QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 1209/2022FDP

Fl-ismijiet

David Tabone (K.I: 199059M) u Alberta Carmela sive Bertha Tabone (K.I: 571762M)

Vs

Anthony P. Bernard (K.I: 336574M) u Nichola Bernard (K.I: 173274M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors ippreżentat fil-21 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu l-atturi talbu is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond appartament numru 6, Adagio, Triq il-Qantar, Swieqi liema fond huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Lulju 2021 fl-Atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

    2. *Illi l-intimati huma s-sidien maisonette mhux uffiċjalment numerat 3, fl-istess proġett, ossija Adagio, liema maisonette jinsab sottopost għall-appartament proprjeta tal-esponenti.*

    3. *Illi l-esponenti kien installa external airconditioning unit fix-shaft tal-blokka ta' appartamenti, liema unit huwa għamlu b'mod li jikkawża lanqas inkonvenjent għall-ġirien, inkluż il-fatt illi l-istess unit jissupplixxi l-arja neċessarja għall-airconditioners kollha fl-appartament.*

4. *Illi dan il-unit tal-esponenti ġie installat fil-lok indikat mis-sid tal-proġett lill-property manager tal-esponenti kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

5. *Illi xhur wara li l-esponenti installa l-outdoor unit tiegħu, l-intimati b'negliġenza u kontra s-sengħa w l-arti, installaw l-airconditioning unit tagħhom, fi ftit ċentimetri il-bogħod mill-unit tal-esponenti.*

6. *Illi din l-installazzjoni saret kontra s-sengħa w l-arti gia la darba il-prossimita tal-units ma' xulxin jikkawża ħsarat inġenti fiż-żewġ units, kif ukoll irendihom inutilizzabbli u saħansitra m'humiex jaħdmu kif imiss u dan kif ser jiġi pruvat waqt t-trattazzjoni tal-kawża.*

7. *Illi minħabba l-prossimita tal-external units kif installati mill-intimati, ma tistax tiċċirkola arja biżżejjed biex jaħdmu sew iż-żewġ units b'konsegwenza illi dawn jisħnu, jiġi kkawżat danni lilhom u ma jaħdmux kif imiss kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

8. *Illi konsegwentament l-aġir tal-intimati huwa ta' ħsara mhux biss għall-esponenti imma wkoll għall-intimati stess gia la darba bl-installazzjoni kif magħmula mill-intimati huma l-external airconditioning units taż-żewġ partijiet li mhux qegħdin jiffunzjonaw kif imiss, u li qiegħed jiġrilhom ħsarat inġenti.*

9. *Illi l-fond proprjeta tal-esponenti jinsab mikri lill-terzi, li gia infurmaw lill-esponenti illi jekk il-problema tippersisti u ma jkollhomx sistema ta' air conditioning jaħdem b'mod effiċjenti, huma ser jitterminaw il-kirja in kwistjoni, u dan b'danni kunsiderevoli għall-esponenti.*

10. *Illi l-esponenti gia interpellaw lill-intimati sabiex jagħmlu t-tibdiliet neċessarji permezz tal-ittra uffiċjali hawn annessa u mmarkata Dok B, pero huma xorta waħda baqgħu inadempjenti.*

11. *Illi l-esponenti jafu b'daw il-fatti personalment u qiegħed jikkonfermahom bil-ġurament tiegħu David Tabone.*

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xerqa u opportuna taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi;

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-installazzjoni tal-external airconditioning units magħmula mill-intimati ma saritx skond s-sengħa w l-arti u qiegħda u/jew ser tikkawża ħsarat u/jew malfunzjoni fl-external airconditioning unit tal-esponenti, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' Perit nominandi.*

2. *Tordna lill-intimati sabiex iċaqalqu l-external airconditioning unit tagħhom f'post u lok ieħor li ma jikkawżax ħsarat u/jew malfunzjoni lill-esponenti u/jew jagħmlu dawk x-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex dawn il-ħsarat jieqfu u dan taħt s-sorveljanza ta' perit*

nominandi u fi żmien qasir u perentorju ordnat minn din l-Onorabbli Qorti.

3. *Fin-nuqqas u f'każ li l-inimati ikunu għadhom inadempjenti wara t-terminu mogħti minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza minn issa lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk x-xogħolijiet kollha ordnati huma a spejjeż tal-intimati.*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għad-danni kkaġunati lill-esponenti.*

5. *Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u tordna lill-istess intimati jħallsu dawk d-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni ta' danni li talvolta tkun spettanti lill-esponenti.

2. Rat illi fit-2 ta' Mejju 2023 l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

   i. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante li l-allegazzjonijiet, illi fuqhom huma msejsa tali talbiet, m'għandhomx mis-sewwa;*

   ii. *Illi kuntarjament għal dak asserit mir-rikorrenti u in ogni caso, il-kumpressur in kwistjoni ġie installat skont il-liġi u skont is-sengħa u l-arti, kif ukoll in linea mad-drittijiet u l-fakoltajiet konċessi lilhom in forza tal-kuntratt ta' komprovendita tat-28 t'Ottubru, 2021 (hawn anness u mmarkat bħala* ***DOK AB1****) li permezz tiegħu l-istess konvenuti akkwistaw il-maisonette li jġib l-indirizz No. 4, Tonic, Triq il-Qantar, Swieqi. Fil-fatt, il-kumpressur tal-konvenuti ġie nstallat fix-xaft indikat f'tali kuntratt u pjenament fil-konfini tal-faċċata tal-propjeta' tagħhom, liema faċċata tagħmel mal-imsemmi xaft. Għalhekk, il-konvenuti jeċepixxu li huma kellhom kull dritt jinstallaw il-kumpressur tagħhom fil-post in kwistjoni purche' tali installazjoni ma tinċidix u ma teffetwax id-drittijiet ta' terzi.*

   iii. *Illi in oltre, ir-rikorrenti qatt ma ressqu prova in sostenn tal-allegazzjonijiet tagħhom, ossia illi l-prossimita tal-kumpressuri in mertu qed timpinġi fuq l-effiċjenza jew l-utilita' tagħhom, mal-konvenuti kif semmai kien raġjonevolment mistenni minnhom u, da parti tagħhom, il-konvenuti qatt ma esperjenzaw problema bil-funzjonabbilita' tal-kumpressur tagħhom, kif skorrettement jinferixxu r-rikorrenti.*

   iv. *Illi b'rabta mas-suespost ta' dan jiġi ppreċiżat is-segwenti, u ċioe':*

      a. *Li l-konvenuti kienu ħejjew il-preparamenti neċessarji sabiex il-kumpressur appartenenti lilhom jiġi nstallat fil-post in kwistjoni ferm qabel ma ġew installati kwalunwke units oħra fix-xaft de quo, inkluż*

dak tar-rikorrenti. Dan kien ovvju anke mad-daqqa t'għajn għaliex il-preparamenti msemmija u l-bokka li minnu kellhom jgħaddu l-pajpijiet tal-kumpressur tal-konvenuti kienu viżibbli, sia mill-appartament tar-rikorrenti u anke mix-xaft fejn il-units in kwistjoni ultimament ġew installati.

b. *Li minkejja dan, ir-rikorrenti għażlu illi jipproċedu xorta waħda, mingħajr ma mqar infurmaw lill-konvenuti, bl-installar tal-kumpressur tagħhom.*

c. *Li filwaqt illi l-kumpressur tal-konvenuti huwa ta' daqs solitu, dak appartenenti lir-rikorrenti huwa ta' daqs konsiderevolment kbir, tant illi fl-aqwa ipoteżi imiss preċiż mal-linja diviżorja li tifred il-propjeta' tar-rikorrenti minn dik tal-mittenti u fl-agħar ipoteżi addirittura jintralċja fuq il-parti tal-faċċata li tagħmel mal-propjeta' tal-mittenti (ara* ***DOK AB4*** *anness).*

d. *Li mill-pariri tekniċi illi ħadu l-konvenuti, u kif ġie aċċennat aktar 'l-fuq, il-kumpressur tar-rikorrenti ma kellux, u di fatti ma kienx, qed jintralċja fuq l-operat tal-kumpressur appartenenti lir-rikorrenti u f'każ li dan ma kienx qed jiffunzjona b'mod adegwat tali malfunzjonament ma kienx konsegwenzjali għall-prossimita ta' entrambi l-kumpressuri, iżda kien kawża ta' difett fil-kumpressur tar-rikorrenti.*

e. *Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti jirrilevaw ulterjorment illi, fl-ewwel lok huma kienu avviċinaw lir-rikorrenti tramite l-konsulent legali tagħhom sabiex joffru illi l-kumpressur tagħhom jiġi rilokat għall-ħajt adġaċenti b'dan illi l-ispejjez għal tali rilokazzjoni (ara* ***DOK AB2*** *anness), li del resto segħtu kienu minimi, jiġu assorbiti mir-rikorrenti. F'dan ir-rigward il-konvenuti qatt ma ħadu risposta.*

f. *Illi fit-tieni lok, u biss bħala ġest ta' buona volonta u b'sens ta' buon viċinanza,* ***ferm qabel ma saru jafu riċentement b'din il-kawża l-konvenuti għażlu illi, minkejja l-atteġġjament tar-rikorrenti, huma jirrilokaw tali kumpressur a spejjeż tagħhom****, u dan mingħajr preġudizzju għad-drittijiet li huma dejjem sostnew, u għadhom isostnu, li għandhom, u ċioe' li jinstallaw il-kumpressur in mertu fix-shaft relattiv fil-livell tal-propjeta' tagħhom.*

Salv eċċezzjonjiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lill-esponenti.

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-partijiet mal-atti msemmija.

Provi

4. Rat l-affidavit tal-attur **David Tabone** ippreżentata fis-16 ta' Jannar 2024 u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-istess affidavit (fol 69-80).

5. Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2024 l-atturi ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

6. Rat l-affidavit ta' **Anthony Bernard** u **Nicola Bernard**, ippreżentati fit-13 ta' Marzu 2024 u rat id-dokumentazzjoni annessi mal-affidavit ta' Anthony Bernard (fol 84-102).

7. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2024, il-kawża ġiet differita għall-kontro eżamijiet kollha.

8. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami mogħtija fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024 mill-intimat **Anthony Bernard** (fol 111-121 et seq).

9. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami mogħtija fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2025 mill-attur **David Tabone** (fol 123-126 et seq).

10. Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2025 ġie ddikjarat li l-provi magħluqa u l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

11. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' April 2025, saret trattazzjoni orali.

12. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' April 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

13. Jirriżulta illi l-atturi huma proprjetarji tal-appartamenti numru ħamsa (5) u sitta (6), f'kumpless ta' bini bl-isem 'Adagio', fi Triq F.X. Ebejer, kantuniera ma' Triq Qantar, ġewwa l-Ibraġġ, is-Swieqi.

14. Jirriżulta illi l-intimati huma s-sidien tal-masionette mhux uffiċjalment innumerat tlieta (3) fl-istess kumpless ta' bini, bl-isem 'Tonic', ġewwa Triq il-Qantar, is-Swieqi.

15. Jirriżulta illi l-atturi kienu installaw l-*outdoor airconditioning unit* fix-xaft tal-blokka, u, skont l-istess atturi, din l-installazzjoni saret fil-lok indikat mis-sid tal-proġett lill-*property manager* tal-atturi.

16. Jirriżulta illi, żmien wara, l-intimati wkoll installaw numru ta' *outdoor airconditioning units* fix-xaft tal-istess blokka. Illi wieħed minn dawn l-*outdoor airconditioning units* ġie installat taħt dak tal-atturi u ġie installat ftit ċentimetri aktar l-isfel mill-*outdoor airconditioning unit* tal-istess atturi.

17. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin jallegaw illi din l-installazzjoni saret b'mod negliġenti u mhux skont is-sengħa u l-arti. Dan minħabba l-fatt illi l-prossimita' taż-żewġ *units* ma' xulxin jikkawża ħsarat inġenti fil-*unit* tagħom, irendihom inutilizzabbli u taffettwa wkoll il-mod kif jaħdmu u joperaw dawn il-*units*.

18. Jirriżulta illi l-atturi jsostnu wkoll illi minħabba l-prossimita' ta' dawn l-*outdoor airconditioning units* ma tistax tiġi ċċirkolata arja biżżejjed sabiex il-unit tagħhom jaħdem sew, u b'konsegwenza ta' dan, jisħon u dan jikkaġunalu danni.

19. Jirriżulta illi l-appartament proprjeta' tal-atturi jinsab mikri lil terzi. Jirriżulta wkoll, illi skont l-istess atturi huma ġew avżati mill-inkwilini illi jekk ma jkollhomx sistema ta' arja kundizzjonata tajba u li taħdem b'mod effiċjenti huma ser jitterminaw il-kirja in kwistjoni; b'dan illi jiġi kkaġunat danni lill-istess atturi.

20. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin jallegaw ukoll illi minkejja l-interpellazzjoni lill-intimati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jagħmlu t-tibdiliet neċessarji, huma baqgħu inadempjenti.

21. Jirriżulta illi min-naħa l-oħra l-intimati jsostnu illi l-installazzjoni tal-*outdoor airconditioning unit* sar skont il-liġi u skont is-sengħa u l-arti, illi ġie installat fix-xaft kif indikat fil-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu kienu xtraw il-maisonette u li l-unit in kwistjoni kien ġie installat fil-konfini tal-ħajt li jagħmel mal-proprjeta' tagħhom.

22. Jirriżulta wkoll illi skont l-istess intimati huma kienu tramite l-konsulent legali tagħhom avviċinaw lir-rikorrenti sabiex joffrulhom li jċaqalqu l-*outdoor airconditioning unit* tagħhom għall-ħajt adjaċenti bil-patt li jitħallsu mir-rikorrenti l-ispejjeż għal tali rilokazzjoni iżda qatt ma ħadu risposta mingħand l-atturi.

23. Jirriżulta illi l-intimat jsostnu illi b'sens ta' buona volontà u b'sens ta' buon viċinat huma rrilokaw l-*outdoor airconditioning* unit f'ħajt viċin u li tali rilokazzjoni saret qabel ma saru jafu bil-kawża odjerna ntavolata mill-atturi.

Meritu tal-Każ

24. Illi l-pern tal-kawża odjerna hija msejsa fuq l-allegazzjoni illi, skont ir-rikorrenti, l-intimati nstallaw l-*outdoor airconditioning unit* tagħhom b'mod negliġenti u kontra s-sengħa u l-arti stante illi dan ġie nstallat ftit ċentimetri taħt l-*outdoor airconditioning unit* tal-istess rikorrenti.

25. Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda tiġi msejħa, sabiex, kif jidher ukoll mill-ewwel talba tal-atturi, tiddetermina jekk l-installazzjoni tal-*external airconditioning* unit magħmula mill-intimati saritx jew le skont is-sengħa u l-arti.

26. Jirriżulta illi, qabel ma infetħet il-kawża odjerna, l-*external airconditioning unit* ġie mċaqlaq minn taħt il-unit tar-rikorrenti, kif jidher fir-ritratt a fol 92, għal maġenb units oħra ta' l-intimati, kif jidher a fol 93.

27. Dwar il-kawża odjerna, il-Qorti tagħmel referenza għall-affidavit tar-rikorrenti David Tabone fejn huwa jispjega illi:

> *"Ħafna żmien wara li aħna nstallajna dan l-outdoor unit, is-Sinjuri Bernard iddeċidew li jinstallaw l-outdoor unit tagħhom, u dan ftit ċentimetri l-bogħod taħt il-unit tagħna. Ovvjament, kull min jaħdem f'dan ix-xogħol jaf illi dan m'għandux ikun. Apparentament, dan sar hekk għaliex min installa l-outdoor unit tas-sinjuri Bernard ma ġabx miegħu tul biżżejjed ta' copper piping u minflok mar jonfoq € 50 oħra biex ikollu tul biżżejjed biex iwaħħal il-unit tiegħu kif u fejn suppost, qabad u waħħlu skond kemm tah it-tul ta' copper li ġab miegħu, jiġifieri ftit ċentimetri taħt l-outdoor unit tagħna.*

Ngħid għalhekk li, dan sar bl-akbar mod negliġenti għaliex żewġ outside units li jkunu daqshekk viċin ta' xulxin, wara ftit żmien jibdew jaffettwaw 'il xulxin b'mod negattiv u ma jibdewx jaħdmu kif suppost. Eventwalment, installazzjoni daqstant negliġenti tikkawża ħsarat inġenti fit-tnejn li huma, apparti li dawn jispiċċaw inutilizzabbli għaliex ma jkunux qed jaħdmu kif suppost.....Din l-affari tal-copper mhux twil biżżejjed qaluli l-amministratur tal-blokka stess għax, milli jidher, l-amministratur wissa lil Bernard illi mhux hekk imorru l-affarijiet u Bernard, fit-tweġiba tiegħu, għarrfu illi l-installatur tiegħu ma kienx ġab biżżejjed copper miegħu.

Peress li s-Sinjuri Bernard installaw il-unit tagħhom wisq viċin tagħna, b'mod li dawn prattikament spiċċaw imissu ma' xulxin, l-external unit tagħna ma kienx ser ikun jista' jiċċirkola arja biżżejjed b'konsegwenza li l-unit eventwalment ma jkunx jista' jaħdem kif suppost. Inżid li dan japplika kemm għal unit tiegħi kif ukoll għal-unit ta' Bernard!"

(fol 69-70)

Rapport tal-Ingineer Francarl Galea

28. Il-Qorti tosserva illi, flimkien mal-affidavit tiegħu, r-rikorrenti jannetti rapport tal-Inġinier Francarl Galea datat 21 ta' Settembru 2022.

29. Illi din il-Qorti tosserva illi dan ir-rapport ma ġiex ikkonfermat bil-ġurament mill-istess Inġinier u lanqas ma ġie mtella' bħala xhud bil-konsegwenza wkoll illi l-ebda kontro-eżami tiegħu ma kien possibbli. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi l-konstatazzjonijet u konklużjonijiet milħuqa f'dan ir-rapport ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala prova illi dina l-Qorti tista' tistrieħ fuqhom, peress illi dan ir-rapport ma fih ebda piż probatorju.

30. Illi in sostenn ta' dan, din il-Qorti ser tagħmel referenza għal numru ta' sentenzi mogħtija mill-Qrati nostrani fuq dan il-punt.

31. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***St. George's Park Co. Ltd vs Generali Italia S.p.A***[1], il- Qorti spjegat kif ġej:

"Illi l-liġi tagħna espressament tirregola l-ammissibilità ta' opinjonijiet permezz tal-artikolu 563A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Qabel l-introduzzjoni ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, kienet ir-regola li l-uniċi opinjonijiet ammissibbli bħala prova kienu dawk li jiġu mogħtija minn persuni maħtura bħala esperti mill-qorti adita bil-kawża. Ġie spjegat li, «La differenza intrinseca fra la funzione del perito giudiziale e l'opera di un perito stragiudiziale è a mio credere lumeggiata sufficientemente dalle nozioni che precedono. Il primo ha l'obbligo giuridico di far conoscere la verità al magistrato per quanto glielo permettono le proprie attitudini speciali; il secondo a il mandato da una delle parti interessate nel litigio di illustrare secondo i criteri dell'arte o della scienza che professa il tema controverso. E naturale che la parte da cui emana simile incarico non sia valga dell'opera del suo mandatario se non la riconosca a sè giovevole. Ed è anche naturale che il magistrato sia rigorosamente circospetto nell'esaminare una perizia

[1] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ġunju 2024-Kawża numru: 454/2022

stragiudiziale. Da questo non deriva per altro che egli debba sempre, a priori, negarle ogni credito, ossia ricusarsi senz'altro ad esaminarla, il che vale lo stesso. Spesso accade che dalle due parti si portino perizie stragiudiziali redatte in contrario intendimento; il più delle volte dalla inconciliabilità dei criteri, dei ragionamenti, delle conclusioni, viene fuori l'indicazione del bisogno di una perizia giudiziale. Ma può anche verificarsi che l'attento esame del giudice trovi una equazione fra le divergenze dei periti stragiudiziali, ovvero trovi un fondo di presupposti, o criteri, o dati di fatto, comuni alle due perizie, e da tali elementi ritragga quanto basta per integrare le proprie cognizioni. Può darsi che una perizia stragiudiziale non sia contestata dalla parte avversaria negli elementi di fatto o nei metodi di analisi, ovvero che lo sia con ragioni troppo deboli. In simili circostanze la perizia o le perizie in discorso possono eliminare il bisogno di nominare periti giudiziali. Infine non è raro che l'utilità, sia pure secondaria, di perizie stragiudiziali si manifesti nella forma di un sussidio che il loro contenuto arrechi alla perizia ordinata in giudizio. Queste varie contingenze, ed altre, sono governate dalla prudente discrezione del giudice del merito, senza che sia possibile tracciare regole precise in proposito» . Fl-istess sens kittieb ieħor awtorevoli tal-istess epoka josserva li, «Non ha carattere probatorio di perizia quella, che è stata eseguita stragiudizialmente ad istanza di una sola parte, e senza il corredo della formalità e garanzie, che fra breve vedremo stabilite per le perizie giudiziali: V. conform. sentenze – Cassazione Torino, 3 luglio 1883 e 22 febbraio 1890 (Giurisprudenza, 1883, pe 894-95; 1890, p. 257) – Corte app. Palermo, 1o dicembre 1884 (Circolo giuridico, 1885, 2, p. 39). – Non per ciò è a ritenersi che sia vietato all'una e all'altra parte di produrre in causa, nel proprio interesse, una perizia stragiudiziale, quasi che questa vada priva, a priori, di qualsiasi valore: imperocchè, ciascuno dei litiganti può addurre a sostegno del proprio assunto tutti gli argomenti che stimi opportuni; onde della perizia stragiudiziale, presentata da una delle parti nel proprio interesse, il giudice del merito potrà e dovrà tenere conto – non per fondare esclusivamente o totalmente sopra la medesima la sua sentenza definitiva – ma per valersene come di uno dei vari elementi, emergenti dalla causa, dai quali egli attinge la propria convinzione», Fi żmenijiet aktar riċenti, kittieb ieħor ferm aktar modern osserva li ,«Nella pratica accade spesso che le parti producono, di loro iniziativa, le c.d. perizie stragiudiziali, ossia dissertazioni tecniche sul quesito, posto dalla parte, ad opera di un tecnico che non è stato designato dal giudice ma che, per lo più, assevera spontaneamente la sua dichiarazione con giuramento. Tali documenti, non previsti, ma neppure vietati, dalla legge, non sono prove nè assolvono alla funzione integratrice del giudizio, almeno ufficialmente. Nulla, tuttavia, impedisce che il giudice ne tragga spunto per argumentazioni o per dedurne l'opportunità di una consulenza, o anche per trarne delle elementi indiziari».

Illi madanakollu, kif fuq premess, is-sitwazzjoni nbidlet wara li fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ġie ntrodott l-artikolu 563A, li jgħid: 563A.

(1) Meta persuna tissejjaħ bħal xhud, l-opinjoni tagħha fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha hi kwalifikata tagħti xiehda bħala espert, għandha

tintlaqa' bħala xiehda biss jekk, fil-fehma tal-qorti, dik il-persuna jkollha l-kwalifiki meħtieġa dwar dik il-kwistjoni.

(2) Meta persuna tissejjaħ bħala xhud, dikjarazzjoni ta' opinjoni li ssir minnha fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha mhijiex kwalifikata tagħti xiehda bħala espert, jekk din ix-xiehda tingħata b'mod li jingħadu fatti rilevanti li jkunu ġew konstatati personalment minnha, għandha tkun ammissibbli bħala prova ta' dak li dik il-persuna tkun hemm ikkonstatat.

(3) L-opinjoni mogħtija minn persuna skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 681 u għas-setgħa tal-qorti li taħtar perit skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 646.

Illi fid-deċiżjoni Middlesea Insurance plc vs. Mark Zaffarese, ġie osservat hekk:

L-ewwel osservazzjoni li trid tagħmel din il-Qorti hi din. Ibda biex, ma kien hemm xejn fil-liġi illi jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Dik l-opinjoni kienet ammissibbli u wkoll aċċettabbli bħala fonti oġġettiva ta' prova una volta l-Qorti ma jkunx dehrilha li għandha tiskartaha bħala li tmur kontra l-konvinzjonijiet tagħha (Artikolu 681, Kapitolu 12). Huwa veru illi dik l-opinjoni spiss drabi tkun bażata fuq konsiderazzjoni ta' diskrezzjonalita` teknika iżda dan ma jfisserx illi m'għandhiex ukoll titqies rilevanti meta ċ-ċirkustanzi jissuġġerixxu illi l-istess tikkostitwixxi aċċertament ta' fatt rilevabbli in bażi għall-konoxxenza teknika determinanti. Dan aktar u aktar fejn, bħal f'dan il-każ, il-Qorti tkun tal-fehma illi d-deduzzjonijiet kontrarji tal-konvenut ma jkunux tali li jikkontrastaw ruħhom għal dik l-istess opinjoni.

Illi ta' nteress ukoll hija d-deċiżjoni Valle del Miele Limited vs. Raphael Aloisio et, fejn ġie osservat:

... għandu jiġi osservat li, fit-termini tal-Artikolu 563A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), opinjoni ta' xhud hi ammissibli jekk tingħata minn persuna li jkollha l-kwalifiki meħtieġa dwar dik il-kwistjoni (Art. 563A(1)). Fil-fatt, anke opinjoni li dwarha xhud mhux kwalifikat hi ammissibli bħala prova jekk dik ix-xhieda "tingħata b'mod li jingħadu fatti rilevanti li jkunu ġew konstatati personalment" mix-xhud (Art. 563A(2)).

Però l-ammissibilità ta' prova b'espert ex parte tiddependi mhux biss mill-kwalifiki tekniċi ta' dak l-espert, iżda wkoll mill-fatt li dak l-espert jassumi r-rwol ta' "xhud", li jfisser li jrid jikkonferma l-opinjonijiet tiegħu bil-ġurament bħal kull xhud ieħor, u kif isir saħanistra mill-esperti nominati mill-qorti. Fl-assenza ta' dan, il-qorti ma tistax tqis dak miktub mill-espert ex parte bħala prova. Il-qorti rat li sabiex tissostanzja l-każ tagħha, l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tagħmel riferenza ampja għar-rapporti tal-esperti ex parte tagħha. Riferenza però li din il-qorti ma tħossx li tista'

tagħmel fis-sentenza tagħha, la darba dawn l-esperti ma ġewx prodotti bħala xhieda kif irid l-artikolu 563A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

…

Ġie korrettement miżmum li dokument li ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament minn min għamlu ma jistax jitqies bħala prova tal-kontenut tiegħu…

L-uniċi dokumenti eżentati minn din ir-regola huma dawk elenkati fl-artikolu 627 u 628 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, kif ukoll dawk elenkati fl-artikolu 629, kemm-il darba l-kopja preżentata tkun debitament awtentikata. Id-dokumenti li l-qorti mhux tqis għaliex ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament mill-awtur tagħhom ma humiex fost dawk elenkati fl-imsemmija dispożizzjonijiet. Għall-kompletezza, jingħad illi l-ħtieġa li dokument jiġi konfermat bil-ġurament mill-awtur tiegħu ma tibqax tgħodd fejn il-kontro-parti teżenta lill-parti produċenti dak id-dokument minn dik il-ħtieġa. Eżenzjoni li ma saritx f'dan il-każ, u lanqas tista' tiġi preżunta, la darba l-konvenuta hija kontumaċi u għalhekk, skont il-ġurisprudenza ċitata, titqies li qed tikkontesta kollox."

32. Fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Dr Jose' A. Herrera noe vs Alfred Pace et***[2], il-Qorti tenniet illi:

"Dan id-dokument pero', ma giex konfermat minn min irridegieh u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Xuereb vs Callus deciza fid-19 ta' Ottubru, 1983, jekk id-dokument esebit ma jigix ikkonfermat bil-gurament "ma jiswiex bhala prova tal-kontenut tieghu".

33. L-istess jingħad fil-kawża fl-ismijiet ***Vastek International Limited vs Engineering and Technology Limited***[3] fejn il-Qorti għamlet referenza għas-sentenza appena ċitata u provdiet kif ġej:

"Stabbilit li t-talba rikonvenzjonali tas-soċjeta' konvenuta hija legalment improponibbli m'huwiex neċessarju li din it-talba tiġi kkunsidrata ulterjorment fil-mertu iżda l-Qorti tirrileva li fi kwalunkwe każ is-soċjeta' konvenuta bl-ebda mod ma rnexxielha tipprova dak sostnut minnha mill-lat fattwali fil-kontro-talba stante li r-rapport tal-Professur Joseph Aguis anness mal-affidavit ta' Paul Farrugia (esebit a fol. 58 et seq. tal-proċess) ma ġiex konfermat bil-ġurament mill-istess Profs. Aguis u għalhekk ma jikkostitwiex prova tal-kontenut tiegħu. F'dan ir-rigward issir referenza għal sentenza ta' din Qorti kif diversament presjeduta tal-14 ta' Novembru 2002 fil-kawża fl-ismijiet L-Avukat Dr. Jose' A. Herrera nomine vs Alfred Pace et nomine fejn f'każ ta' dokument mhux ikkonfermat minn min irrediġieh il-Qorti għamlet referenza għal sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Ottubru 1983 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb vs Callus fejn ġie stabbilit li jekk id-dokument esebit ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament "ma jiswiex bħala prova tal-kontenut tiegħu."

[2] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru 2002- Kawża numru: 422/1988/1
[3] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Diċembru 2003- Kawża numru: 1003/2000/1

34. Illi mill-atti ma jirriżultax illi l-intimati eżentaw lir-rikorrent, u ċioe' l-parti li produċiet ir-rapport tal-Inġinier Francarl Galea, milli jiġi kkonfermat bil-ġurament. B'hekk din il-Qorti tissottolinea, illi meta wieħed jiskarta u jwarrab il-kontenut tar-rapport tal-Inġinier Francarl Galea, ma jistax ħlief jasal għall-konklużjoni li mill-atti proċesswali hija nieqsa prova ċara u konkreta li turi illi l-installazzjoni tal-*outdoor airconditioning unit* min-naħa tal-konvenuti saret b'mod negliġenti u mhux skont is-sengħa u l-arti. Konsegwentament, fin-nuqqas ta' din il-prova u kif ukoll fin-nuqqas ta' provi rigward id-danni u l-ħsara attwalment subiti mill-atturi minħabba tali pożizzjonament tal-*external airconditioning unit*, din il-Qorti ma tistax takkolji t-talbiet tar-rikorrenti.

35. Għandu jingħad ukoll, illi fl-affidavit tiegħu, l-attur David Tabone jsemmi diversi nies, tra cui, l-*property manager* tagħhom Olegs Jakovlevs, l-amministratur tal-blokka Neil Galea Demarco, jippreżenta dokument ukoll mhux ġuramentat redatt minn Adrian Fenech. Madanakollu, r-rikorrenti jonqsu milli jipproduċuhom bħala xhieda.

36. Illi din il-Qorti b'referenza għas-sentenza diġa' ċitata fl-ismijiet ***St. George's Park Co. Ltd vs Generali Italia S.p.A,*** ser tagħmel referenza għal parti minn din is-sentenza li din il-Qorti tqis illi hija wkoll relevanti għall-kawża in deżamina, fejn il-Qorti rriteniet illi:

> *"Din il-qorti ma jidhrilix li hija tista' twarrab dawn in-nuqqasijiet u toqgħod biss fuq id-dokumenti preżentati mill-attriċi u fuq ix-xiehda tar-rappreżentanti tagħha, minflok tqis ir-regoli proċedurali li taħthom jitressqu l-provi quddiem il-Qrati Maltin. Kif ritenut fid-deċiżjoni Triton Logistics Limited vs. Il-Kontrollur tad-Dwana (Appell Superjuri, 12/7/2023):*
>
> *L-Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jipprovdi li quddiem il-Qorti għandha dejjem tinġieb l-aħjar prova. F'dan is-sens mhuwiex dmir tal-Qorti li tistaqsi hija lill-parti attriċi biex tressqilha l-aħjar provi u lanqas ma huwa xogħolha li, fejn il-provi mressqa ma jkunux tajbin, tipprova tfittex hi minn rajha ħwejjeġ li l-parti nnifisha tkun naqset li tressaq quddiemha (ara Myriam Fenech v. Anna Gatt et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 23 ta' Ottubru, 2022 u Kristinu Grech v. Anthony Bartolo deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 1998)."*

Ikkunsidrat

37. Apparti dak fuq osservat, din il-Qorti tinnota wkoll illi fl-affidavit tal-intimat Anthony Bernard huwa jsostni illi:

> *"Mill-bqija pero' ma nistax ngħid li qabel ma beda jilletika miegħi s-Sur Tabone dwar il-fatt li l-kumpressuri tiegħu u tagħna kienu allegatament qed jeffettwaw lil xulxin, qatt għaddieli xi ħsieb minn moħħi li, peress illi dawn kienu viċin ta' xulxin, setgħu jiġu kkawżati xi problemi. Dan ngħidu proprju għaliex (i) jiena qatt ma' esperjenzajt problemi min-naħa tiegħi, u (ii) Tabone qatt ma kellu problemi qabel u l-kumpressuri kienu ilhom installati fl-istess post (viċin xulxin) għal madwar ħames xhur qabel ma beda nqala' l-inkwiet.*
>
> ...

> *Minkejja dan kollu, pero' meta s-Sinjuri Tabone bdew jilmentaw magħna dwar allegati problemi bil-performance tal-kumpressur tagħhom, jiena filwaqt li ċħadt illi dan kien minnu għaliex kont anke ħadt pariri professjonali li eskludew il-possibilita' ta' xi interferenza bejn il-kumpressur tagħna u dak ta' Tabone minħabba xi ħaġa li għamilna aħna- qatt ma eskludejt li nmexxi l-kumpressur tiegħi biex fejn nista' nakkomodhom. Tant hu hekk, l-unika ħaġa li kont tlabt jien kien illi s-Sur Tabone jagħmel tajjeb għall-ispiża biex il-kumpressur tiegħi jiċċaqlaq minn post għall-ieħor.*
>
> *Eventalment, meta rajt li anke fuq din il-proposta s-Sur Tabone ma kienx qabel u peress li meta ċċekkjajt irriżultali li l-ispejjeż kienu ser ikunu anqas milli ħsibt oriġinarjament, u anke biex nevita komplikazzjonijiet bla bżonn, kont qbadt u inkarigajt lil xi ħadd biex imexxi l-kumpressur tiegħi mill-post oriġinali tiegħu (kif jidher fir-rapport ta' Daniel Bernard hawn anness). Dan, nerġa' ngħid, għamiltu mhux għaliex kien hemm xi problema bil-kumpressur tiegħi jew tas-Sur Tabone, iżda biss għaliex ma xtaqtx inkompli nargumenta ma' nies, li fl-aħħar mill-aħħar huma ġirien, fuq xi ħaġa li ċertament m'assumejtx li ser tiżviluppa f'kawża!".*
>
> (fol 85-86)

38. Illi in oltre, fil-kontro-eżami tal-intimat Anthony Bernard ġie spjegat meta sar iċ-ċaqliq tal-*outdoor airconditioning unit* in kwistjoni min-naħa tagħhom:

> *"Dr Matthew Cutajar:*
> *Għax xtaqt niċċara ... żewġ affarijiet xtaqt niċċara. L-ewwel nett ara ngħidx sewwa ħa nikkonferma ftit ... let me ask you in English as well ... can you confirm that you moved it before you found out that the case has been filed?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Yes. Yes.*
>
> *Dr Matthew Cutajar:*
> *Do you know when the case was filed?*
>
> *Il-Qorti:*
> *No?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *No.*
>
> *Dr Matthew Cutajar:*
> *Exactly ...*
>
> *Il-Qorti:*
> *Għax jiena diġa fhimt eh. U inti rċevejt id-dokumenti f'April ta' 2023 ... għal inqas hekk jidher minn dawn il-karti li għandi ... jiġifieri ġejt notifikat bihom ... irċevejthom l-ewwel darba April 2023.*
>
> *Ix-Xhud:*

Eżatt.

Il-Qorti:
Jiġifieri inti qabel ma rċevejthom kont taf bil-kawża?

Ix-Xhud:
Le.

Il-Qorti:
Le. Mela ftehmna. Jiġifieri dan ... dan il- manuvrar kollu sar bejn il-ftuħ tal-kawża u li rċieva l-karti.

Dr Matthew Cutajar:
Hekk hu.

Dr Chantal Bezzina:
Tajjeb"

(fol 119-119 et seq)

39. Din il-Qorti tqis illi l-fatt illi l-intimati bidlu l-pożizzjoni tal-*outdoor airconditioning unit* tagħhom, kif spjegajt tajjeb hawn fuq u kif jidher anke mir-ritratti eżebiti fl-atti proċesswali, ma jfisser bl-ebda mod, kif qegħdin jallegaw l-istess rikorrenti, illi dan sar għaliex il-konvenuti kienu jafu li kienu għamlu żball.

40. Kif diġa' esprimiet ruħha din il-Qorti aktar kmieni f'din is-sentenza, l-atturi, li fuqhom jinkombi l-oneru tal-prova u li skont il-massimu *"qui allegat probat"* u ċioe' *"min jallega jrid jipprova"*, naqsu milli jippruvaw dak allegat minnhom u ċioe' li l-installazzjoni tal-*outdoor airconditioning unit* mill-intimati saret b'mod negliġenti u mhux skont is-sengħa u l-arti. Huwa dak li kellu jiġi pruvat mir-rikorrenti - Prova li l-istess atturi naqsu milli jġibu.

41. In oltre, kif jidher b'mod ċar u manifest mill-kontro-eżami tal-attur David Tabone, r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw illi l-mod kif kien ippożizzjonat l-*outdoor airconditioning unit* tal-intimati, kkawżalhom ħsarat u/jew danni. Infatti, l-istess intimat jgħid is-segwenti:

"Dr Matthew Cutajar:
Jiġifieri x'qal l-inġinier tiegħek illum il-ġurnata nafu. Issa d-domanda tiegħi kienet prettament din. Inti r-raġuni li għamilt il-kawża kienet il-għaliex kont imħasseb dwar il-fatt li l-quddiem il-prossimità ta' dawn iż-żewġ units setgħu jikkawżaw ... ikollhom impatt biex ngħid hekk ... biex ma ngħidx jikkawżaw ħsara ... seta' jkollhom impatt fuq kif jaħdem il-unit ... il-kumpressur tiegħek. Iva jew le?

Ix-Xhud:
U b'hekk ikollu effett fuq il-kirja li kont qed nagħmel.

Dr Matthew Cutajar:

Prosit ... prosit ... prosit. U inti ridt tantiċipa problema li setgħet tqum il quddiem biex niftiehmu milli qed nifhem issa.

Ix-Xhud:
Bażikament meta ... meta inti ... bażikament meta int ikollok permess mingħand l-iżviluppatur fejn twaħħal l-AC tiegħek imbagħad tiskopri li xi ħadd ieħor ma mexiex b' dak il ... whatever inti tibda tara l-effetti li jista' jkollhom dak ... dak l-aġir hux hekk. U l-effett jista' jkun illi jien nitlef kirja bl-eluf.

Dr Matthew Cutajar:
Jista' jkun. Pero sa dak inhar li kien għadu nstallat ... għax imbagħad tneħħa il- unit ...

Ix-Xhud:
Wara li bdejna l-kawża tneħħa.

Dr Matthew Cutajar:
Se nasal għaliha wkoll. Pero sa dakinhar li kien imwaħħal il-kompressur tas-Sinjuri Bernard inti problema per se bil-funzjonament tal-kumpressur tiegħek ma kellekx pero kont imħasseb dwar il-fatt li kienu viċin wisq ta' xulxin u setgħet tinqala' problema 'l quddiem?

Ix-Xhud:
Il-kumpressur kien mitfi ...

Dr Matthew Cutajar:
Iva jew le.

Ix-Xhud:
Ma nistax ngħidlek iva jew le. Kien mitfi ... kien mitfi mindu nstallajnieh sa kemm daħlu l-klijenti tiegħi ... which was f'Settembru ta' 2022. Qed tifhem ... u allura ma kien hemmx le problema fil-kumpressur għax kien mitfi"

(fol 123 et seq-124).

42. Għalhekk, din il-Qorti, fl-ottika ta' dan kollu hawn fuq delineat, u għar-raġunijiet spjegati u mogħtija minnha, tqis illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a karigu tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur