PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 10 ta' Lulju 2025

Nru: 1

Rikors Nru. 740/2019

George Baldacchino

v

James u Amanda Cefai
u b'digriet tal-lum stess isem il-konvenuta
inbidel għal Amanda Agius

Fil-qosor

1. Din hija kawża għal-likwidazzjoni ta' danni li r-rikorrent jgħid li ġarrab meta, fid-29 ta' Awwissu 2015, daħħalu fil-garaxx tiegħu, xi drenaġġ mill-garaxx adjaċenti. Il-konvenuti, li dak iż-żmien kienu l-propjetarji tal-garaxx adjaċenti, jwieġbu li m'humiex responsabbli għall-inċident, jgħidu li r-rikorrent ikkontribwixxa għall-perkolazzjoni ta' drenaġġ u jikkontestaw ukoll id-danni li r-rikorrent jgħid li ġarrab.

Ix-xogħolijiet fis-sajf 2014

2. George Baldacchino huwa l-propjetarju tal-fond numru 21, 'Canadian House,' Triq il-Meħznier, Ħal Luqa, u tal-garaxx b'numru 23, li jiġi taħt il-fond. Ir-rikorrent ibiegħ il-*parts* tal-vetturi, u fil-garaxx hemm maħżun xi makkinarju li huwa juża fin-negozju tiegħu.[1]

3. Imiss mal-garaxx tar-rikorrent, hemm il-garaxx b'numru 19, li preċedentament kien tal-konvenuti.[2] Illum il-konvenuti sseparaw u skont il-kuntratt ta' separazzjoni personali tat-3 ta' Marzu 2020,[3] il-garaxx ġie assenjat lill-konvenuta Amanda Agius (qabel Cefai).[4] Dan il-garaxx jinsab madwar erba' jew ħames filati 'l fuq mill-garaxx tar-rikorrent. Għalkemm m'huwiex munit b'sistema ta' ilma, f'dan il-garaxx hemm il-katusi ta' drenaġġ tal-fond sovrastanti, li jgħaddu mis-saqaf lejn il-parti ċentrali tal-garaxx u jibqgħu sejrin barra lejn it-triq, fejn jinsabu konnessi mas-sistema pubblika ta' drenaġġ.[5]

4. Fix-xhur tas-sajf tas-sena 2014, il-konvenuti wettqu xi xogħolijiet sabiex il-garaxx jiġi livell mat-triq u jkunu jistgħu jdaħħlu xi makkinarju fih. Sabiex il-garaxx jiġi livellat, huma qalgħu l-madum, skavaw ftit ċentimetri, neħħew iż-żrar u ksew l-art bi ftit konkos.[6] Waqt li kienu qed jitwettqu dawn ix-xogħolijiet, ixxaqqu l-katusi tad-drenaġġ u l-konvenuti sussegwentement irrimpjazzaw it-tubaturi tal-fuħħar b'tubaturi tal-plastik.[7]

Tbajja fil-ħajt diviżorju

5. Meta għamlet l-ewwel maltempata ta' wara s-sajf tal-2014, George Baldacchino induna li ħarġet tebgħa fil-ħajt diviżorju li jifred il-garaxx tiegħu minn dak tal-konvenuti. George Baldacchino avża lil James Cefai b'din it-tebgħa u ħadu fil-garaxx tiegħu biex jaraha.[8]

---

[1] Ara r-rikors ġuramentat ta' George Baldacchino tas-26 ta' Lulju 2019, f'Vol 1, f'paġni 1-5.
[2] Ara l-pjanti tal-garaxxijiet rispettivi, f'Vol 1, f'paġni 18-20.
[3] Ippubblikat min-Nutar Dottor Elena Farrugia.
[4] Ara l-affidavit ta' Amanda Agius f'Vol 2, f'paġni 56-58.
[5] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[6] Ara l-affidavit ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġni 36-37. Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[7] Ara l-affidavit ta' Amanda Agius f'Vol 2, f'paġni 56-58, u l-kontro-eżami ta' James Cefai, f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).
[8] Ara l-affidavit ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġni 36-37.

