċeppiet is-segwenti:-

"*1. Illi primarjament l-esponenti m'hiex il-legittima kontradittur peress illi kontrarjament għal dak li qal l-attur, m'hiex il-propjetarja tal-fond numru tnejn (2), Rachel Court, fi Triq il-Għajn, Swieqi, izda tagħmel uzu biss minn din il-propjeta;*

2. Illi fi tieni lok u mingħajr pregudizzju għal-ewwel eccezzjoni t-talibeit attrici huma prekritti ai termini tal-artikonu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr pregudizzju għaz-zewg eccezzjonijiet preliminarji, meta kien hemm leakage ta' pipe fil-kcina aktar minn sentejn ilu, dan gie indirizzat minnufih u saru x-xogħolijiet fl-appartament li tagħmel uzu minnu l-esponenti u kienet l-esponenti stess li infurmat lil-attur b'dan u fil-fatt kien sar xogħol fl-appartament tal-attur liema xogħol kien għas-sodisfazzjon tal-attur;

4. Illi l-allegazzjonijiet illi l-hsarat li hemm kienu ikkagunati mill-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jigu michuda;

5. Illi din il-kawza hija frivola u vestitorrja kif ser jigi ipprovat matul il-kawza għax m'hemm ebda ingress ta' ilma;

6. Illi in oltre m'hu veru xejn li x-xogħol li sar kien xogħol hazin għax l-attur tant kien kuntentt biex xogħol illi inkariga lill-istess persuna li wetqet ix-xogħol sabiex jagħmel aktar xogħol mal-hitan liema xogħol ma kellu x'jaqsam xejn mal-pipe tal-kcina;

Bl-ispejjez."

Rat in-notifika tal-kjamat in kawża bl-affissjoni (a fol. 124) u l-pubblikazzjoni skond l-Artikolu 187 (3) tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta iżda l-kjamata in kawża Dormax Promotional Printing Limited (C 27511) qatt ma intavolat ebda risposta f'din il-kawża.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Marzu 2025 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punt ta' fatt

Huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet li l-attur huwa s-sid tal-fond Flat 1, Rachel Court, Triq il-Għajn, San Ġiljan (a fol. 175 sa 179) filwaqt illi l-konvenuta tirrisjedi fil-fond Flat 2, Rachel Court, Triq il-Għajn, San Ġiljan (a fol. 45).

Mhux fatt anqas ikkontestat illi l-blokk tal-appartamenti tal-partijiet huwa formanti biss minn dawn iż-żewġ appartamenti u dan skond il-kuntratt ta' xiri u bejgħ li kien ippreżentat mill-attur (a' fol. 175 sa 179 u a' fol 184 sa 188.) Il-Qorti tqis ukoll illi l-konvenuta qatt ma qajmet kwistjonijiet ta' awtentiċita' dwar dan l-imsemmi kuntratt.

Pero', hemm punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet fejn l-Attur jallega li huwa sofra, u għadu qed isofri, minn danni fil-proprjeta' tiegħu minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenuta. Mill-banda l-oħra l-konvenuta teċċepixxi l-preskrizzjoni f'dan ir-rigward, apparti li ma hiex il-leġittimu kontradittur. Tgħid ukoll li dak allegat mill-attur mhuwiex minnu.

Il-Qorti ser l-ewwel nett tqis il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur fejn wara tkun tista' tħares lejn l-azzjoni tal-attur u fl-aħħar nett, il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuta.

<u>Punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u konsiderazzjonijiet</u>

1. Min hu l-leġittimu kontradittur

Sa fejn jirrigwarda din l-eċċezzjoni, il-konvenuta tindika lis-soċjeta' Dormax Promotional Printing Limited (C 27511) bħala s-sid tal-fond (a fol. 46). Għalhekk wara li din is-Soċjeta' ġiet kjamata fil-kawża b'digriet tat-28 ta' Jannar 2019 saret in-notifika tal-kjamat in kawża bil-mezz tal-pubblikazzjoni u affissjoni tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni skond l-Artikolu 187 (3) tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti ħarset lejn ix-xhieda ta' Shirley Ann Micallef, datata 17 ta' Frar 2025, fejn qalet illi " ... *jiena immuvjajt 2014, 2015*" (a fol. 277). Mill-affidavits ta' Pauline Spiteri u ta' Lawrence Spiteri jirriżulta biċ-ċar illi din il-kwistjoni bejn il-partijiet qamet l-ewwel darba fis-sena 2016 (a' fol 25 u 27). Fl-istess hin, il-Qorti tqis illi l-azzjoni esperita f'din il-Kawża hija indubbjament abbażi tal-artikoli 1031 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-azzjoni hija dik fejn kulħadd huwa mistenni li jġib ruħu sew mingħajr ma jagħmel ħsara lil ħaddieħor u jekk hekk jagħmel dik il-ħsara jrid jagħmel tajjeb għaliha. Fil-fatt, l-Artikolu 1031 (1) jipprovdi illi "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.*" Issa fil-każ bħal dak li għandha quddiemha, mhux biss is-sid tal-fond jista' jkun tenut responsabbli iżda wkoll l-okkupant tal-fond, kemm jekk ikun qiegħed jokkupa b'titolu jew le. L-importanti huwa li l-ħsara lamentata tkun seħħet meta l-fond kien okkupat. Issa kif jirriżulta mill-provi meta l-Attriċi bdiet

tilmenta milll-ħsara l-konvenuta Shirley Anne Micallef kienet diġa' tokkupa l-fond.

Il-Liġi hija wkoll ċara dwar meta wieħed għandu jitqies li għamel ħsara lil terzi, u dan abbażi tal-Artikolu 1032 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-Artikolu jipprovdi li "(*1) Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja. (2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi, għall ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar*".

Ukoll, Artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddisponi li "*Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk*."

Il-ħsieb tal-leġiżlatur huwa wkoll rifless f'diversi sentenzi. Fis-Sentenza ***Amanda Zammit (ID 507581M) f'isimha proprju u f'isem binha minuri Sven Zammit vs Ryan Sultana (ID 329497M) u Michael Sultana (ID 232575M)***, il-Qorti hekk presjeduta tagħmel referenza għal diversi sentenzi fejn qalet illi "*fl-ismijiet* ***Dr. Remigio Zammit Pace noe -vs- Reginald Fava et noe et****, deċiża fil-25 ta' Marzu 2004, il-Qorti qalet hekk*

fir-rigward l-obbligi msemmija:- "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". Dawn il-prinċipji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni. Kif intqal fis-Sentenza fl-ismijiet ***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)*".

B'dan ifisser illi għaldaqstant, *se mai*, hija dejjem il-konvenuta li trid tirrispondi għal xi ħsarat sofferti mill-attur fil-proprjeta' tiegħu ġjaladarba hi kienet, u għadha, tirrisjedi fil-fond fuq liema hemm allegazzjonijiet li waslu għall-ħsarat sofferti mill-attur fil-fond tiegħu.

2. Preskrizzjoni

Il-konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni fir-risposta ġuramentata għaliex it- "*t-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-artikonu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*" (a fol. 21). Fir-rigward ta' żmien il-konvenuta fl-istess risposta ġuramentata li " ... *meta kien hemm leakage ta' pipe fil-kcina aktar minn sentejn ilu* ..." (a fol. 21).

Min-naħa tiegħu, l-Attur isostni li "... *sofra, għadu qiegħed igarrab, u sejjer jibqa' sofri għadd ta' ħsarat fil-propjeta' tiegħu* ..." (a fol. 1). Mill-affidavits ta' Pauline Spiteri u ta' Lawrence Spiteri jidher ċar illi fil-fatt huwa minnu li dawn il-ħsarat bdew fis-sena 2016 (a' fol 25 u 27).

F'dan ir-rigward, il-Qorti rat ukoll l-affidavits ta' Pauline Spiteri (a fol. 25) u ta' Lawrence Spiteri (a fol. 27), fost oħrajn, fejn jidher biċ-ċar illi din il-kwistjoni bejn il-partijiet qamet l-ewwel darba fis-sena 2016 u l-attur intavola r-rikors ġuramentat tiegħu fid-9 ta' Lulju 2018 (a fol. 1) mingħajr qatt ma intavola xi att ġudizzjarju ieħor qabel ma huwa intavola din il-kawża. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-attur interrompa l-preskrizzjoni mit-23 ta' Awwissu 2018 u ċioe' meta ġie notifikat ir-rikors ġuarmentat (a' fol 9 tergo).

Issa l-konvenuta xehdet fis-17 ta' Frar 2025 illi x-xogħolijiet neċessarji fil-fond tal-Attur fir-rigward tal-ħsarat minħabba l-pajp tal-kċina provenjenti mill-fond tal-konvenuta "*sar fi tmiem dak is-sajf stess*" (a fol. 279). Iżda, il-Qorti ma setgħetx tara eżattament meta kien ix-xahar li feġġħet din il-ħsara fil-fond tal-attur għaliex la l-evidenza tal-Attur ma turi dan il-fatt u anqas dik tal-konvenuta, inkluż ix-xhieda tagħha (a fol. 275 sa 284). Il-Qorti l-anqas ma setgħet tasal għax-xahar ta' meta bdiet din il-problema. Lanqas mir-rapporti tal-Periti ma tirrisulta. Anke fix-xhieda tiegħu, il-Perit

Alexei Pace ma jindika ebda data meta feġġħet l-ewwel darba din il-problema u sempliċiment jgħid illi ilu niexef mhux ħażin (a fol. 255).

Għaldaqstant, il-Qorti tqis dak dettat fis-sentenza ***Carmel sive Charles Aquilina vs Alan u Karen-Lois konjugi Alden*** **tad- 9 ta' Lulju 2013, Prim'Awla Qorti Ċivili fejn il-Qorti** kkonkludiet illi "*Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi min jecepixxi l-preskrizzjoni għandu, sabiex jirnexxi, jipprova li z-zmien stabbilit mil-ligi tassew għadda. "Illi hija regola ewlenija fil-proċedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eċċezzjoni, u għalkemm il-parti attriċi tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmieri li għadda ż żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mħarrka li trid tipprova li l-parti attriċi għaddhielha ż-żmien utli biex tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il kawża setgħet titressaq" ("Stencil Pve (Malta)m Limited vs Dr. Maria Deguara et", deciza fit-30 ta' Ottubru 2003). Huwa stabbilit ukoll illi t-terminu tal-preskrizzjoni f'dawn ix xorta ta' kawzi jibda għaddej mill-mument li tidher il-hsara*."

Iktar ċar huwa wkoll dak ippronunzjat mill-Onorabbli Qorti fis-sentenza ***Nadya Fenech, Il-Perit Etienne Fenech u Jean Marc aħwa Fenech Vs Varsity Properties Limited u Annalise Micallef li b'digriet datat 5 ta' Mejju, 2017 ġie dekretat li isimha għandu jaqra Annalise Micallef***

Blake u Josef Micallef Blake li ġie kjamat in kawża b'digriet tal-5 ta' Mejju, 2017 **9 ta' Lulju 2013, Prim'Awla Qorti Ċivili** fejn il-Qorti kkonkludiet illi "*Għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Qorti se tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl ismijiet Bajja Ltd. vs Inna Korelova noe et. deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili3 minn fejn il-Qorti tislet raġunament simili, intqal;- "Aggravju tas-Socjeta` Attrici L-aggravju tas-socjeta` appellanti huwa wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti ma kienx messha laqgħet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u cioe` dik ta' sentejn għal hlas ta' danni u dan għaliex id-danni subiti minnha kienu ta' natura kontinwa u allura l-preskrizzjoni ma bdietx tiddekorri mid-data msemmija mill-Qorti u cioe` mill-2005. Ma sarx appell mid-decizjoni illi jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju l konvenuti. Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv għal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela v. Francis Cassar deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgħa japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni 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." (enfasi ta' din il-Qorti.) Għalkemm din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti taqbel li l-hsarat kienu għadhom jirrikorru meta bdiet il-kawza, jirrizulta li ftit wara dawn twaqqfu wara xi xogħlijiet li saru mis-socjeta` msejha fil-kawza fil-fond proprjeta` tagħha; l-istess rapprezentant tas-socjeta` appellanti Santino Gauci xehed quddiem il-perit tekniku (skont kif riportat fl-istess relazzjoni peritali) illi "huwa kien informa lill-konvenuti b'dan l-ilma u l-konvenuti qalgħu l- madum il-qadim u wara għamlu madum gdid u waterproofing membrane taht u qal li wara li sar dan qatt ma dahal izjed ilma" – (fol. 56 tal-process). L-istess Santino Gauci qal ukoll fl-istess okkazzjoni illi; "f'xi zmien beda diehel l-ilma mill-appogg tal-konvenuti li sa sitt xhur ilu kienet għadha tezisti." Din id-deposizzjoni saret waqt is-seduta li inzammet mill-istess perit tekniku fis-27 ta' Marzu 2008 u għalhekk il-hsara waqfet sal-ahhar tas-sena 2007 izda jirrizulta li x-xogħlijiet saru fl-2007. Ix-xhud Carmen Tonna (impjegata mas-socjeta` appellata) tgħid li dawn kienu (gia`) saru u dan meta xehdet lejn l-ahhar tas-sena 2007 u allura hija l-aktar data li tista tkun favorevoli għas-socjeta` attrici – is-socjeta appellata giet imsejha fil-kawza f'Marzu 2010 u allura hija ma kinitx għadha giet notifikata b'intimazzjoni gudizzjarja biex tigi interrotta l-preskrizzjoni relattiva. Il-problema li sabet ma' wiccha s-socjeta` attrici kien li iccitat hazin lill konvenuti u damet aktar minn sentejn biex talbet is-sejha fil-kawza tas socjeta` li kienet fil-fatt proprjetarja tal-fond adjacenti għal dak tagħha. Dan meta għallinqas meta irceviet ir-risposta

guramentata messha irricerkat sew lil min kellha tharrek mingħajr dewmien. Għal dan in-nuqqas naturalment hija responsabbli hija stess u ma tista' twahhal f'hadd. Għalhekk din il-Qorti għalkemm ma taqbilx precizament mal-komputazzjoni tal-perjodu preskrittiv kif meqjus mill-ewwel Qorti xorta waslet għall-istess konkluzjoni u cioe` li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 bittrapass ta' aktar minn sentejn minn meta l-azzjoni setgħet tigi ezercitata."

Għaldaqstant, huwa ċar illi l-azzjoni tal-attur hekk kif imfissra, u ċioe' għal danni sofferti mill-attur fil-fond tiegħu li saru fis-sena 2016 mhumiex preskritti

3. L-azzjoni proponibbli mill-attur u l-kalkolazzjoni tad-danni sofferti

Mill-evidenza prodotta mill-partijiet jidher illi ma kienx hemm qbil totali bejn il-partijiet minn fejn kienet ġejja din il-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attur.

a. Ħsarat ikkonstatati fil-fond tal-attur qabel ipproċeda b'din il-kawża, fosthom il-pajp fil-kċina tal-konvenuta

L-attur jgħid fir-rikors ġuramentat tiegħu minnu ppreżentat fid-9 ta' Lulju 2018 illi huwa sofra, u għadu qed isofri, diversi ħsarat fil-proprjeta' tiegħu minħabba perkolazzjoni tal-ilma li ġejja mill-fond tal-konvenuta u anke minħabba l-fatt illi l-konvenuta ma sewwietx il-ħsarat kollha minnha magħmulin fil-fond tal-attur.

Pauline Spiteri, omm l-attur, qalet bl-iktar mod ċar fl-affidavit tagħha li " ... *lura lejn is-sena elfejn u sittax (2016), ibni Jean Paul kien irritorna lura fl-appartament tiegħu wara x-xogħol u sab il-post kollu bl-ilma niezel minn gos-saqaf ... L-għada hija kienet gabet plumber li spjega li kien hemm leakage minhabba li kienu nqasmu xi pajpijiet minn taht il-madum ... Għadda ta' madwar tliet xhur u l-ilma rega' beda hiereg* ..." (a fol. 25 u 26). Lawrence Spiteri, missier l-Attur, ukoll ikkonferma l-istess fl-affidavit (a fol. 27 sa 29). Anke l-Attur inniffsu kkonferma l-verżjoni ta' ommu fl-affidavit tiegħu (a fol. 34 sa 36).

Il-Qorti qieset b'reqqa lejn ir-rapport tal-Perit Joseph Attard datat 9 ta' Awwissu 2017 li kkonkluda li "... *it transpires that the damages better described in Section 3 above are due to water ingress from the overlying third party apartment* ..." (a fol. 4). Dan ikkonkluda wkoll illi kien hemm ħsarat fil-kamra tal-banju, ingress ta' ilma minn mal-gallarija u żebgħa li mhix konsistenti u li kienet qed tfarfar (a fol. 3 u 4). Iżda l-Qorti tikkonkludi li ma setgħetx tagħraf sewwa sew minn fejn kienet ġejja din il-ħsara li kienet qed toħloq il-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attur.

Il-konvenuta ammettiet fl-istess risposta illi "... *meta kien hemm leakage ta' pipe fil-kcina aktar minn sentejn ilu, dan gie indirizzat minnufih* ..." (a fol. 21). Reġgħet ammettiet meta qalet illi " ... *kien hemm pipe taht il-madum li kien qiegħed jagħmel ilma li kien pipe tal-kcina li jigi taht il-*

madum tiegħu u għalhekk fuq is-saqaf tal-kamra tas-sallott ta' Jean Paul ..." (a fol. 45).

Di piu' l-Perit Joseph Attard, ingaġġat mill-attur ippreżenta rapport ieħor dettaljat datat 28 ta' Marzu 2023, (a fol. 152 sa 169). Il-Qorti setgħet tara illi dan ir-rapport isemmi, fost oħrajn, l-istess problemi li kienu jidhru fir-rapport datat 9 ta' Awwissu 2017 mingħajr pero' ma jsemmi l-pajp tal-kċina.

Il-Qorti qieset sewwa r-rapport imħejji mill-espert tal-Qorti, il-Perit Alexei Pace, li kkonstata li dan il-pajp tal-kċina ħoloq ħsarat fis-saqaf tas-salott/kamra tal-ikel tal-attur. Huwa kkonstata wkoll ħsarat fis-saqaf tal-kamra tas-sodda li tinsab fl-appartament tal-Attur minħabba li "*ma jidhirx li qed jiġi dirett adegwatament 'l barra u allura qed iċarċar mal-qiegħ tal-itess gallarija u dan iwassal sabiex l-ilma jxarrab is-saqaf tal-konkos li jassorbi l-ilma*" (a fol. 217). Inoltre', il-Perit ikkonkluda fir-rapport tiegħu li "*2.9 Fil-fehma tal-esponenti m'hemmx dubju li l-ħsarat riskontrati fis-saqaf tal-fond tal-attur huma dovuti għal perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrasanti* ..." (a fol. 217).

Il-Qorti ħarset ukoll lejn ix-xhieda tal-istess Perit Alexei Pace li xehed illi "*Ehe. Minn dak li rajt jien, jigifieri, kien hemm zewg episodji. Zewg sorsi ta' ilma. Wahda kienet il-hsara li kienet issemmiet li saret f'parti mill-fond*

tal-konvenuta li kienet kcina u issa giet remodelled u saret xi kamra ohra. Jigifieri dik affetwa l-kamra ta' barra. Salott insejt x'kienet ... Imbagħad kellek il-kamra tal-banju illi minn dak li rajt jiena dan kien dovut minn ilma li dahal minn toqba fejn hergin xi pajpijiet. Jigifieri hemmhekk dik it-toqba kienet għadha miftuha sa dakinhar tal-access. Jigifieri l-ilma kien għadu diehel u fil-fehma tiegħi kienet dik li rrizultat fil-hsarat li rajna fil-kamra tal-banju" (a fol. 256).

Ir-rapport tal-Perit Alexei Pace u x-xhieda rispettiva tiegħu jirriskontraw xi ftit ma' dik tal-Perit Joseph Abela, u dan qed jingħad fir-rigward tax-xibka tal-konkos li tirrigwardja l-units tal-*air condition*. Għaldaqstant, din il-problema ser tkun qed tiġi diskussa fil-punt ittra b hawn taħt.

Mill-evidenza prodotta hawn fuq, il-Qorti tqis illi għandha żżomm ferm ma' dak li kkonstata fir-rapport tiegħu l-Perit Alexei Pace għal żewġ raġunijiet: l-ewwelnett, għaliex kien dettaljat immens fix-xhieda tiegħu tal-21 ta' Novembru 2024 dwar x'ħoloq kull ħsara li saret fil-fond tal-attur, u t-tieni għaliex huwa espert li ġie maħtur mill-Qorti, u allura huwa espert indipendenti mill-partijiet, u meta jitqies l-ħatra tal-imsemmi Perit saret ukoll fuq suġġeriment tal-attur stess skond il-verbal datat 18 ta' Marzu 2024 (a fol. 256 u 191). Pero' il-Qorti trid tfakkar li artikolu 681 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi "*Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha".*

Propju minħabba r-raġunijiet appena msemmija l-Qorti hija tal-konvinċiment li ma għandhiex tallontana lilha nnifisha mill-konklużjonijiet tal-perit tagħha.

Għaldaqstant, ma hemm ebda dubju illi l-attur soffra danni fir-rigward ta' dak kollu msemmi mill-Perit Alexei Pace fir-rapport tiegħu hawn fuq imsemmi fil-punti 2.6 u 2.7. Il-Qorti tikkonkludi wkoll illi l-Attur irnexxielu jipprova n-ness ta' kawżalita' bejn id-danni sofferti minnu fil-proprjeta' tiegħu minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenuta. (Ara Vide **Joseph Grech vs Emanuel Ellul pro et noe deċiża fis-27 ta' Ġunju 1995 u Martin Paul u Connie konjugi Vella vs Chris Micallef, deċiża fis-6 ta' Ottubru 2010**). Il-Qorti tosserva li l-kontendenti kellhom kull opportunita' illi jitolbu l-ħatra ta' periti addizzjonali ai termini tal-Artikolu 674 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda m'għamluhx. Dan ifissser li fis-sustanza huma qablu mal-konklużjonijiet tiegħu anke jekk għażlu li jagħmlu eskussjoni.

Fir-rigward tad-danni sofferti minħabba din il-perkolazzjoni tal-ilma, il-Qorti ħarset lejn l-Artikolu 1045 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi "*Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-dispożizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-għemil 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 qligħ ieħor*

attwali, u t-telf ta' qligħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, lidak l-għemil seta' jġib."

Għalhekk invista' ta' dan kollu din il-Qorti temmen li jkun aktar spedjenti li taqbel mal-konklużjonijiet peritali. Dan ikkonkluda li għandhom isiru r-riparazzjonijiet minn para 3.i sa iv (a' fol 220 u 221). Biex isiru dawn jiswew €1,956.74. B'dan kollu t-talba kif magħmula din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenuta tħallas din is-somma għalkemm kienet tkun aktar prattika u spjedenti milli tordna li jsiru x-xogħlijiet elenkati mill-Perit tagħha (a' fol 220 u 221). Imma l-Qorti hija marbuta bit-termini u talbiet tar-rikors ġuramentat.

Kwantu jirrigwarda lis-Soċjeta' kjamata qua sid, din il-Qorti ma tħoss li għandha tkun tenuta twieġeb għaliex effettivament il-kontroll tal-fond kien u għadu taħt il-kontroll tal-konvenuta. Ara li kieku l-fond kien abbandunat u ssirlu ħsara minħabba nuqqas ta' manutenzjoni bir-riżultat li ssir ħsara lill-ġar, hemm kienet tkun ħaġa oħra. Imma dan ma hux il-każ. Għalhekk din ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' limitament l-ewwel talba tal-attriċi.

Tilqa' it-tieni talba attriċi u tiddikjara li jeħtieġ isiru x-xogħlijiet rimedjali li huma indikati fir-rapport tal-Perit tagħha (a' fol 220 u 221).

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba stante li x-xogħoijiet li jridu jsiru huma dawk indikati fit-talba preċedenti.

Tilqa' ir-raba' talba attriċi u tordna lill-konvenuta Shirley Anne Micallef sabiex fi żmien sitt (6) xhur mil-lum tagħmel ir-reparazzjonijiet kollha kif indikati mill-Perit tal-Qorti li jinsabu a' fol 220 u 221 tal-proċess taħt is-superviżjoni b'sorveljanza tal-Perit Alexei Pace.

Tilqa' wkoll ir-raba' talba fis-sens li jekk il-konvenuta tonqos milli tagħmel ix-xogħlijiet fiż-żmien lilha mogħti qed tawtorizza lill-Attur sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha imsemmija b'dana li l-ispiża ma għandiex teċċedi l-ammont ta' elf, disgħa mija, sitta u ħamsin punt erbgħa u sebgħin tal-ewro (€1,956.74).

Spejjes jibqgħu bla taxxa.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur