RESPONSABBILITA` TA' SID IL-KERA GHAT-TISWIJIET

ART 1539,1540 U 1541 TAL-KODICI CIVILI

ART 1031 U 1032 TAL-KODICI CIVILI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Frar 2018

Kawza Numru : 22
Rikors Numru : 2659/2000/1 LSO

Vincent u Carmen konjugi Arnaud

vs

Strickland Limited u Christopher u Stephanie konjugi Curmi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 27 ta’ Dicembru 2000 ipprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi l-atturi jirrisjedu fil-*flat* Nru.2 Block A Marshall Court, Gzira, li jikru minghand is-socjeta' konvenuta Strickland Limited, li hija wkoll is-sid tal-*flats* l-ohra sovraposti ghal dak tal-atturi, hlief ghall-*flat* Nru.11 li tieghu l-konvenuti Christopher u Stephanie konjugi Curmi huma s-sidien;

Illi fil-medda ta' katusi vertikali (u komunikazzjonijiet ta' maghhom) li jaghtu ghall-bitha interna tal-*block* A u li fuqha jaghti l-*flat* okkupat mill-atturi, kif ukoll fil-katusi orizzontali tal-istess bitha, kien hemm sinjali evidenti ta' hsara u sadd li wassal ghal perkolazzjoni kontinwa ta' ilma tad-drenagg li ppenetra ghal gol-fond tal-atturi bil-konsegwenza li kkaguna hsara, inkonvenjent u riskju ghas-sahha tal-atturi u tal-membri tal-familja taghhom (Dok. A sa Dok. F);

Illi l-konvenuti jew min minnhom kienu responsabbli ghat-tiswija tal-hsara fil-katusi u ghat-tnehhija tas-sadd u fis-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha l-atturi ma setghu jaghmlu xejn min-naha taghhom biex itaffu d-dannu li kienu qed igarrbu intortament htija tal-inadempjenzi tal-konvenuti jew min minnhom;

Illi ghal xhur shah l-konvenuti jew min minnhom ma ghamlu

xejn konkret min-naha taghhom biex jirrimedjaw ghall-hsarat fil-katusi u ghat-tnehhija tas-sadd ghad illi kienu edotti mill-fatt li s-sitwazzjoni tal-atturi kienet qed taggrava ruhha jum wara l-iehor;

Illi kien biss wara li l-pulizija fuq istanza tal-awtoritajiet sanitarji hadu passi kriminali kontra l-konvenuti li bhala konsegwenza tal-istess proceduri kriminali l-konvenuti jew min minnhom l-ewwel nehhew is-sadd biex tieqaf il-perkolazzjoni tad-drenagg u wara s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali tal-31 ta' Lulju 2000 fil-kawza fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Adrian Strickland et" ghamlu xoghlijiet estensivi fil-katusi (Dok. G);

Illi l-inerzja u nonkuranza tal-konvenuti sal-mument li kienu kostretti jagixxu biex jirrimedjaw ghall-problema li sabu ruhhom fiha l-atturi kabbret id-danni tal-atturi inutilment tant li ghalkemm sar ix-xoghol tal-katusi, il-fond tal-atturi kien garrab hsara konsegwenzjali ghall-iskular ta' drenagg precedenti (Dok. H);

Illi l-konvenuti injoraw ir-rikjesta tal-atturi ghal risarciment tad-danni;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :-

1 Tiddikjarahom responsabbli - jew min minnhom - ghad-danni kollha li garrbu l-atturi bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' ilma mahmug u tad-drenagg li skula mill-

medda ta' katusi vertikali u orizzontali sitwati fil-bitha tal-*Block* A Marshall Court, Gzira;

2 Tillikwida d-danni tal-atturi occorrendo bl-opra ta' Periti nominandi;

3 Tikkundannahom jew min minnhom li jhallsu lill-atturi dak l-ammont li jigi dikjarat bhala dovut lilhom *in linea* ta' danni.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-14 ta' Lulju 1999, u bl-imghax skont il-ligi, kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-6 ta' Marzu 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Christopher u Stephanie Curmi datata 5 ta' Marzu 2001 (fol 27) fejn esponew : -

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt *stante* li l-hsarat in kwistjoni ma sehhewx minhabba xi negligenza jew nuqqas tal-konvenuti;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jgibu prova tad-danni;

3. B' riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ingunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Strickland Limited datata 8 ta' Mejju 2001 (fol 31) fejn esponiet : -

1. Illi hija mhijiex responsabbli ghad-danni imsemmija mill-atturi fic-citazzjoni taghhom.

2. Illi, minghajr pregudizzu ghall-premess, bl-iskop li tikkawtela d-dritt taghha ghal awment fil-kera (kif jikkontempla l-artikolu 11 tal-Kap. 158) is-socjeta` eccipjenti ghamlet dak kollu li setghet sabiex tottjeni l-kunsens bil-miktub ta' l-inkwilini kollha li juzaw il-katusi imsemmija mill-atturi sabiex issewwi l-istess katusi u meta dan ma mexxiex kienet is-socjeta` ecipjenti stess li nsistiet mal-awtoritajiet sanitarji sabiex jipprocedu kontra taghha fil-Qorti kompetenti.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ma segwewx il-procedura ikkontemplata fl-artikolu 1541 tal-Kodici Civili.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi m'ghamlu xejn biex jimminimizzaw id-danni kif kellhom l-obbligu li jaghmlu.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' surroga datata 13 ta' Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata biex tinstema' minn din il-Qorti kif hekk illum presjeduta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-socjeta` intimata Strickland Limited (C473) datata 8 ta' Awwissu 2017 a fol 537 *et sequitur* tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-28 ta' Novembru 2017 a fol 562 tal-process fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Victoria Cuschieri ghall-intimat. Deher l-attur. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Victoria Cuchieri u Dr Alessia Zammit McKeon, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri qablu li l-kawza tibqa' ghas-setnenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Frar 2018 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tal-kawza odjerna, r-rikorrenti, wara li ppremettew li jikru l-appartament 2, Block A, Marshall Court, Gzira, mis-socjeta' konvenuta, talbu dikjarazzjoni ta' responsabbilita`ghad-danni, likwidazzjoni u l-kundanna hlas ta' Strickland Limited, sid il-kera taghhom, u tal-konjugi Curmi, li huma sidien ta' appartament iehor fl-istess blokk ta' bini, jew min minnhom. Huma ppremettew li

sofrew hsara fl-appartament taghhom minhabba li l-katusi vertikali u orizzontali fil-bitha komuni sofrew hsara u sadd u ma gewx riparati tempestivament. Huma allegaw li dan wassal ghall-perkolazzjoni kontinwa ta' ilma tad-drenagg gewwa xi kmamar tal-appartament taghhom. Jghidu wkoll li l-intimati jew min minnhom damu ma rrimedjaw u minhabba l-inerzja taghhom zdiedu d-danni billi garrbu hsarat fl-appartament taghhom minhabba l-iskular ta' drenagg.

L-intimati Christopher u Stephanie konjugi Curmi, li huma sidien ta' wiehed mill-appartamenti sovrapposti ghall-appartament tar-rikorrenti, rribattew li mhumiex responsabbi ghall-hsarat billi dawn ma sehhewx kagun ta' xi negligenza taghhom.

Is-socjeta' intimata Strickland Limited ukoll opponiet ghat-talbiet billi, fl-ewwel lok, eccepiet li mhix responsabbli ghad-danni kkagunati; irritjeniet li agixxiet skont l-artikolu 11 tal-Kap. 158 u li kienet hi li insistiet mal-awtoritajiet sanitarji sabiex jipprocedu kontra taghha fil-Qorti kompetenti; li l-atturi ma segwewx il-procedura ikkontemplata fl-artikolu 1541 tal-Kodici Civili; u l-atturi m'ghamlu xejn biex jimminimizzaw id-danni kif kellhom l-obbligu li jaghmlu.

<u>Il-fatti fil-qosor</u>

Jirrizulta li l-atturi gew allokati il-fond in kwistjoni mid-Dipartiment tad-Djar f'Gunju 1974. Dan l-appartament,

flimkien mal-appartamenti l-ohra fil-blokk kienu gew rekwizizzjonati, filwaqt li Strickland Limited hija l-proprjetarja. Ghall-habta tas-sena 1999, kienet avverat sitwazzjoni ta’ perkolazzjoni ta' ilma u drenagg gewwa xi kmamar fl-appartament imsemmi li l-atturi jghidu kien dovut ghall-hsarat u sadd fil-katusi, li kienu jservu l-blokk, sitwati fix-*shaft* komuni bir-rizultat li l-konjugi Arnaud sofrew danni.

Jirrizulta li l-komunikazzjonijiet tad-drenagg li jservu nofs il-Block A ta' Marshall Court jinkludi l-*flat* tal-atturi, il-*flat* sovrappost bin-numru 7 mikri lil certu Joseph Attard, u l-*flat* numru 11 li huwa proprjeta' tal-konvenuti Curmi. Dawn jghaddu mill-bitha interna li hemm access ghaliha mill-appartament numru 1 sitwat faccata tal-appartament ta' l-atturi.

Rizultanzi mill-atti

L-atturi esebew rapport peritali *ex parte* mill-Perit Richard Aquilina datata t-2 ta' Awwissu 1999 **DOK A** mac-citazzjoni (fol. 6 *et seq*.) li kkonstatata li kien hemm roqa moffa fil-hajt tan-naha tal-bitha, u fin-naha l-ohra li hija kartabun mieghu, kif ukoll fil-kamra z-zghira adjacenti mal-kamra tal-banju. Sab ukoll li fil-parti vertikali tal-katusi tad-drenagg fil-bitha kien hemm qsim fit-tieni sular li minn dan kien qieghed johrog il-likwidu tad-drenagg li kien qed jiskula mal-hajt "*u b'dan saret il-moffa gol-kmamar fuq imsemmija. Gie wkoll osservat li l-art tal-bitha hi miksija b'dan iddrenagg li oltre r-rieha li qed tohrog hemm ukoll qabda nemus."* Huwa

ghamel ir-rakkommandazzjonijiet dwar ix-xoghlijiet rimedjali f'dak ir-rapport.

Dan l-access sar mill-Perit Aquilina fid-9 ta' Lulju 1999.

B'sentenza esebita bhala **DOK G** mac-citazzjoni (fol.11) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fil-31 ta' Lulju 2000 l-akkuzati Adrian Strickland u Christopher Curmi gew misjuba hatja talli naqsu mill-obbigazzjonijiet taghhom biex jaghmlu dak kollu mehtieg biex ebda materjal ma jnixxi mill-katusi bid-drenagg fil-proprjeta' taghhom. Ix-xoghlijiet riparattivi bdew fit-22 ta' Mejju 2000 taht is-sorveljanza tal-Perit imqabbad minn dik il-Qorti, l-A&CE Valerio Schembri.

Fix-xhieda tieghu quddiem dik il-Qorti, Adrian Strickland xehed li sakemm kien ordnat mill-Qorti biex iwettaq xoghlijiet huwa ma ghamel xejn biex inehhi l-perkolazzjoni tad-drenagg; li kien jaf li l-ligi tghoddu bhala l-persuna responsabbli; u li fil-fatt kien sahaq mal-*Health Inspector* biex iharrku mal-ewwel. Il-Qorti sabet l-akkuzati hatja *ai termini* tal-**artikolu 117 tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta)**[1] u ordnatilhom jaghmlu r-riparazzjonijiet kollha necessarji.

[1] **Art.117 tal-Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:**
(1) Hu dmir tas-sid ta' bini li jżomm fi stat tajjeb ta' tiswija, il-bir, il-loki, is-sink jew spurgatur ieħor tal-ilma maħmuġ, il-fossa, jekk ikun hemm, kif ukoll il-katusi tagħhom jew mezzi oħra ta' kumnikazzjoni u l-ventilaturi msemmijin f'dan il-Kodiċi u li ma jħalli ebda materjal jiskula jew inixxi.
(2) Hu dmir tiegħu wkoll li jagħmel dak kollu li jinħtieġ biex ebda materjal ma jiskula jew inixxi minn loki, sink, jew spurgatur ta' ilma maħmuġ jew mill-fossa, jew mill-katusi jew kanali tagħhom, u biex ma jkun hemm ebda ħaġa li tagħti fastidju fil-bini tiegħu nnifsu jew ta' ħaddieħor. L-ispiża għall-ftuħ ta' sadd mis-sifun, eċċ., ibatiha ddetentur tad-dar.
(3) Iżda, l-ispiża tal-ftuħ ta' sadd fis-sifun li jaqta' id-drenaġġ tad-dar mid-drenaġġ pubbliku jew fil-katusi li jgħaqqdu l-loki mad-drenaġġ pubbliku, u l-ispiża tat-tnaddif ta' kull katusa jew kanal minħabba dak is-sadd, ibatiha d-detentur tad-dar, jekk ma jiġix ippruvat illi s-sadd kien minn qabel li hu mar joqgħod fid-dar, jew li sar minħabba li d-drenaġġ kien magħmul ħażin, inkella li l-kanali

PERIZJA TEKNIKA

Illi b'digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tal-4 ta' Gunju 2001, gew nominati Perit Legali u Perit Tekniku u r-rapport konguntiv taghhom jinsab a fol. 85 *et sequitur* tal-process. Huma kkonsidraw li jirrizulta ferm car li l-atturi sofrew hsarat fil-*flat* taghhom partikolarment fl-*spare toilet* u fil-kamra tal-banju u li dawn huma kawza diretta tal-perkolazzjoni tal-ilma tad-drenagg tul il-perjodu minn April 1999 meta bdew jidhru sinjali fil-fondi effettwati, ossia dak tal-attur u ta' Joseph Attard,(inkwilin iehor fil-blokk) sa wara Lulju 2000 meta gew esegwiti x-xoghlijiet ta' riparazzjoni fuq ordni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali in forza tas-sentenza surriferita deciza fil-31 ta' Lulju 2000.

Ikkonsidraw ukoll li "*Daqstant iehor ma hemm ebda dubju li l-problema fis-sistema tad-drenagg li wasslet ghall-perkolazzjoni tad-drenagg fil-flat ta' l-atturi kienet mil-livell tal-flat tal-konvenuti konjugi Curmi 'l isfel."*

Wara li qiesu l-provi kkonkludew li s-sadd fis-sistema tad-drenagg gie kkawzat mix-xoghlijiet ta' *refurbishment* esegwiti mill-konvenuti konjugi Curmi fil-*flat* proprjeta' taghhom u "*ghalhekk huma responsabbli ghall-perkolazzjoni tad-drenagg"* fl-apartament tal-atturi u ghall-konsegwenti hsarat, izda mhux wahidhom.

---

huma komuni għal iżjed minn fond wieħed."

Difatti fl-istess rapport il-periti imputaw responsabbilita' anke fuq is-socjeta' Strickland Limited minhabba li l-hsara konsiderevoli li sofrew l-atturi giet ikkawzata mid-dewmien biex gew esegwiti x-xoghlijiet ta' riparazzjoni fis-sistema tad-drenagg (para 4.1 tar-rapport).

"*Ghal dan id-dewmien hija principalment responsabbli s-socjeta' konvenuta Strickland Limited, proprjetarja tal-flats f'Marshall Court Block A, hlief ghall-flat tal-konvenuti konjugi Curmi, illi ma reditx tesegwixxi tali xoghlijiet ta' riparazzjoni qabel ma jkollha jew accettazzjoni da parti ta' l-inkwilini kollha li kienu disposti johorgu sehemhom mill-ispiza necessarja ghar-riparazzjonijiet jew jaccettaw awment fil-kera jew inkella ordni ta' Qorti kompetenti li tobbligaha tesegwixxi x-xoghlijiet ta' riparazzjoni biex in bazi ta' tali ordni setghet in segwitu tipprocedi ghall-awment fil-kera tal-flats in kwistjoni a tenur tal-artikolu 11 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta."* (para 4.2).

Ikkonstataw li l-posizzjoni tas-socjeta' Strickland Limited kienet illi kull wiehed mill-inkwilini effettwati mill-problema kellu johrog sehemu mill-ispiza tat-tiswijiet (para 1.3. tar-rapport). L-atturi kienu lesti li jaghmlu dan izda baqa' ma sar xejn sakemm gew infurmati mis-socjeta' konvenuta b'ittra tas-17 ta' Mejju 1999[2]. Fil-frattemp l-atturi talbu lid-Dipartiment tas-Sanita` biex jintervjeni u jgieghel lis-socjeta' konvenuta taghmel ix-xoghlijiet mehtiega. Sussegwentement kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn il-kontendenti u l-atturi kellhom jergghu jiktbu lid-

[2] Dol VA4 esebit mill-atturi fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2002.

Dipartiment tas-Sanita' biex jintervjeni sakemm fl-14 ta' Lulju 1999 ipprezentaw Protest Gudizzjarju kontra l-konvenuti li ghalihom wiegbet biss is-socjeta' konvenuta.

Fil-frattemp, kif ikkonstataw il-Periti gudizzjarji, l-problema tal-perkolazzjoni tad-drenagg gol-fond tal-atturi kompliet tikber u mill-hajt divizorju ta' bejn il-kamra tal-banju u l-*spare toilet* id-drenagg beda johrog ukoll fil-kurudur tal-*flat* taghhom.

Konkluzjoni Peritali

Illi l-perit legali u l-perit tekniku ikkonkludew li "*l-konvenuti konjugi Curmi, in quanto bix-xoghlijiet ta' refurbishment minnhom esegwiti fil-flat taghhom ikkawzaw is-sadd fis-sistema tad-drenagg li wassal ghall-hsara estensiva fl-istess, u s-socjeta' konvenuta Strickland Limited, in quanto ghall-interess personali taghha ma haditx passi immedjati u effettivi biex flimkien mal-konjugi Curmi issewwi l-hsara fis-sistema tad-drenagg izda halliet ben sena tghaddi qabel ma ghamlet xejn, huma entrambi responsabbli fi kwoti ugwali bejniethom ghall-hsarat subiti mill-atturi fil-flat taghhom u ghall-konsegwenti danni minnhom sofferti."(*para 8 a fol 105 tal-process).

Rigward il-*quantum* tad-danni kkonkludew li l-valur tad-danni li ghandhom jithallsu lill-atturi mis-socjeta' konvenuta Strickland Limited u mill-konvenuti konjugi Curmi bin-nofs (1/2) kull wiehed, **qed jigu likwidati fis-somma ta' Lm2,436.85.** Ir-rapport inhalef mill-Perit David Pace fil-25

ta' Frar 2008 u mill-Avukat Gabriella Vella fid-9 ta' April 2008.

Ghal dan ir-rapport kien hemm biss talba ghall-eskussjoni tal-Perit Legali maghmula mid-difensuri tal-konvenuti Curmi u r-risposti jinsabu a fol 371 sa 374 tal-process. Saret ukoll nota ta' kritika ghar-rapport datat it-28 ta' Novembru 2016 (fol 528 tal-process). Minn dan ir-rapport ma saritx talba ghan-nomina ta' periti perizjuri izda saret it-talba kostituzzjonali li giet deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 2014 u ghalkemm sar appell, dan l-appell gie dikjarat irritu u null mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016 u komplew il-proceduri quddiem din il-Qorti.

KONSIDERAZZJONI TA' DRITT

Illi kif inghad fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **“Calleja vs Mifsud**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk - "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti...".*

Huwa minnu illi skont **Artikolu 681 tal-Kapitolu 12**, il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha. *“Dan pero` ma tistax taghmlu b’mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha*

kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami" – [**Philip Grima v.Carmelo Mamo *et nomine***, Appell, 29 ta' Mejju 1998].

Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi *"f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-dispozizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati"* – [**Benjamin Camilleri *nomine* v. Charles Debattista *nomine***, Appell, 9 ta' Frar 2001].

Illi kif gie wkoll ribadit fil-kaz fl-ismijiet A**nthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca** (Appell, 6 ta' Ottubru 1999) "*din il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku."*

Inoltre "Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta`*

talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, kif gja meqjus *ante* jirrizulta bhala fatt li wara li kien prezentat u mahluf ir-rapport, saret **biss** eskussjoni tal-perit legali oltre nota ta' kritika izda ma saritx talba ghan-nomina ta' Periti Perizjuri.

Fic-cirkostanzi , u wara li fliet bir-reqqa l-provi prodotti, din il-Qorti ma ssib l-ebda raguni gustifikabbli ghaliex ghandha tiskarta l-konkuzjonijiet teknici rapportati fir-relazzjoni tal-Periti.

Kontestazzjoni tar-Rapport tal-Esperti gudizzjarji fuq punt ta' Dritt.

Illi din il-Qorti hi tal-fehma li l-istess kejl u piz m'ghandux ta' bilfors jinghata lill-gudizju tal-espert fuq punt ta' dritt diment li tali punt ma jissubentrax f'xi aspett ta' ligi ferm specjalizzat. Fil-kaz odjern, din il-Qorti taqbel li tista' u ghandha tinvesti ruhha biex tezamina l-konkluzjonijiet raggunti fuq il-punti legali rilevanti.

Illi tajjeb li jigi precizat li l-intimati mhumiex qed jikkontestaw il-fatt li l-atturi ssubew id-danni riskontrati minhabba perkolazzjoni ta' ilma tad-drenagg fl-ambjenti li gew identifikati kemm mill-Perit Valerio Schembri fil-

proceduri kriminali, kif ukoll mill-Perit David Pace. Il-kontestazzjoni tirrigwarda proprjament l-addebitar ta' responsabbilita` lill-intimati u b'mod partikolari lis-socjeta' Strickland Limited.

Kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet maghmula mis-socjeta' intimata, ir-responsabbilita` ghall-hsarat kellha tigi addebitata unikament lill-konjugi Curmi billi kienu kkagunati minhabba x-xoghlijiet ta' *refurbishment* maghmula fl-appartament taghhom.

Minn qari tar-rapport peritali jirrizulta evidenti li imputaw ir-responsabbilita' wkoll fuq Strickland Limited minhabba d-dewmien ingustifikabbli taghha li tindirizza l-hsarat.

L-ewwel u t-Tieni Eccezzjonijonijiet tas-socjeta' Strickland Limited

Konsiderazzjonijiet Preliminari

Is-socjeta' intimata eccepiet li mhix responsabbli ghad-danni u, fit-tieni lok:

Illi, minghajr pregudizzu ghall-premess, bl-iskop li tikkawtela d-dritt taghha ghal awment fil-kera (kif jikkontempla l-artikolu 11 tal-Kap. 158) is-socjeta` eccipjenti ghamlet dak kollu li setghet sabiex tottjeni l-kunsens bil-miktub ta' l-inkwilini kollha li juzaw il-katusi imsemmija mill-atturi sabiex issewwi l-istess katusi u meta dan ma mexxiex kienet is-socjeta` ecipjenti stess li insistiet

mal-awtoritajiet sanitarji sabiex jipprocedu kontra taghha fil-Qorti kompetenti.

Illi l-**artikolu 11 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kien jiddisponi:**

"*11(1) Minkejja kull haga li tinsab fl-Ordinanza dwar il-Kera meta f'xi zmien wara l-20 ta' Gunju 1979, isiru tiswijiet minn sid il-kera f'dar ta' abitazzjoni li ma tkunx giet registrata bhala dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll, u dawk it-tiswijiet ikunu hekk saru bi ftehim mal-kerrej jew fuq ordni ta' qorti kompetenti, il-kera xieraq tad-dar ta' abitazzjoni ghandu jizdied b'ammont, li ma jkunx izjed mill-imsemmi kera, li jikkorrispondi ghal min ghaxra wiehed (sic) ta' kemm ikunu jiswew dawk it-tiswijiet.*

(2) Minkejja kull ligi ohra, sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni li ma tkunx giet registrata bhala dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll jista' jehles lilu nnifsu mill-obbligu li jaghmel it-tiswijiet fl-imsemmija dar billi ibiegh id-dar lill-Gvern bi prezz li jkun daqs il-kapitalizzazzjoni tal-kera xieraq tad-dar bis-sitta fil-mija."

Dan l-artikolu gie imhassar bl-Att V tal-2010.

Illi kemm fin-nota ta' kritika (fol 526) sottomessa mis-socjeta' intimata, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta' intimata targumenta li malli giet mgharrfa bil-problema kkorrispondiet mar-residenti l-ohra tal-blokk sabiex il-kwistjoni tigi indirizzata. Tghid li d-

Dipartiment dam ix-xhur biex johrog l-akkuzi kontriha (f'Ottubru 1999 u fi Frar 2000)[3] minkejja li kienet hegget lill-atturi li jharrkuha. Taghmel referenza wkoll ghall-proceduri introdotti quddiem il-Qorti tal-Magistrati fejn kien hemm dewmien biex jinbdew ix-xoghlijiet ta' tiswija billi l-inkwilina tal-appartament numru wiehed (1) ma setghetx tinstab u ghalhekk gew impeduti milli jaccedu ghall-bitha sabiex isiru x-xoghlijiet tat-tiswija. Difatti taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Albert Fenech fejn qal li "*Adrian Strickland irrileva li hu kien ghadu lest jibghat il-haddiema jnehhu s-sadd hekk kif min-naha taghhom il-Pulizija tasal f'arrangament mal-inkwilina ta' Flat 1 biex tippermetti access ghall-bitha interna ta' mal-flat taghha."*

Tissottometti ghalhekk li "*jirrizulta ampjament li l-istess socjeta' esponenti qeghda nonostante dan tigi penalizzata talli ghazlet li thares dawk id-drittijiet lilha akkordata bil-ligi."*[4]

Dwar dan il-punt il-periti fir-rapport taghhom iqiesu li sid il-kera damet milli twettaq l-obbligazzjonijiet legali taghha lejn l-atturi sabiex tikkawtela l-posizzjoni taghha. B'rizultat ta' dan, il-hsarat li hargu fis-sena 1999 gew riparati wara s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) li inghatat fil-31 ta' Lulju 2000, iktar minn sena wara.

Jirrizulta mid-dokumenti esebiti li :

[3] *Vide* nota ta' kritika a fol 528 tal-process
[4] Nota ta' kritika a fol 530 tal-process.

- Fit-23 ta' April 1999 is-socjeta' intimata kitbet lill-atturi u gharrfithom li giet infurmata mid-Dipartiment tas-Sanita' dwar il-problemi riskontrati "*and as owner will be undertaking the necessary repairs as soon as we receive confirmation of your willingness to pay your share of the cost of repairs i.e. one fifth."* (VA2 fol 217).

- L-atturi accettaw izda b'ittra tat-13 ta' Mejju 1999 l-intimata infurmathom li kienet ghadha qed tistenna li l-inkwilini l-ohra jikkonfermaw l-accettazzjoni taghhom li jhallsu sehemhom mill-ispiza involuta; (Dok VA3 a fol 218).

- L-atturi regghu kitbu lis-socjeta' intimata fl-1 ta' Gunju 1999 (Dok VA5);

- Fid-9 ta' Gunju 1999 is-socjeta' konvenuta dderigiethom li jkellmu lill-Avukat taghhom;

- Fl-24 ta' Gunju 1999 is-socjeta' konvenuta infurmat lill-atturi li kienu l-konjugi Curmi responsabbli ghall-hsarat (Dok VA8 a fol 223).

- Fl-14 ta' Lulju 1999 l-atturi pprezentaw Protest Gudizzjarju kontra s-socjeta' konvenuta u kontra l-konvenuti konjugi Curmi.

- Id-Dipartiment tas-Sanita' istitwixxa proceduri kontra s-socjeta' intimata u Christopher Curmi rigward il-hsarat

fl-ismijiet *Il-Pulizija v Adrian Stickland et* deciza fil-31 ta' Lulju 2000.

Aspetti Guridici

Illi l-azzjoni esperita hija wahda ta' danni izda r-relazzjonijiet guridici bejn l-atturi u l-intimati rispettivi mhumiex l-istess.

Illi r-relazzjoni guridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata Strickland Limited hija dik regolata bid-disposizzjonijiet li jinsabu fil-Kodici Civili li jistabilixxu d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet reciproci bejn inkwilin u s-sid kif ukoll bil-principji generali stabbiliti bl-artikoli 1031 *et sequens* tal-Kodici Civili.

In tema ta' dritt inghad li skont l-artikoli 1031,1032 u 1033 tal-Kodici Civili, li hi l-ligi komuni applikabbli ghal kullhadd indistintament, *'kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu,'* u *'jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-dilegenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja ".* L-istess ligi hi imbaghad daqstant kategorika u cara dwar il-punt li *'Kull min minghajr hsieb li jaghmel jew jonqos li jaghmel id-doveri imposti fuqu mil-ligi huwa obbligat ghall-hsara li tigi minn hekk.'* Tali principji jabbraccjaw l-attijiet ta' kommissjoni kif ukoll ta' ommissjoni.

Hekk kif inghad fil-kaz **Dottor Remigio Zammit Pace *nomine* vs Reginald Fava *nomine*** (P.A. (TM) – 25 ta’

Marzu 2004) "*persuna hija responsabbli ghad-danni a bazi ta' l-**artikoli 1031, 1032, 1033 tal-Kap 16** li jirreferu kemm ghall-atti ta' nuqqas ta' prudenza u negligenza u wkoll ghal kull min ......minghajr hsieb li jaghmel jew jonqos li jaghmel id-doveri mposti mil-ligi, huwa obbligat ghall-hsara li tigi minn hekk".*

L-artiklu 1031 jipprovdi illi wiegeb ghal hsara kull wiehed li tigri bil-htija tieghu, filwaqt illi **s-sub artiklu 1 ta` l-artiklu 1032** tal-istess Kodici jispjega illi *"jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-dilegenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja".*

Skont **l-artikolu 1045 tal-Kap 16:** "(*1) Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-dispożizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-għemil tagħha jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor attwali, u t-telf ta' qligħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib." (damnum emergens* u *lucrum cessans).*

Dwar il-konjugi Curmi din il-Qorti m'ghandha xejn x'izzid mar-rapport tal-Periti billi ssib li fattwalment u legalment l-intimati Curmi ghandhom jerfghu r-responsabbilita' ghall-hsarat ikkagunati lill-atturi.

Illi l-kwistjoni dejjem tibqa' jekk ghandhomx jinsabu unikament responsabbli jew jekk parti almenu mir-

responsabbilita' ghandha tintrefa' mis-socjeta' intimata. Fl-ahhar mill-ahhar kienu x-xoghlijiet li saru fil-proprjeta' taghhom li wasslu ghas-sadd , kagun tal-hsarat in mertu, fil-proprjeta' tas-socjeta' Strickland Limited. F'dan il-kuntest din is-socjeta' tilmenta li l-kagun dirett dejjem emana minn dawk ix-xoghlijiet.

Ikkonsidrat li hi ligi espressa li kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu (**Artikolu 1030 tal-Kodici Civili**). Fil-kaz *de quo*, izda, ma jidherx li dan il-jedd gie ezercitat fil-"*qies li jmiss*". Anzi, kif manifest anke mill-perizja li qed tigi addottata, li fl-ghemil taghha l-konvenuta Strickland Limited naqqset mill-obbligi imposta fuqha bil-ligi, minghajr ma uzat dik il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032 (1) tal-Kodici Civili) u bin-nonosservanza tal-obbligi legali taghha. Ghalhekk ghandha twiegeb ghad-danni (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili).

Id-disposizzjonijiet rilevanti fil-Kodici Civili li jirregolaw ir-relazzjonijiet guridici lokatizji jiddisponu li sid il-kera huwa obbligat *inter alia* li jżomm "*din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija*" (**art.1539(b)**; u li matul il-kiri, sid il-kera *għandu jagħmel it-tiswijiet kollha ta' natura stroardinarja li jsiru meħtieġa fil-kors tal-kirja*" (**art.1540(2)** qabel l-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009**)**.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-riparazzjonijiet mehtiega kienu fost dawk li l-ligi tqies li jkunu a karigu tas-sid u f'dan il-kaz dan kien jispetta lis-socjeta' konvenuta li taghmel it-

tiswijiet tempestivament. L-argument sollevat mis-socjeta' intimata bhala linja difensjonali hi fis-sens li kellha dritt tikkawtela l-interessi taghha skont il-procedura imfissra bl-artikolu 11 tal-kap 158 minhabba li l-kera li kienet tircievi kien baxx wisq. Izda dan ma jnehhix mill-fatt li d-dewmien aggrava s-sitwazzjoni tal-atturi u d-danni konsegwenzjali li ssubew. Dan jista' jirrizulta kemm minn paragun bejn il-hsarat ravvisati mill-Perit Richard Aquilina *a tempo vergine* u dawk misjuba mill-periti mqabbda fil-proceduri sussegwenti. Inoltre l-Periti nominati minn din il-Qorti kkonkludew minghajr l-ebda ombra ta' dubbju li d-dewmien kien kagun tal-firxa tal-hsara fl-appartament fejn jghixu l-atturi.

Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax taccetta t-tezi tal-intimata li ma intweriex in-ness bejn id-dewmien u l-hsara konsegwenzjali. Huwa minnu li anke l-konjugi Curmi naqqsu mill-obbligazzjonijiet taghhom izda dan ma jezonerax lill-socjeta' intimata, li hija marbuta *ex lege* direttament lejn l-inkwilini taghha. Sid il-kera ma jistax jesimi ruhu mir-responsabbilita` li jirrepara l-hsarat ikkagunati, anke jekk tali hsarat kienu r-rizultat tal-konkorrenza tal-konjugi Curmi, semmai jispetta lis-sid dritt ta' rivalsa sabiex jottjeni kumpens ghall-ispiza li eventwalment kien ikollu jaghmel fil-fond, kagun tax-xoghlijiet maghmula mill-intimati l-ohra.

Ghalkemm tifhem li sid il-kera ghandu dritt li jikkawtela l-posizzjoni tieghu , dan ma jezonerahx mill-obbligazzjonijiet

imposti fuqu mil-ligi li jassigura l-istat tajjeb tal-fond mikri u li jaghmel tajjeb ghall-hsarat f'dak il-fond.

Illi minn qari tal-iskambju ta' korrispondenza bejn l-atturi u l-intimata, jirrizulta li l-atturi accettaw mill-ewwel li jerfghu sehemhom mill-ispiza izda sid il-kera, <u>minnkejja li accettat ir-responsabbilita` ghat-tiswijiet,</u> xorta baqghet inadempjenti ghaliex kienet qed tistenna risposti mill-inkwilini l-ohra u, fin-nuqqas, li titharrek minn dipartiment tal-Gvern - fatturi ghal kollox estranei ghall-atturi li baqghu jsofru l-irwejjah u l-moffa, oltre l-periklu sanitarju li din is-sitwazzjoni poggiethom fih, u dan ghal iktar minn sena minn meta hargu l-ewwel hsarat.

Illi hawn issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **'Caterina Fava vs Giuseppe Azzopardi et"** (P.A. (A.M) – l-1 ta' Ottubru 1959) fejn inghad illi l-kerrej ghandu l-obbligu li jgharraf bla dewmien lis-sid bil-hsarat li jsiru fil-haga mikrija u dan anke jekk ikun biss perikolu ta' hsara izda *"din ir-responsabbilta' tal-kerrej tiddependi minn jekk jkunx avza lis-sid bla dewmien jew le, u kwindi din mhix responsabbilta' assoluta, u huwa mehtieg l-ezami tac-cirkostanzi tal-kaz. Jekk dawn ic-cirkostanzi ma jurux li l-kerrej naqas minn dan l-obbligu tieghu, is-sid hu obbligat isewwi l-hsarat minghajr ma jitfa'r-responsabbilta' dwarhom fuq il-kerrej".*

Ma jirrizultax li kien hemm dewmien da parti tar-rikorrenti li javzaw lis-sid. Anzi pprezentaw protest gudizzjarju fl-14 ta'

Lulju 1999. Gjaladarba pprezentat l-avviz imsemmi, tiskatta r-responsabbilita` guridika tas-sid.

Illi l-intimata ssottomettiet li kellha kull dritt li tittenta ggib il-kunsens tal-inkwilini l-ohra biex tikkawtela l-posizzjoni taghha fil-ligi. Izda l-atturi odjerni mill-ewwel accettaw li jerfghu sehemhom mill-ispiza u kwalsiasi posizzjoni li setghu hadu l-inkwilini l-ohra kienet tipprezenta *res inter alios acta* ghalihom. Isegwi li sid il-kera għandu jħallas lill-kerrej il-ħsara li dan ibati minħabba li jkun dam ma għamel it-tiswijiet illi, wara s-sejħa bil-qorti msemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, kien obbligat jagħmel.

Illi jigi osservat ukoll li l-fatt imsemmi mis-socjeta' Strickland Limited dwar l-impossibilita' li jaccedu ghall-bitha jirreferi ghaz-zmien sussegwenti ghall-ftuh ta' proceduri mid-Dipartiment tas-Sanita, fis-sena 2000, ben sena wara li giet avzata mir-rikorrenti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-socjeta' intimata ma tistax tistkenn wara dan l-akkadut billi kienet gja qed tonqos vis-à-vis l-inkwilin taghha u ghalhekk ghandha twiegeb ghall-konsegwenzi li n-nuqqasijiet taghha garrbu a skapitu tal-atturi.

Wiehed m'ghandux jinsa li l-hsarat kienu jikkoncernaw l-iskular ta' ilma ta' drenagg f'ambjenti residenzjali li kkagunaw moffa, rwejjah u periklu car ghas-sahha tan-nies. Dawn di natura huma hsarat li jirrikjedu azzjoni urgenti.

Anke dwar l-aspett ta' prevedibilita`, ma taqbilx li s-socjeta' intimata ma setghetx tipprevedi li aktar ma tkaxkar saqajha iktar kien ser tikber il-hsara.

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

It-Tielet u r-Raba' Eccezzjonijiet

Illi bit-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet li l-atturi ma segwewx il-procedura kkontemplata bl-**artikolu 1541 tal-Kodici Civili**, u, fir-raba' lok, li l-atturi ma ghamlu xejn biex jiminizzaw id-danni.

Illi l-artikolu 1541 jiddisponi ***: "*** *(1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skont il-każ, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(2) Il-kerrej għandu jedd li jżomm il-kera dovut jew dak li jkun għad irid jitħallas, biex jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż, bla ħsara tal-jeddijiet tiegħu għal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjeż ikun iżjed minn dak il-kera; f'dan il-każ sid il-kera ma jkollux dritt li jawmenta l-kera kif msemmi fl-artikolu 1540(4)."

Illi l-ewwel osservazzjoni li trid taghmel din il-Qorti hija fis-sens li tikkonsidra li sid il-kera accetta r-responsabbilita' li jesegwixxi x-xoghlijiet fil-korrispondenza esebita.

Illi kontrarjament ghal dak suggerit mill-intimata, d-dritt ta' azzjoni regolata b'din id-disposizzjoni tal-ligi hija ghazla f'idejn l-inkwilin u mhux obbligu tieghu. Madanakollu l-inerzja tieghu tista' twassal sabiex jaggrava s-sitwazzjoni. Izda fil-kaz odjern, l-intimata semplicement qed tghid li l-inkwilin kellu jipprocedi quddiem il-Bord - triq li fih innifsu kien jikkomporta dewmien ukoll sakemm dawk il-proceduri jigu rizolti.

Inoltre huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b`pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

Il-kwistjoni ta` x`inhu ragjonevoli li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta` fatt li ghandha tigi kkonsidrata fic-cirkostanzi ta` kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f`dan ir-rigward specifiku jaqa` fuq il-konvenut. (ara - “**Aquilina vs Schembri**” – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta` Jannar 1969 ; “**Xuereb vs Livick et**” – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta` Novembru 1956 **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

Illi kif gie wkoll ribadit mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza citata fir-rapport peritali fl-ismijiet **Antonio Mallia v Catherine Moore -** 26-11-1954, b'referenza ghall-bran minn *Halsbury's Laws of England "It is the duty of the plaintiff to take all reasonable steps to mitigate the loss he has sustained consequent to the wrongful act in respect of*

which he sues; and he cannot claim as damages any sum which is due to his own neglect, but he is under no obligation to injure his character, his business or his property to reduce the damage payable to the wrongdoer."

Dan il-bran huwa wkoll ccitat mis-socjeta' intimata fin-nota taghha fejn ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz **Joseph Farrugia v Francis Bartolo** (1984 Vol LXVUUU,II,159) f'liema sentenza l-Qorti kompliet "*The question what is reasonable for a plaintiff to do in mitigation of his damages is not a question of law but one of fact in the circumstances of each particular case, the burden of proof being upon the defendant." Din il-Qorti, fis-Sede Inferjuri taghha, kienet applikat l-istess principju fil-kawza* ***Xuereb vs Livick*** **tat-3 ta' Novembru 1956 (Kollez.Dec.Vol.XL-1-653)** fejn gie ukoll spjegat li l-imsemmi principju jfisser li l-gudikant ghandu jara: (1) jekk id-danneggat setax jew le inaqqas il-hsara; u (2) jekk, kieku kellu jnaqqasha, kienx jippregudika l-proprjeta' tieghu, f'liema kaz mhux tenut li jnaqqasha."

Illi l-konvenuta ma elucidatx x'kellhom jaghmlu r-rikorrenti biex jimmitigaw id-danni ghajr ghar-referenza ghall-procedura imsemmija li, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma setghetx twassal ghar-rizoluzzjoni tempestiva tal-hsarat. Hawnhekk tajjeb jikkummentaw l-esperti gudizzjarji li s-socjeta' Strickland Limited "*ma gabet ebda prova konkreta dwar x'kien ragonevolment misstenni minnhom (l-atturi) jaghmlu."* (para 7.7).

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet dovuta lis-sottomissjonijiet tal-partijiet, din il-Qorti ma ssibx ragunijiet fondati ghaliex ghandha tiskarta l-konkluzjonijiet peritali.

Ghaldaqstant tichad ukoll dawn l-eccezzjonijiet.

In visto tal-premess ser tghaddi biex tilqa' l-ewwel talba attrici u ssib lill-intimati responsabbi ghad-danni kkagunati.

LIKWIDAZZJONI TAD-DANNI

Ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni dwar il-*quantum* likwidat mill-periti esperti, ammontanti ghal Lm2,436.85 ekwivalenti ghall-€5,676.33 (para 9.1 u 9.4 tar-rapport peritali).

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati, tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara l-intimati konjugi Curmi min-naha wahda, u s-socjeta' Strickland Limited, min-naha l-ohra, responsabbli indaqs bejniethom ghad-danni kollha li garrbu l-atturi bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' ilma mahmug u tad-drenagg li skula mill-medda ta' katusi vertikali u orizzontali sitwati fil-bitha tal-*Block* A Marshall Court, Gzira;

2 Tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta' hamest elef, sitt mija u sitta u sebghin ewro u tlieta u tletin centezmu (€5,676.33).

3 Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimati ihallsu lill-atturi dak l-ammont hekk likwidat pagabbli kwantu ghal nofs (1/2) mill-konvenuti Christopher u Stephanie konjugi Curmi u kwantu ghan-nofs (1/2) mis-socjeta' konvenuta Strickland Limited in linea ta' danni flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez gudizzjarji, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-14 ta’ Lulju 1999, jithallsu mill-intimati fil-kwoti ismemmija.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta’ Frar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta’ Frar 2018