James Cefai insista li l-infiltrazzjoni ma kinitx ġejja mill-garaxx tal-konvenuti u dan għaliex il-garaxx tagħhom ma kienx munit b'sistema ta' ilma.[9]

L-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015

6. Wara li dehret din it-tebgħa, George Baldacchino u sid il-proprjetà sovrastanti skoprew xi *debris* fl-*inspection box*; liem *debris* sussegwentement tneħħa.[10] Għaddiet ix-xitwa u fid-29 ta' Awwissu 2015, ir-rikorrent jgħid li sab il-garaxx mgħarraq f'pied ta' ilma. Dan jidher li kien ħiereġ mill-ħajt diviżorju ta' bejn il-garaxxijiet, fejn dehru t-tbajja msemmija. Minħabba f'hekk ir-rikorrent jgħid li ammont sostanzjali ta' makkinarju li huwa kellu maħżun fil-garaxx ġie kompletament irrovinat.[11]

7. George Baldacchino reġa' kellem lil James Cefai, u qallu biex jiġi fil-garaxx biex jara l-ħsara. James Cefai hekk għamel. James Cefai qal li ma rax iktar minn pulzier ilma u l-merkanzija tar-rikorrent ma kinitx tidher daqstant imxarrba. Ir-rikorrent jallega li meta James Cefai ra l-ħsara, inkwieta ħafna u qallu li kien ser jirranġa l-katusi tad-drenaġġ kif jiġi lura mis-safra li kien ser jagħmel.[12] James Cefai jgħid li għalkemm lir-rikorrent qallu li kien ser jiċċekkja l-katusi kif jirritorna mis-safar, huwa qatt m'ammetta xi tort. Huwa jgħid li kif ġie lura mis-safar, huwa kien kellem lis-sid il-fond ta' fuq il-garaxx u qallu biex iwaddab xi ilma minn ġol-katusi.[13] Sadanittant James Cefai qagħad josserva jekk kienx hemm xi perkolazzjoni ta' ilma fil-ħajt diviżorju. Peress li m'osserva l-ebda infiltrazzjoni ta' ilma, huwa wasal għall-konklużjoni li l-ħsara ma kinitx ġejja mill-katusi tad-drenaġġ misjuba fil-garaxx tal-konvenuti.

8. Wara dan l-inċident qatt ma reġa' pperkola xi ilma jew drenaġġ. Minħabba f'hekk ir-rikorrent jgħid li kien taħt l-impressjoni li l-konvenuti kienu sewwew dak li, fil-fehma

---

[9] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[10] Ibid.
[11] Ara l-affidavit ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġni 36-37.
[12] Ibid.
[13] Ara l-affidavit ta' James Cefai f'Vol 2, f'paġni 54-55 u l-kontro-eżami ta' James Cefai, f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).

tiegħu, kienet il-ħsara min-naħa tagħhom.[14] Però l-konvenuti jiċħdu li qatt wettqu xi interventi jew li ħadu xi miżuri biex ma terġax isseħħ l-infiltrazzjoni.[15]

Rapporti

9. George Baldacchino ġab rappreżentant minn tas-Sanità fil-garaxx li informah li l-ilma kien fil-fatt drenaġġ.[16] Fl-4 ta' Settembru 2015, huwa rrapporta l-inċident mal-Pulizija.[17] Ir-rikorrent inkariga wkoll lill-Perit Pierre Poulton sabiex jirrapporta dwar il-perkolazzjoni tad-drenaġġ; dana ħejja r-rapport tiegħu fis-6 ta' Novembru 2015.[18]

10. Apparti minn hekk, ir-rikorrent fetaħ *claim* mal-kumpanija tal-assikurazzjoni li tkopri l-garaxx u l-ħwienet tar-rikorrent, Montaldo Insurance Agency Limited, li fl-10 ta' Settembru 2015,[19] bagħtet surveyor fil-garaxx biex jispezzjona l-ħsara. Sadanittant ir-rikorrent jgħid li laħaq niżżel il-merkanzija minn fuq il-paletti biex jipprova jsalva dak li kien għadu tajjeb.[20]

11. Jidher li kien hemm kwistjoni bejn ir-rikorrent u l-kumpanija tal-assigurazzjoni rigward l-ammont ta' danni li seta' jiġi mħallas skont il-polza tal-assigurazzjoni. Dan għaliex għalkemm ir-rikorrent kien inxurjat għas-somma ta' €400,000, dan kien 'on a floating

---

[14] Ara l-affidavit ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġni 36-37.
[15] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[16] Ara l-affidavit ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġni 36-37 u l-kontro-eżami ta' George Baldacchino, f'Vol 2, f'paġni 60(a) – 60(k).
[17] F'dan ġie rrapportat hekk:- "Illum 04 09 2015 ħall-ħabta ta' 15:55 ġie jirrapporta ġewwa l-għassa ta' Hal-Luqa ċertu George Baldacchino.... li nhar is-sibt 29 08 2015 għall-ħabta ta' 09:00hrs George induna li ta maġenbu li jiġi l-garage ta' construct qed jillikja ilma tad-dranaġġ ġewwa il-garaxx tas-sur Baldacchino. Is-sur Baldacchino qiegħed issofri min ħsarat fuq parts tal-karozzi li kien qiegħed iżomm fil-garaxx. Is-sur Baldacchino ingħata il-parir li jkellem avukat. Is-sur Baldacchino stqarr li hu kien sejjer ikellem lil ta l-insurance." (Ara r-rapport mal-Pulizija , f'Vol 1, f'paġni 16-17).
[18] Fir-rapport peritali tas-6 ta' Novembru 2015, dan qal li:- "I have been appointed by Mr George Baldacchino ta report on a drainage seepage accident that was noticed flowing out of the basement garage partywall. From a visual inspection it was immediately noticed that a drainpipe possibly located behind the common party wall had failed. Drainage from the neighboring apartments was flowing down through the common pipes seeping in the subfloor and eventually flowing into Mr. Baldacchino's basement garage. The damages mainly included the total wetting of a considerable part of the partywall, with the possibility of long term dampness in the same garage and wetting of a considerable part of the partywall, with the possibility of long term dampness in the same garage and wetting of a considerable amount of parts and equipment." (Ara r-rapport peritali tal-Perit Pierre Poulton tas-6 ta' Novembru 2015, f'Vol 1, f'paġna 14).
[19] Ara s-survey report tas-16 ta' Settembru 2015, f'paġni 37-40.
[20] Ara l-affidavit supplimentari ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġna 36.

basis' u l-polza kienet tillimita l-ammont tal-valur tal-merkanzija li kellha tkun koperta f'kull fond proprjetà tar-rikorrent. Minħabba f'hekk ir-rikorrent tħallas biss is-somma ta' €5,000 li kienet is-somma massima li setgħet tiġi mitluba mir-rikorrent għall-merkanzija miżmuma fil-"garage underlying Canadian House, Triq il-Mahznier, Luqa."[21]

Il-kawża tal-lum

12. George Baldacchino qiegħed issa jitlob kumpens mill-konvenuti għall-ħsarat li jgħid li ġarrab fil-garaxx, li allegatament jammontaw għas-somma ta' €23,672.55.[22] Huwa jgħid li l-iskall tad-drenaġġ seħħ minħabba t-traskuraġni, in-negliġenza u l-imprudenza tal-konvenuti u li huma għandhom b'hekk ibatu r-responsabbiltà ta' dak li ġara, u tal-ħsarat li sofra fil-ħajt diviżorju u fil-makkinarju maħżun fil-garaxx.[23]

13. Ir-rikorrent jgħid li sejjaħ lill-konvenuti, permezz tal-ittra uffiċjali b'numru 2647/17 biex jersqu għal-likwidazzjoni u għall-ħlas ta' danni.[24] Peress li l-konvenuti baqgħu m'għamlux dak mitlub minnhom, ir-rikorrent fetaħ din il-kawża fis-26 ta' Lulju 2019, fejn qiegħed jitlob lil din il-qorti sabiex:-

   i. Tiddikjara lill-konvenuti James u Amanda konjugi Cefai unikament responsabbli ghal incident kif premess iktar il-fuq u tiddikjarahom responsabbli ghall-konsegwenzjali danni sofferti mir-rikorrenti;

   ii. Tillikwida, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi d-danni konsegwenzjali ghall-incident hawn fuq imsemmi, sofferti mir-rikorrenti George Baldacchino;

   iii. Tikkundanna lill-konvenuti James u Amanda konjugi Cefai ihallsu lir-rikorrenti George Baldacchino l-ammont hekk likwidat bhala danni.

   iv. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali…………u bl-interessi legali mid-data tas-sentenza kontra l-intimat, minn issa ngunt in subizzjoni.[25]

[21] Dana wara d-deċiżjoni tal-Arbitru għas-Servizzi Finanzjarji tal-15 ta' Jannar 2019 fil-każ b'numru 039/2017 fl-ismijiet '*George Baldacchino bin-numru tal-karta tal-identità 100150(M) vs AIG Montaldo Insurance Agency Ltd (C1052)*', fejn il-kumpanija assikuratriċi ġiet ordnata tħallas is-somma ta' €5,000 lir-rikorrent skont l-artikolu 26(3)(c)(iv) tal-Kap. 555.
[22] Ara r-rikors ġuramentat ta' George Baldacchino tas-26 ta' Lulju 2019, f'Vol 1, f'paġni 1-5.
[23] Ibid.
[24] Ara l-ittra uffiċjali b'numru 2647/17 tal-25 ta' Lulju 2017, f'Vol 1, f'paġna 12.
[25] Ara r-rikors ġuramentat ta' George Baldacchino tas-26 ta' Lulju 2019, f'Vol 1, f'paġni 1-5.

14. Fir-risposta ġuramentata tat-12 ta' Settembru 2019,[26] James u Amanda Cefai eċċepew li l-azzjoni promossa mir-rikorrent hija perenta skont l-artikolu 2153. Din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-26 ta' Ottubru 2022, f'liem sentenza ntbagħtu lura l-atti tal-kawża għat-tkomplija tas-smiegħ u għad-deċiżjoni fuq it-talbiet attriċi.[27]

15. Fil-meritu, il-konvenuti jikkontestaw li l-ħsarat seħħew kawża ta' xi att jew omissjoni imputabbli lilhom u jtennu li, li kieku l-ħsara kienet verament ġejja mix-xogħolijiet li huma wettqu fil-garaxx, l-"infiltrazzjoni u wara l-iskular tal-ilma tad-drenaġġ kienu jseħħu immedjatament wara li saru x-xogħolijiet u mhux xhur sħaħ wara."[28] Dana speċjalment għaliex is-sistema ta' drenaġġ tintuża kuljum u għalhekk l-infiltrazzjoni u l-iskular ta' drenaġġ kienu "jimmanifestaw ruħhom ħafna qabel u fuq medda ta' żmien wara li saru x-xogħolijiet u mhux f'okkazzjoni partikolari kif qiegħed jallega l-attur George Baldacchino."[29]

16. Huma għalhekk jikkonkludu li l-għargħar li seħħ seta' jseħħ biss b'kawża ta' xi ħaġa kompletament estranja għalihom u li b'hekk il-ħsara ma tistax tiġi imputata lilhom. Apparti minn hekk, huma jallegaw li r-rikorrent ikkontribwixxa għall-inċident u dana billi ma ħax azzjoni immedjata biex jevita l-inċident wara li nnota t-tbajja mal-ħajt diviżorju u ma żammx il-merkanzija fuq paletti jew xkafef kif kellu jagħmel skont il-polza tal-assikurazzjoni li kienet tkoprih. Fl-aħħar nett, huma jikkontestaw ukoll il-kwantum ta' danni.[30]

---

[26] Ara r-risposta ġuramentata ta' James u Amanda Cefai tat-12 ta' Settembru 2019, f'Vol 1, f'paġna 30.
[27] Ara d-deċiżjoni ta' din il-qorti fuq l-ewwel eċċezzjoni tat-13 ta' Ottubru 2021, f'Vol 1, f'paġni 78-99 u d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-proċess allegat f'paġni 139-153.
[28] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[29] Ibid.
[30] Ibid.

Analiżi tal-qorti

Ir-responsabbiltà tal-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015

17. F'dan il-każ, ir-rikorrent qiegħed jinvoka il-preżunzjoni, li skontha, is-sid jew id-detentur ta' binja huwa meqjus li għandu taħt il-kontroll u disponnibilità tiegħu kemm l-istruttura kif ukoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' ġol-binja.[31] Dan ifisser li s-sid jew id-detentur tat-tali binja, li jkollu dawn l-impjanti u installazzjonijiet taħt il-poter, il-kontroll u l-kustodja tiegħu, huwa dak li preżummibilment għandu jbati r-responsabbiltà għall-ħsara ikkaġunata minnhom – u dana naturalment sakemm ma jiġix ipprovat mod ieħor.[32]

18. Issa f'dan il-każ¸ il-konvenuti jallegaw li l-katusi fil-garaxx b'numru 19 m'humiex il-proprjetà tagħhom iżda huma l-proprjetà tal-fond sovrastanti.[33] Biss però huma jonqsu milli jressqu prova ta' dan, ma jsemmux min hu dan it-terz, u wisq inqas ma jitolbu li dan it-terz jiġi msejjaħ fil-kawża. Huwa magħruf li l-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda ħtija fuq terz meta jonqos milli jsejjaħ lit-tali persuna fil-kawża. Id-difiża tat-terz injot m'hijiex sostenibbli għaliex il-kawża hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tiġi addebitata lil xi ħadd li m'huwiex parti mill-kawża.[34]

19. Dan ifisser li kemm minħabba l-preżunzjoni ta' responsabbiltà tas-sid jew tad-detentur ta' binja għall-impjanti u għall-installazzjonijiet misjuba fl-istess binja, kif ukoll minħabba l-prinċipju applikabbli għad-difiża ta' terz injot, ir-responsabbiltà f'dan il-każ għandha preżummibilment tiġi attribwita lill-konvenuti, li f'dak l-istadju kienu l-propjetarji tal-garaxx b'numru 19.[35] Dana sakemm, kif diġà ngħad, ma jiġix ipprovat mod ieħor.

[31] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet ta' George Baldacchino f'Vol 2, f'paġni 61-68.
[32] Ara *Giovanni Vella et vs Michael Cilia*, Qorti tal-Appell, deċiża 23 ta' Ġunju 2004; *Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et*, Qorti tal-Appell, deċiża 23 ta' April 2010.
[33] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[34] Ara *Camilleri vs Cutajar*, Qorti tal-Appell, deċiża 9 ta' Diċembru 1968; *Borg vs Grima*, Qorti tal-Appell, deċiża 6 ta' Ottubru 1999.
[35] Jingħad, *obiter*, li dana m'għandux jippreġudika l-pożizzjoni tagħhom biex ifittxu lil dak li skonthom għandu jbati xi responsabbiltà.

20. Issa l-konvenuti jiċħdu li l-ingress ta' drenaġġ kien ġej mill-katusi tal-garaxx b'numru 19, u li kienu x-xogħolijiet li huma wettqu fl-istess garaxx li wasslu għat-tali ingress.[36] Waqt il-kontro-eżami tiegħu, James Cefai jaċċenna li huwa ċċekkja l-katusi u li ma sab l-ebda ħsara fihom.[37]

21. Però l-qorti ma tqisx li t-test kondott minn James Cefai huwa sodisfaċenti biex jegħleb il-preżunzjoni ta' responsabbiltà. L-ewwel nett, it-test ġie kondott mill-konvenut, li preżummibilment m'huwiex xi ħadd b'xi għarfien tekniku u lanqas ma jista' jagħti veduta indipendenti minħabba l-konnessjoni tiegħu mal-każ. It-tieni nett, il-konvenut ma jindikax jekk ittestjax il-katusi kollha; u jekk le, kif wasal għall-konklużjoni li l-katusa li huwa ċċekkja (meta qal lill-propjetarju tal-fond sovrastanti biex iwaddab l-ilma minn ġo fiha) hija dik allegatament difettuża. It-tielet nett, il-katusi u l-kanen ma ġewx mikxufa jew eżaminati b'xi tagħmir tekniku (eżempju b'xi kamera appożita) u għalhekk m'huwiex possibbli li wieħed raġonevolment jikkonkludi, abbażi ta' dan it-test, li l-katusi u l-kanen – li l-konvenuti stess ammettew li ġarrbu xi ħsara fil-kors tax-xogħolijiet tagħhom – ma kienux is-sors ta' ingress tad-drenaġġ.

22. Apparti minn hekk, hemm diversi fatturi li jwasslu lill-qorti biex tikkonkludi, fuq bażi ta' proponderanza ta' probabbilitajiet, li l-ingress kien ġej mill-garaxx b'numru 19. Fil-fatt jidher mir-ritratti esibiti li l-ingress kien ġej minn xi ħaġa wara l-ħajt diviżorju:-[38]

[36] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.
[37] Ara l-kontro-eżami ta' James Cefai f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).
[38] Vol 1, paġna 25.

23. Il-Perit Pierre Poulton jilħaq l-istess konklużjoni, u jirrapporta hekk fir-rapport peritali tiegħu:-

> "From a visual inspection it was immediately noticed that a drainpipe possibly located behind the common party wall had failed. Drainage from the neighboring apartments was flowing down through the common pipes seeping in the subfloor and eventually flowing into Mr. Baldacchino's basement garage."[39]

24. Jidher li l-kumpanija assikuratriċi straħet fuq dan ir-rapport sabiex waslet għall-konklużjoni rigward l-oriġini ta-ħsara,[40] u fil-fatt hi stess tindika li għamlet kuntatt mal-kumpanija tal-konvenuti u mas-sid il-fond sovrastanti l-garaxx.[41]

25. Ta' min jinnota li għalkemm il-konvenuti jiċħdu li x-xogħolijiet tagħhom wasslu għall-ħsarat u li l-katusi misjuba fil-garaxx b'numru 19 kienu danneġġjati, huma qatt ma jiċħdu jew jikkontestaw l-allegazzjoni li skontha, l-ingress kien joriġina mill-garaxx b'numru 19.[42] Li kieku dan kien il-każ, James Cefai evidentement ma kienx ser iwiegħed lir-rikorrent li

---

[39] Ara r-rapport peritali tal-Perit Pierre Poulton tas-6 ta' Novembru 2015, f'Vol 1, f'paġna 14.
[40] Ara r-rapport tas-*surveyor* datat it-30 ta' Ottubru 2016, f'Vol 2, f'paġni 41-43.
[41] Ibid.
[42] Ara l-kontro-eżami ta' James Cefai f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).

kien ser jiċċekkja jew isewwi l-katusi kif jiġi lura mis-safar. Dan jikkonferma li anki għall-konvenuti, l-ingress kien joriġina mill-garaxx b'numru 19. Għalhekk, m'huwiex neċessarju li l-qorti tiddetermina eżattament il-kondotta li ġabet magħha il-ħsara. Peress li ma ġietx sodisfaċament kontradetta jew megħlba l-preżunzjoni msemmija, huma l-konvenuti li għandhom ibatu r-responsabbiltà (sħiħa jew parzjali) tal-akkadut – u dana kif jiġi spjegat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-23 ta' April 2010 fl-ismijiet *Gasan Mamo Insurance Limited vs Doreen Vella et (488/2008/1)*:-

> "Fil-fehma espressa ta' din il-Qorti, f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu; Anzi, dejjem fil-kaz ta' l-ispecje hawn ezaminat, strettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz u, kwazi, kwazi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma ghandu l-possibilita li jaccedi fil-fond li minnu originat il-hsara u, allura, tezisti ghalih anke id-diffikolta estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

Jekk hemmx responsabbiltà kontributorja

26. Issa l-konvenuti jargumentaw li r-rikorrent għandu jbati parti mir-responsabbiltà għaliex bl-azzjonijiet jew bl-ommissjonijiet tiegħu, huwa kkontribwixxa għall-akkadut. Huma jiġbdu l-attenzjoni għall-fatt li anke wara li ħarġu t-tbajja fil-ħajt diviżorju, ir-rikorrent dam biex ħa azzjoni kontra l-perkolazzjoni tal-ilma.[43] Apparti minn hekk, huma jallegaw li l-merkanzija tar-rikorrent ma kinitx maħżuna kif suppost – u dana b'riferenza għal dak li jingħad fis-surveyor's report tat-30 ta' Ottubru 2016:-

> "The cause of loss was an escape of water. Exclusion (3)(h) of the Business Guard Policy excluded:
> 3) Damage caused by:
> H) water or other fluids causing damage to stock is not in racks, shelves, pallets and/or stillage at least six inches above floor level.

[43] Ara l-affidavit ta' James Cefai u ta' Amanda Agius rispettivament f'Vol 2, f'paġni 54-55, u 56-58.

> The damages stock items were in carbon boxes on the floor. Therefore policy liability did not engage."[44]

27. Fir-rigward tal-allegazzjoni li l-merkanzija ma kinitx maħżuna kif suppost, ir-rikorrent wieġeb li dan m'huwiex minnu. Huwa jgħid li qabel ma seħħ l-akkadut tad-29 ta' Awwissu 2015, il-merkanzija kienet spostjata fuq paletti u li kien biss fil-perjodu ta' bejn id-29 ta' Awwissu u l-10 ta' Settembru 2015, li l-merkanzija tneħħiet minn hemm. Dan għar-raġunijiet li jispjega fl-affidavit supplimentari tiegħu:-

> "Peress li l-perit u tas-sanita' kienu nfurmawni illi l-ilma li kien daħal kien infatti drenaġġ, u peress illi s-surveyor kien ġie kważi ġimagħtejn wara li kien seħħ dan l-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015, jiġifieri huwa kien ġie fl-10 ta' Settembru 2015, jiena ma stajtx inħalli kollox fl-istat li kien. Għalhekk jien, sakemm kien ġie s-surveyor kont niżżilt ix-xogħol kollu minn fuq il-palets, kif in fatti jidher fir-ritratt eżebit mar-rikors ġuramentat immarkat Dok. Gl, u bdejt ngħażel l-autoparts biex nipprova nsalva dak li setgħa kien għadu tajjeb. Għalhekk jiena nista' nikkonferma illi meta ġie s-surveyor, ġimagħtejn wara li kien daħalli l-ilma, kien għal dik ir-raġuni biss li l-autoparts kienu qiegħdin mifruxin mal-art sabiex inkun nista' ngħażel u nissepara x-xogħol danneġġjat minn dak li ma kienx danneġġjat (kif jidher ukoll mir-ritratti Dok. Gl sa Dok. G3 mar-rikors ġuramentat). Jiena in fatti il-parts oriġinarjament kienu maħżuna mal-ġenb, fuq in-naħa tal-ħajt, fejn kollox kien ikun ippustjat fuq il-palets tal-injam."[45]

28. Il-qorti ma ssibx raġuni għalfejn m'għandhiex temmen lir-rikorrent f'dan ir-rispett. L-ewwel nett, il-kumpanija t'assikurazzjoni offriet u sussegwentement ġiet ordnata tħallas lir-rikorrent is-somma massima li dan seta' jitħallas skont il-polza t'assikurazzjoni; mentri li kieku verament kien il-każ li r-rikorrent ma ħażinx il-merkanzija kif suppost, l-obbligu tagħha li tagħmel tajjeb għall-ħsara kien jiġi altrimenti eskluż. Apparti minn hekk, il-paletti li jsemmi r-rikorrent jidhru fir-ritratti esibiti mir-rikorrent:[46]

---

[44] Ara r-rapport tas-*surveyor* datat it-30 ta' Ottubru 2016, f'Vol 2, f'paġni 41-43.
[45] Ara l-affidavit supplimentari ta' George Baldacchino, f'Vol 1, f'paġna 36.
[46] Vol 1, paġna 22.

29. Jissemmew anki mill-konvenut James Cefai fil-kontro-eżami tiegħu:-[47]

> Ix-xhud: Pulzier ilma kien hemm?, issa jiena bħala damages li rajt meta ġie jurini orrajt, lilma jiġifieri kienu maqtgħuin jiġfieri dik li qed infhemek jiena
> IL-Qorti: Fuq xiex kienu?
> Ix-xhud: **Fuq pallets mil-għoljin ngħidilhom jiena kemm 15 cm ikunu l-pallets**[emfasi miżjuda]

30. B'hekk, il-qorti ma tqisx li hija veritiera l-allegazzjoni li skontha, ir-rikorrent ma ħażinx l-affarijiet kif suppost. Madanakollu, il-qorti tqis li r-rikorrent għandu jbati parti mir-responsabbiltà għall-fatt li ma ħax azzjoni preventiva qabel l-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015. Dana speċjalment għaliex fis-surveyor's report jiġi indikat hekk:

> "It should be noted that there were evident signs of damp (recte: dampness) on the walls of the basement, indicating that there had been water leaks for a long period."[48]

31. Però meħud kont tal-fatt li r-rikorrent ħa xi miżuri wara li ħarġu t-tbajja (fil-fatt immedjatament informa lill-konvenuti u neħħa d-*debris* minn ġol-*inspection box*), – kif

[47] Ara l-kontro-eżami ta' James Cefai f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).
[48] Ara r-rapport tas-*surveyor* datat it-30 ta' Ottubru 2016, f'Vol 2, f'paġni 41-43.

ukoll tal-fatt li l-problema kienet toriġina mill-garaxx tal-konvenuti u li kienu l-konvenuti li kellhom is-setgħa u r-responsabbiltà li jwettqu l-verifiki neċessarji u t-tiswijiet rimedjali, il-qorti ma tħossx li t-tali responsabbiltà kontributorja għandha tammonta għal iktar minn 20%.

Danni subiti

32. Il-konvenuti jikkontestaw ukoll id-danni allegatament subita mir-rikorrent. James Cefai jgħid li ċertu merkanzija li r-rikorrent qiegħed jitlob kumpens tiegħu ma ġiex riskontrat minnu meta huwa aċċeda fuq il-garaxx. Apparti minn hekk, il-konvenuti jsemmu li r-rikorrent għandu maħżen ieħor f'żona suxxettibbli għall-għargħar ġewwa l-Imsida u li għalhekk il-merkanzija danneġġjata setgħet ixxarrbet hemm.

33. Il-qorti ma ssibx li dawn l-allegazzjonijiet għandhom mis-sewwa. Fir-rigward tal-maħżen l-ieħor proprjetà tar-rikorrent, ir-rikorrent jikkonferma b'ġurament li dan qatt ma ġarrab xi ħsara.[49] Apparti minn hekk, il-konvenuti qatt ma jissostanzjaw l-allegazzjoni tagħhom f'aktar dettall – anzi jgħidu li dan kien biss suspett.[50]

34. Fir-rigward tal-ħsara, ġie stabbilit waqt il-kontro-eżami ta' James Cefai li meta huwa aċċeda l-garaxx wara l-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015, huwa m'eżaminax l-merkanzija mxarrba.[51] Għalhekk il-qorti ma tistax tagħti piż lil dak li qal. Minflok, sejra tistrieħ fuq is-*surveyor's report* tat-30 ta' Ottubru 2016, fejn il-ħsarat ġew eżaminati f'ċertu dettall u fejn ġie rrapportat:-

> "Some internal finishes were damaged.
>
> A welding set and a rollover bar that fits a Toyota Hilux pickup truck were wet by the foul water.
>
> A large quantity of new automotive parts, located in carton boxes on the floor of the garage, were wet by foul water. The parts comprised alternators, starter motors, gasket sets, clutch kits and CV joints.
>
> The carbon packaging of the auto-parts was completely destroyed.

---

[49] Ara l-kontro-eżami ta' George Baldacchino, f'Vol 2, f'paġni 60(a)-60(k).
[50] Ara l-kontro-eżami ta' Amanda Agius, f'Vol 2, f'paġni 60(v) – 60(z).
[51] Ara l-kontro-eżami ta' James Cefai, f'Vol 2, f'paġni 60(l) – 60(u).

> On the date of initial survey, water was dripping out of some of the electrical components and the clutch kits and gaskets were visibly rusted.
>
> The stock items counted were (approximately):
>
> 30 alternators
> 32 starter motors
> 72 clutch kits
> 33 CV joints
> 14 ball joints
> 29 gaskets sets
>
> We advise that the claim presented by Mr Baldacchino was in the region of €22,500, made up as follows:
>
> Stock - €21,500
> Redecoration of property - €1,000
>
> Supporting invoices were presented but these were not cross-referenced by the insured."[52]

35. Ir-rapport tas-*surveyor* indika li l-ħsarat approssimattivi kienu '*in the region of*' €22,500. Peress li ma jidhirx li hemm daqstant distakk bejn din il-figura approssimattiva u l-figura mitluba (cioè ta' €23,672.55), u peress li l-figura mitluba issa ġiet korroborrata bl-irċevuti rispettivi, il-qorti sejra ssib favur ir-rikorrent rigward il-kwantum ta' ħsarat subiti. Wara li titnaqqas is-somma ta' €5,000 li ġiet rifuża lir-rikorrent mill-kumpanija assikuratriċi, u jittieħed kont tal-perċentwal ta' 80% responsabbiltà li qiegħda tiġi allokata lill-konvenuti, is-somma li qiegħda tiġi likwidata favur ir-rikorrent hija ta' €14,938.04.

Parti deċiżiva

Għaldaqstant din il-qorti qiegħda:-

a. tiddikjara illi l-konvenuti James Cefai u Amanda Agius huma responsabbli fil-perċentwal ta' 80 fil-mija għall-inċident tad-29 ta' Awwissu 2015 u, għalhekk, għad-danni riżultanti;

b. tillikwida d-danni dovuti mill-konvenuti James Cefai u Amanda Agius lir-rikorrent George Baldacchino fis-somma ta' €14,938.04; u

c. tikkundanna lill-konvenuti James Cefai u Amanda Agius biex iħallsu lir-rikorrent George Baldacchino s-somma hekk likwidata ta' €14,938.04.

[52] Ara r-rapport tas-*surveyor* datat it-30 ta' Ottubru 2016, f'Vol 2, f'paġni 41-43.

Bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza. L-ispejjeż relatati mal-eċċezzjoni preliminari ta' preskrizzjoni inkluż tal-appell rispettiv jitħallsu mill-konvenuti. L-ispejjeż rimanenti tal-kawża, inkluż tal-ittra uffiċjali b'numru 2647/17 jitħallsu 80% mill-konvenuti u 20% mir-rikorrent.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur