MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 262/2021 LM

Aldo Muscat (K.I. nru. 511765M) u
Antonia sive Antoinette Muscat (K.I. nru. 461468M)
('l-appellanti')

vs.

John Vella (K.I. nru. 499568M)
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-atturi **Aldo Muscat (K.I. nru. 511765M)** u **Antonia sive Antoinette Muscat (K.I. nru. 461468M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fid-29 ta' April, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-

Tribunal'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tal-atturi kontra l-konvenut **John Vella (K.I. nru. 499568M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] kontra tiegħu, kif ġej:

"Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talba tal-atturi għar-raġunijiet hawn fuq premessi.

Jillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-atturi."

Fatti

2. Il-kwistjoni odjerna tittratta il-perkolazzjoni ta' ilma u ħsarat inġenti fi proprjetà tal-atturi, li huma jgħidu li hija kkawżata mill-proprjetà tal-konvenut.

Mertu

3. L-atturi istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal bħala sidien tal-proprjetà 'Alkuman', Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. Spjegaw li f'Ġunju tal-2020, seħħet perkolazzjoni tal-ilma mill-proprjetà tal-konvenut Flat 4, Pinto Apartments, Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar, ġol-fond tagħhom, liema perkolazzjoni kkawżat danni konsiderevoli fl-imsemmi fond. L-atturi qalu li l-konvenut ġie interpellat sabiex jieħu azzjoni rimedjali u jwaqqaf tali ħsara u ingress tal-ilma, kif ukoll jersaq għal-likwidazzjoni u għall-ħlas tad-danni sofferti minnhom, iżda minkejja dan, il-konvenut baqa' inadempjenti. L-atturi għalhekk talbu lit-Tribunal jiddikjara li l-ħsara kkawżata fil-fond tagħhom seħħet unikament minħabba nuqqasijiet tal-konvenut;

jillikwida d-danni sofferti minnhom okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u sabiex il-konvenut jiġi kkundannat iħallas l-imsemmija danni.

4. Il-konvenut wieġeb li t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan għaliex il-ħsara li setgħet seħħet fil-fond tagħhom ġejja minn medda ta' drenaġġ komuni, u għalhekk mhijiex responsabbilità tal-konvenut. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li huwa l-amministratur tal-blokka li għandu jwieġeb għat-talbiet tal-atturi.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal, fid-deċiżjoni tiegħu tad-29 ta' April, 2024, iddeċieda li t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda, filwaqt li ħeles lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"__Ikkunsidra__

Huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond Alkuman, Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar u tal-garaxx li jinsab taħt il-blokka tal-appartamenti fejn għandu l-appartament il-konvenut.

Huwa fatt ukoll mhux kontestat bejn il-partijiet illi l-konvenut hu l-proprjetarju tal-appartament numru 4, Pinto Apartments, Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar.

Fatt ieħor mhux kontestat bejn il-partijiet huwa illi dawn iż-żewġ proprjetajiet imissu mal-istess ħajt tal-appoġġ.

Id-diżgwid bejn il-partijiet hu fir-rigward tal-perkolazzjoni tal-ilma illi l-atturi kellhom, u jidher illi għad għandhom, fil-proprjetà tagħhom fejn huma qed jallegaw illi tali perkolazzjoni tal-ilma hi minħabba ħsarat fil-proprjetà tal-konvenut filwaqt illi l-konvenut jiċħad tali allegazzjoni kategorikament. B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal irid jeżamina l-ewwelnett minn fejn dieħel l-ilma u ikun biss wara li jkun hekk determinat, dan it-Tribunal jista' jasal għall-konklużjoni ta' min hi r-responsabbilità u tad-danni sofferti mill-atturi.

<u>Id-dħul tal-perkolazzjoni tal-ilma</u>

L-atturi sostnew illi sofrew perkolazzjoni tal-ilma ġewwa l-fond tagħhom hawn fuq imsemmi, speċifikament min-nofs tal-fond sa wara tal-fond. L-atturi wkoll sostnew illi kien hemm żewġ problemi tal-ilma, waħda fis-sistema tad-drenaġġ, u li skont huma din il-problema ġiet solvuta, u l-oħra tal-ilma, u liema problema għadha mhix solvuta.

- *<u>Fejn hu l-fond tal-atturi u l-blokka tal-appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu</u>*

L-atturi huma s-sidien tal-fond tagħhom li jmiss mal-blokka ta' appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u fejn hemm ukoll il-garaxxijiet semi-basement *li jinsabu taħt il-blokka tal-appartamenti, u dan skont ir-ritratt meħud mill-Perit Sarabelle d'Amato, liema ritratt jifforma parti mir-rapport tal-istess Perit u li jinsab a fol. 117.*

Mir-ritratt jidher illi s-saqaf tal-garaxxijiet semi-basement *u l-art tal-ewwel sular (jew* ground floor) *tal-blokka tal-appartamenti jiġi eżatt fin-nofs tal-għoli tal-ħajt tal-fond tal-atturi.*

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal irid iħares lejn il-provi prodotti mill-partijiet tul il-proċess sabiex jiddetermina jekk tali ingress hux ġej mill-appartament tal-konvenut jew mis-saqaf tal-garaxxijiet semi-basement.

- *<u>Ir-responsabbilità ta' min mill-partijiet hi għall-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi</u>*

L-atturi ingaġġaw lill-Perit Sarabelle d'Amato sabiex tispezzjona l-fond tagħhom fir-rigward tal-imsemmija perkolazzjoni tal-ilma. Il-Perit għamlet ir-rapport tagħha datat 30 ta' Novembru, 2020 u li kien ippreżentat mal-avviż tat-talba, għalkemm mhux bil-paġni kollha, u reġgħet xehdet fuq l-istess rapport, fejn kienet ippreżentat kopja bil-kulur tar-rapport fl-intier tiegħu.

L-atturi wkoll ipprovdew diversi ritratti illi jinsabu a fol. 41 sa 55 fejn jidher illi ż-żebgħa tal-ħajt tidher illi qed tinqala' u b'dan fejn jidher iktar ċar skont r-ritratti li jinsabu a fol. 43 u 44 fejn tali ħsarat jidhru minn nofs il-kamra 'il fuq u ċioe minn fejn jiġi s-saqaf tal-garaxxijiet semi-basement *u l-art tal-ewwel sular tal-blokka tal-appartamenti, kif spjegat iktar 'il fuq.*

*Biss però, l-ewwelnett, il-Perit Sarabelle D'Amato, ikkonkludiet fir-rapport tagħha illi tali perkolazzjoni tal-ilma li dehret fil-fond tal-atturi tista' tkun minn xi ilma jew drenaġġ. Ukoll, il-Perit meta xehdet fit-28 ta' Settembru, 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 110, hija sostniet illi "*ma investigajtx is-sistema tad-drenaġġ; as

in ... viżwalment l-inspection li għamilt hija viżwali. Biex ninvestigaw is-sistema tad-drenaġġ irridu nqabbdu nies kompetenti bil-camera eċċ li jkunu jistgħu jinvestigaw." *It-tieni, il-Perit hawnhekk imsemmija ikkonkludiet fir-rapport tagħha illi ma tistax tgħid b'ċertezza li tali ingress tal-ilma hu ċertament ġej mill-appartament tal-konvenut, u liema kopja tar-rapport tinsab a fol. 14 sa 21 u a fol. 116 sa 128. Ukoll, il-Perit xehdet fit-28 ta' Settembru, 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 108, illi "*ma nistax ngħid eżatt x'inhi l-problema jekk ma nidħolx fil-proprjetà".

Minn dan l-imsemmi rapport u xhieda tal-Perit, it-Tribunal allura ma setax jasal għall-konklużjoni illi tali ingress tal-ilma fil-fond tal-atturi huwiex ilma jew drenaġġ u jekk tali ingress huwiex bilfors minħabba ħsarat li seta' kien hemm fil-fond tal-konvenut.

Fir-rigward tal-ewwel problema hawn fuq imsemmija, kien biss mix-xhieda ta' Yvonne Audrey Farrugia, rappreżentant tad-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali, datata 5 ta' Diċembru, 2022, illi dan it-Tribunal seta' jifhem aħjar fuq jekk tali ingress fil-perijodu tas-snin 2020 u 2021, u ċioe meta skont l-atturi bdew jaraw tali ingress sa meta fetħu tali talba, huwiex ilma jew drenaġġ u fejn fil-fatt jidher illi tali ilma kien fil-fatt drenaġġ illi kien ġej mis-sistema komuni tad-drenaġġ tal-appartamenti illi qiegħda biswit il-fond tal-atturi u fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u fejn skont din ix-xhieda jidher illi tali problema kienet persistenti bejn is-sena 2020 u s-sena 2022, u dawn anke skont ir-rapporti ppreżentati mill-imsemmija xhud illi jinsabu a fol. 147 sa 158.

*Apparti tali xhieda, dan it-Tribunal huwa konvint illi tali perkolazzjoni tal-ilma kienet ta' drenaġġ ukoll mid-dati tar-rapport tal-Perit u mid-dati tal-ispezzjonijiet illi saru minn Yvonnne Audrey Farrugia. Fil-fatt, dan it-Tribunal innota illi l-Perit Sarabelle d'Amato qalet illi hi għamlet ir-rapport tagħha fit-30 ta' Novembru, 2020 (a fol. 117). Biss però, Yvonne Audrey Farrugia xehdet illi "*Mela l-ewwel complaint daħal fis-16/11/2020, all right? Infiltration at Pinto Flats, Manuel Pinto Street, St. Paul's Bay. Kont għamilt inspection fis-16/11/2020; u qalli li l-ilma li għandu fil-garaxx nieżel drop by drop. Allura jien ma stajtx noqgħod hemm, għax tikka tikka tikka. Kien ġabli sample fis-17/11, laħaq mela bott, u bgħattu l-laboratorju, u ħareġ li huwa drenaġġ." A fol. 142). *Hawnhekk huwa ċar illi l-Perit spezzjonat il-fond tal-atturi wara illi Yvonne Audrey Farrugia marret fuq il-post u kkonfermat li kien drenaġġ. Dan it-Tribunal ikompli jsaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu f'dan ir-rigward u illi hu tal-fehma illi tali ingress tal-ilma hu fil-fatt drenaġġ għaliex Yvonne Audrey Farrugia ukoll xehdet illi "*issa imbagħad daħal complaint ieħor fis-2nd February 2021 ... u kien ġabli sample u reġa' ħareġ drenaġġ ... kien daħal complaint ieħor fis-26/1/22; ħadt sample" *(a fol. 142).*

L-aħħar punt illi dan it-Tribunal irid isemmi fir-rigward ta' din l-ewwel problema hu illi jekk l-atturi għamlu din it-talba fid-9 ta' Settembru, 2021, kien ikun għaqli illi kieku reġgħu ġabu perit sabiex jispezzjona l-fond wara li huma allegaw illi s-sistema tad-drenaġġ kienet itranġat u mhux ippreżentaw rapport illi kien sar meta l-problema tas-sistema tad-drenaġġ kienet għadha teżisti b'dan illi dan it-Tirbunal ma setax jifhem kif l-atturi allegaw li setgħu jkunu jafu li hemm żewġ problemi meta anqas biss sar studju profond kif kellu jsir f'dan ir-rigward.

Fir-rigward tat-tieni problema, u ċioe minn fejn dieħel dan id-drenaġġ, u għaliex jidher biss min-nofs tal-ħajt tal-fond tal-atturi 'l fuq, dan it-Tribunal innota illi stante illi l-garaxxijiet jiġu eżatt taħt il-blokka appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u liema garaxxijiet imissu wkoll mal-fond tal-atturi, u jiġu f'nofs il-ħajt tal-fond tal-atturi fejn l-atturi bdew jaraw ilma mal-ħitan, dan iwassal sabiex wieħed jifhem għaliex tali ingress beda jidher min-nofs tal-ħajt 'il fuq.

*Inoltre, fir-rigward ta' din l-imsemmija tieni problema, il-konvenut spjega b'mod ċar fl-affidavit tiegħu li kien ippreżentat fis-17 ta' Jannar, 2023, u liema affidavit jinsab a fol. 163 sa 186, għaliex l-atturi qed jaraw tali perkolazzjoni fil-fond tagħhom, b'dan illi l-konvenut qal illi "*is-servizzi li għaddejjin wara dahar il-lift partikolarment dawk ta' drenaġġ qed jgħaddu dritt minn ġol-planki u ċioe minn taħt l-art tal-indana u jiżbukkaw minn ġo saqaf tal-garaxx proprjetà tas-Sur Aldo Muscat li jinsab fil-livell ta' semi-basement. Dawn il-planki jserrħu mal-ħajt tal-appoġġ tal-proprjetà tiegħu. Fir-ritratt li jsegwi wieħed jista' jara l-katusa prinċipali tad-drenaġġ, pajpijiet tal-ilma u drains wara dahar il-lift jgħaddu minn ġol-planki b'din tad-drenaġġ tirfed ġol-garaxx tas-Sur Aldo Muscat." *(a fol. 164 u 165). Fil-fatt, anke l-Perit Sarabelle d'Amato, fir-rapport tagħha illi huwa anke riferut iktar 'il fuq, qalet illi "*It was evident that the precast concrete slabs roofing over this semi-basement level have suffered water regress from above since water stains were noted and documented on the underside of these same precast slabs (particularly the slabs situated towards the back of the site)" (*a fol. 124) u fejn anke pprovdiet ritratt fir-rigward illi jinsab a fol. 125.*

Seta' xorta wieħed jaħseb illi tali problema ġejja biss mill-fond tal-konvenut peress illi tali sistema tad-drenaġġ qiegħda taħt l-appartament tal-konvenut, biss però, dan it-Tribunal wasal għall-konklużjoni illi tali problema fis-sistema tad-drenaġġ ma tappartjenix fl-appartament tal-konvenut imma tal-komun tal-appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu għaliex Yvonne Audrey Farrugia xehdet illi għamlet testijiet mill-appartamenti varji u l-kulur niżel minn kull appartament tal-blokka fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu għaliex Yvonne Audrey Farrugia xehdet illi għamlet testijiet mill-appartamenti varji u l-kulur niżel minn kull appartament tal-blokka fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu. Fil-fatt,

*Yvonne Audrey Farrugia xehdet fil-5 ta' Diċembru, 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 143, illi "*Tfajt il-kulur, fi 25th February 2021 tfajt il-kulur minn flat ta' fuqu, flat number 3 mill-bathroom u l-kulur ħareġ fil-barmil isfel. Kien bagħtli email il-complainant stess. Mort fit-3rd March, fit-3rd March u l-bucket kien għadu hemm, u ħadt ritratt bil-kulur jidher. Kellimt ... issa ... imbagħad biex inkun ċerta li mhux minn Flat 3 biss tfajt il-kulur minn Flat 6 u reġa' ħareġ il-kulur." (a fol. 142)

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal m'għandu l-ebda dubju illi l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attur hija riżultat ta' leakages *mis-sistema tad-drenaġġ tal-blokka tal-appartamenti li jinsabu biswit il-fond tal-atturi u b'dan illi tali* leakages *jinsabu iktar fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-attur stante illi s-sistema tad-drenaġġ tal-blokka tal-appartamenti tgħaddi minn ġol-planki u jinsabu fuq wara tal-blokka tal-appartamenti li jiġu allura dawk il-planki li jserrħu mal-ħajt fuq wara tal-proprjetà tal-atturi. Iktar 'il fuq, ukoll, dan it-Tribunal spjega wkoll kif inhi l-binja tal-fond tal-atturi u dik tal-konvenut b'dan illi juri b'mod ċar għaliex tali ħsarat jidhru minn nofs il-ħajt tal-fond tal-attur 'il fuq.*

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal jikkonkludi illi dan ma huwiex tort tal-konvenut iżda se mai huwa tort tal-blokka kollha tal-appartamenti li jmissu mal-fond tal-atturi u dan għaliex kif xehdet Yvonne Audrey Farrugia, u liema parti mix-xhieda ġiet prodotta aktar 'il fuq, jidher ċar illi kull appartament tal-blokka kellu finalment problema għaliex il-kulur minn kull appartament li ntefa' spiċċa jċarċar sa isfel, u liema testijiet saru anke wara li l-atturi ingaġġaw il-Perit tagħhom.

L-aħħar punt importanti illi dan it-Tribunal innota huwa illi l-atturi fl-avviż tat-talba għamlu referenza sabiex jitqabbad perit sabiex ikun jista' jara sew tali ħsarat u jiddetermina minn fejn hi ġejja l-ħsara b'dan illi però l-atturi ma reġgħux talbu għal din il-ħatra tul il-proċess kollu sakemm għalqu l-provi tagħhom."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-20 ta' Mejju, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... tħassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet 'Aldo Muscat (K.I. 511765M) u Antonia sive Antoinette Muscat (K.I. 461468M) vs John Vella (K.I. 499568M) (Talba Nru.

262/2021IS) deċiża nhar id-29 ta' April, 2024, u dan taħt kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."

7. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għal żewġ raġunijiet ewlenin: (i) it-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-provi għaliex injora l-provi prodotti minnhom; (ii) in-nuqqas tal-appellat personalment.

8. L-appellat qal li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija ġusta, ben motivata, komprensiva, valida u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

L-Ewwel Aggravju: [L-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal]

9. L-appellanti qalu li t-Tribunal injora għal kollox uħud mill-provi mressqa minnhom sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu. Qalu li fl-*affidavit* imressaq minn Aldo Muscat, huma spjegaw li madwar nofs Ġunju tal-2020 huma bdew jaraw il-ħajt imxarrab fuq ġenb wieħed tal-fond fejn għandhom żewġt ikmamar tas-sodda u *laundry,* jiġifieri l-ġenb li jmiss mal-appartament tal-appellat. L-appellanti għamlu riferiment għar-rapport tal-Perit d'Amato, li għamlet għadd ta' osservazzjonijiet professjonali, fosthom li mill-ispezzjoni tagħha kien evidenti li l-ħajt komuni bejn il-partijiet kien u għadu jsofri ingress ta' ilma, liema ingress ikkawża ħsarat konsiderevoli fil-fond tal-appellanti. L-appellanti għamlu riferiment għall-parti tal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal fejn dan iċċita dak li xehdet il-Perit d'Amato, senjatament fejn hija qalet li m'għamlitx investigazzjoni

tas-sistema tad-drenaġġ għaliex għandhom jitqabbdu nies apposta għal dak l-iskop. L-appellanti qalu li mhux ġust li t-Tribunal ipprova jxejjen b'leġġerezza l-opinjoni ta' professjonista bħal ma hija l-Perit d'Amato, li ma kienx kompitu tagħha li tinvestiga s-sistema tad-drenaġġ b'mod profond, għajr għal dak li setgħet tikkonstata viżwalment. Qalu li fir-rapport tagħha, il-Perit d'Amato kkonkludiet li hemm possibilità li l-ingress tal-ilma/drenaġġ ġej mill-appartament li jiġi wara l-livell tas-*semi-basement* ta' 'Alkuman', li hija temmen li huwa l-appartament numru 4, 'Pinto Apartments' li jappartjeni lill-appellat. L-appellanti qalu li minkejja dan, it-Tribunal donnu ried jindika li huma messhom talbu l-ħatra ta' perit fil-mori tal-proċeduri sabiex isostnu t-teżi tagħhom, meta fil-kamp ċivili l-grad tal-prova huwa sal-grad tal-probabbli, u mhux sal-grad tal-eliminazzjoni tad-dubju dettat mir-raġuni. L-appellanti qalu li huma ressqu perit *ex parte*, xehdu huma, ippreżentaw ritratti, u tellgħu xhieda bħal ma huma l-uffiċjali tas-sanità, u għalhekk huma laħqu l-grad tal-prova meħtieġ mil-liġi. Qalu li bir-raġunament tat-Tribunal, kull fejn parti f'kawża trid tipprova l-każ tagħha, għandu jiġi injorat ir-rapport tal-perit *ex parte* sabiex il-partijiet jitolbu l-ħatra ta' perit tal-Qorti. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal donnu injora l-fatt li l-appellat ma tantx ressaq provi in sostenn tal-pożizzjoni tiegħu.

10. L-appellanti qalu li t-Tribunal m'għandux il-kompetenza li jagħmel dikjarazzjonijiet tekniċi dwar kif u fejn jiġu l-livelli tal-bini, meta lanqas biss sar aċċess fuq is-sit. Qalu wkoll li anke li kieku huwa l-każ li s-sors tal-problema ġej mill-komun tal-blokka tal-appellat, dan ma jiskolpax lill-appellat, għaliex l-appellat għandu sehem mill-komun, u għalhekk xorta għandu jġorr xi forma ta' responsabbilità. Qalu li l-fatt li hemm terzi apparti l-appellat li ukoll għandhom iġorru xi forma ta' responsabbilità, ma jfissirx li l-appellat għandu jinħeles mir-

responsabbilità tiegħu fil-konfront tagħhom, u għalhekk fl-agħar ipotesi l-appellat għandu jġorr ir-responsabbilità *in solidum* ma' oħrajn, u mhux jinħeles mir-responsabbilità kompletament.

11. L-appellat qal li din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal. Kompla jgħid li l-aggravji mressqa mill-appellanti mhumiex fuq punt ta' liġi, iżda fuq il-mertu tad-deċiżjoni tat-Tribunal, u għalhekk l-appellanti qegħdin jippruvaw jikkonvinċu lil din il-qorti tissindaka u tvarja d-deċiżjoni tat-Tribunal fuq il-mertu, meta huwa stabbilit li l-liġi tirriserva l-evalwazzjoni tal-provi prodotti u l-ġudizzju dwar l-istess lit-Tribunal. L-appellat qal li t-Tribunal elenka r-raġunijiet kollha li wassluh għall-konvinċiment dwar minn fejn qiegħed joskula l-ilma, u dan billi għamel eżami bir-reqqa tax-xhieda kollha prodotti mill-partijiet, tant hu hekk li fis-sentenza tiegħu it-Tribunal irrefera għax-xhieda u għar-rapport tal-Perit Sarabelle d'Amato u għax-xhieda ta' Yvonne Audrey Farrugia, filwaqt li l-appellanti ppruvaw jistrieħu biss fuq ir-rapport tal-perit Sarbelle d'Amato, meta hija stess indikat li r-rapport tagħha mhux wieħed konklussiv. L-appellat qal li t-Tribunal, fid-deċiżjoni tiegħu, investiga x'kien l-iskular, jiġifieri jekk kienx ilma jew drenaġġ, u minn fejn oriġina dan l-iskular li ġie stabbilit li kien drenaġġ. Qal li huwa kien identifika dan kollu mill-ewwel, u kien ta d-dettalji meħtieġa fir-risposta tiegħu għall-ittra uffiċjali li l-appellanti ippreżentaw fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Marzu, 2021. L-appellat qal li donnhom li l-appellanti jridu bilfors jippuntaw subgħajhom lejh għall-ħsarat sofferti minnhom, u jirreferu għax-xhieda tal-Perit d'Amato tat-28 ta' Settembru, 2022, li qalet li sabiex tinvestiga s-sistema tad-drenaġġ kellhom jitqabbdu nies kompetenti bil-*cameras* biex jinvestigaw aħjar, imma m'għamlu l-ebda riferiment għall-fatt li t-

Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatt li saru testijiet bil-kulur mill-appartamenti kollha u minn kull appartament irriżulta li kien hemm ħsara. L-appellat qal li l-element tal-ħsara fil-fond tal-appellanti mhuwiex ikkontestat, però t-Tribunal ikkonkluda li l-ħsara kienet ġejja mill-komun, u għalhekk l-appellanti setgħu jitolbu l-ħatra ta' periti tekniċi jekk riedu jsostnu t-teżi tagħhom li l-ħsara kienet ġejja mill-fond tiegħu.

12. L-appellat qal li huwa ressaq provi dokumentarji li juru li l-ħsara kienet ġejja mill-komun, għaliex l-amministratur tal-blokka kien ħa ħsieb jagħmel it-tiswijiet meħtieġa u jikkomunika dwar dan mal-appellanti. L-appellat irrefera wkoll għax-xhieda mogħtija mill-amministraturi tal-blokka Raymond Zammit u Louise Cuschieri, li qalu li l-appellant għamel kuntatt magħhom diversi drabi, u l-ħsara kienet tirriżulta minn appartamenti differenti jew mill-katusi tal-komun. L-appellat qal li l-argument tal-appellanti li bħala wieħed mis-sidien li għandu sehem mill-komun, huwa għandu jġorr xi forma ta' responsabbilità, ma jreġix, għaliex skont l-artikolu 17 tal-Kap. 398, huwa l-amministratur li għandu r-rappreżentanza legali u ġudizzjarja li jiġi mħarrek dwar il-komun. Qal li l-appellanti qegħdin jitfgħu l-piż fuqu li ma ssejjaħx lill-amministratur fil-kawża, bħal donnu riedu jitfgħu l-iżball tagħhom fuqu, u dan meta l-appellanti kienu ġew mgħarrfa min kien l-amministratur ta' dak iż-żmien, ċioe Raymond Zammit, u li dan kien responsabbli mill-ħsarat, mit-tiswijiet fis-sistema tad-drenaġġ komuni, u li kien ikkomunika mal-koppja Muscat, li min-naħa tagħhom ikkonfermaw li l-iskular kien waqaf. L-appellat qal ukoll li l-problema tal-iskular kienet ilha għaddejja minn ferm qabel Ġunju tal-2020, u li fil-fatt wara li ġie installat il-*lift* fl-2004, l-appellanta Antoinette Muscat kienet ilmentat li għandha l-ilma dieħel għandha, u li qiegħed jixxarbilha ħajt li huwa appoġġ ma' dak tal-

appellat. L-appellat qal ukoll li fl-*affidavit* tiegħu huwa xehed li kien daħħal lil Antoinette Muscat id-dar tiegħu tal-anqas fi tliet okkażjonijiet differenti, u din kienet rat b'għajnejha li huwa m'għandux viti, pajpijiet jew katusi mal-ħajt tal-appoġġ tagħha, u l-ħajt tiegħu kien kompletament niexef mingħajr ebda ħjiel ta' umdità.

13. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att dwar Tribunal għal Talbiet Żgħar) ma jirrestrinġix id-dritt ta' appell minn deċiżjonijiet tat-Tribunal għal kwistjonijiet ta' dritt, iżda persuna għandha dritt ta' appell f'diversi ċirkostanzi, inkluż fejn jidhrilha li t-Tribunal ma jkunx iddeċieda skont id-dettami tal-ekwità u tal-imparzjalità, u l-jeddijiet tal-parti li tappella jkunu ġew ippreġudikati. L-appellanti jsostnu li t-Tribunal naqas milli jevalwa l-provi kollha li kellu quddiemu u/jew għamel interpretazzjoni skorretta tal-provi li kellu quddiemu, anki għaliex ma tax id-debitu piż lill-opinjoni professjonali tal-perit *ex parte* inkarigata mill-appellanti. Il-Qorti tosserva li filwaqt li kull qorti u tribunal għandhom l-obbligu li jevalwaw il-provi kollha li jkollhom quddiemhom, għandu jingħad li jkun hemm ċirkostanzi fejn prova partikolari jkollha piż aktar minn prova oħra, jew fejn opinjoni professjonali tiġi kontradetta minn opinjoni professjonali oħra. Fil-każ odjern it-Tribunal kellu jistabbilixxi jekk il-perkolazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha l-appellanti, hijiex riżultat ta' ingress ta' ilma jew ta' drenaġġ, u għalhekk it-Tribunal spjega l-provi li straħ fuqhom sabiex ikkonkluda li l-perkolazzjoni hija waħda li ġejja mis-sistema tad-drenaġġ. It-Tribunal fil-fatt ikkunsidra li x-xhud Yvonne Audrey Farrugia xehdet li ttieħdu diversi kampjuni tal-likwidu li pperkola, u dan il-likwidu ġie ttestjat, qabel ġie stabbilit li dan verament huwa drenaġġ u mhux ilma. Sussegwentement saru għadd ta' testijiet f'diversi appartamenti fil-blokka fejn għandu l-appartament

tiegħu l-appellat, permezz ta' kulur miftugħ fis-sistema tad-drenaġġ, u minn dak li rriżulta, seta' jiġi stabbilit li ħareġ likwidu bil-kulur minn kull appartament, li jfisser għalhekk li kull wieħed mill-appartamenti fil-blokka għandu problema ta' *leakage.* Kien dan li wassal lit-Tribunal għall-konklużjoni li l-perkolazzjoni ġejja minn *leakages* fis-sistema tad-drenaġġ tal-blokka fejn jgħix l-appellat, u li kull appartament għandu din il-problema. It-Tribunal għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar il-konstatazzonijiet li għamlet il-Perit d'Amato fir-rapport tagħha, fejn spjegat li hija ma setgħetx tagħmel verifiki tekniċi dwar jekk hemmx problemi fis-sistema tad-drenaġġ, għaliex it-testijiet meħtieġa jridu jsiru b'apparat speċjalizzat minn tekniċi mħarrġa apposta. Għaldaqstant, u kuntrarjament għall-impressjoni li jippruvaw jagħtu l-appellanti, il-Perit d'Amato ma kinitx konklussiva fir-rapport tagħha, iżda għamlet għadd ta' konstatazzjonijiet dwar dak li rriżultalha mill-ispezzjoni viżwali li wettqet fuq is-sit. Din il-Qorti għalhekk ma taqbilx ma' dak li ngħad mill-appellanti, li t-Tribunal injora xi prova partikolari jew kien żbaljat fl-evalwazzjoni tal-provi li għamel. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Ir-responsabbilità solidali]*

14. L-appellanti qalu li fl-*affidavit* tiegħu Aldo Muscat esprima tħassib dwar in-nuqqasijiet min-naħa tal-appellat, u qalu li qabel ma istitwew il-proċeduri odjerni, huma kienu interpellaw lill-appellat sabiex jirrimedja l-ħsara sofferta mill-appellanti minħabba in-nuqqas tiegħu stess, imma fir-risposta tiegħu l-intimat għamel riferiment għal diversi testijiet li saru fis-sistema tad-drenaġġ, u

qal li jidher li hemm *leakage* mill-katusa komuni tal-blokka. L-appellanti qalu li ladarba Vella kien konxju li hemm *leakage* mill-katusa komuni tal-appartamenti, huwa seta’ faċilment jagħmel talba sabiex jissejjaħ fil-kawża l-*condominium* tal-blokka fejn seħħet il-ħsara. Qalu li ladarba l-appellat naqas milli jagħmel dan, huwa ma jistax jiskolpa lilu nnifsu mir-responsabbilità billi jgħid li dak li ġara kien tort ta’ ħaddieħor.

15. L-appellat qal li huwa kien diġà għamel riferiment għal dan il-fatt fir-risposta tiegħu għall-ittra uffiċjali, u dan għaliex huwa m’għandu l-ebda dritt li jagħmel jew jordna xogħlijiet fuq il-medda komuni tad-drenaġġ. L-appellat qal li huwa ċċara l-pożizzjoni tiegħu sa mill-bidu ta’ dawn il-proċeduri, li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur, anki għaliex l-appellanti daħlu fl-appartament tiegħu diversi drabi, u għalhekk kienu konxji li l-ħsara ma kinitx ġejja mill-appartament tiegħu. Qal li minkejja li l-appellanti ma ppreżentawx id-dokumenti kollha skambjati qabel ma inbdew il-proċeduri odjerni, l-appellat kien infurmahom li t-talbiet tagħhom kellhom jiġu indirizzati lejn l-amministratur tal-blokka. Qal li għalhekk ir-raġunament tal-appellanti kien ireġi li kieku huwa eċċepixxa li kellu jiġi mħarrek l-amministratur wara li kienet inbdiet il-kawża, iżda mill-provi jirriżulta li l-appellanti kienu jafu bih sa minn qabel inbdew il-proċeduri quddiem it-Tribunal, u għalhekk huma l-appellanti li għandhom jirrispondu għal dan in-nuqqas.

16. Il-Qorti ma ssibx li dan l-aggravju tal-appellanti huwa mistħoqq, għaliex kellu jkun evidenti għall-appellanti li l-ħsara li qegħdin jilmentaw minnha, ma kinitx toriġina fl-appartament tal-appellat, iżda taf l-oriġini tagħha fis-sistema komuni tad-drenaġġ fil-blokka fejn għandu l-appartament tiegħu l-appellat. Din

l-informazzjoni kienet ilha li ngħatat lill-appellanti mill-appellat, inkluż l-ismijiet u d-dettalji tal-amministraturi tal-*condominium* tal-blokka, huma xorta waħda naqsu milli jistitwixxu l-proċeduri odjerni kontra tagħhom, u lanqas talbu li dawn jissejħu fil-kawża. L-appellanti kellhom ukoll indikazzjoni ċara x'kien li qiegħed jikkawża l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tagħhom, tant hu hekk li kellhom l-opportunità li jidħlu fl-appartament tal-appellat sabiex jaraw jekk kellux katusi jew sorsi tal-ilma fil-ħajt diviżorju li jmiss mal-appoġġ tagħhom. Ladarba ġie stabbilit li l-perkolazzjoni fil-fond tal-appellanti kienet ġejja mis-sistema ċentrali tad-drenaġġ, l-appellanti setgħu jikkonstataw ukoll li din ma kinitx problema li setgħet tiġi solvuta mill-appellat waħdu, għaliex kif tajjeb irrileva, huwa m'għandu l-ebda jedd fuq is-sistema komuni tad-drenaġġ fil-blokka fejn jgħix. Lanqas ma kien kompitu tal-appellat li jitlob il-kjamata fil-kawża tal-amministratur tal-*condominium* tal-blokka, fi proċeduri li ġew istitwiti kontra tiegħu fejn huwa eċċepixxa li mhux leġittimu kontradittur. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu ukoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħdu, u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell fiż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur