QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 16 ta' Dicembru, 2019

Numru 11

Rikors numru 992/11 MH

Felix u Nicolina konjugi Mifsud

v.

Tonio u Priscilla konjugi Cuschieri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Felix u Nikolina konjugi Mifsud tat-12 ta' Ottubru, 2011, li permezz tieghu nghad li:

> "DIKJARAZZJONI TA' L-OGGETT TAL-KAWZA
>
> "1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond 136/14, Triq it-Torri, tas-Sliema;
>
> "2. Illi l-intimati konjugi Cuschieri huma l-proprjetarji tal-fond 136/16, Triq it-Torri, tas-Sliema, li jinsab immedjatament fuq l-appartament di proprjeta' tal-esponenti;

“3. Illi fi zmienijiet ricenti, l-esponenti soffrew u ghadhom qed isofru hsarat fis-soqfa tal-appartament taghhom minhabba infiltrazzjoni ta’ ilma provenjenti mit-terrazin sovrastanti li jifforma parti mill-appartament di proprjeta’ tal-intimati;

“4. Infatti, skond certifikat rilaxxat mill-Perit Walter Portelli fil-21 ta’ Jannar 2011, li kopja tieghu hi hawn annessa bhala Dokument “A”, “I confirm that I inspected the site on the dates below and confirm that during the site visits (related to the dates below) water was seeping through the ceiling of the slab in the two back rooms (main bedroom and utility room of apartment 14 within the above block)” u “the existing structural configuration of the building in question consists of load bearing walls and (reinforced concrete) structural slabs. The existing structural damage, if not repaired would jeopardise the structural integrity of the whole building.” Mill-kontenut ta’ tali certifikat, huwa evidenti li l-kawza tal-hsara li qed isofru l-esponenti fl-appartament taghhom hi provenjenti mill-fond sovrastanti di proprjeta’ tal-intimati konjugi Cuschieri;

“5. Dak kollu premess, inkluz ic-certifikat peritali fuq imsemmi, ingieb a konjizzjoni tal-intimati, li gew ripetutament interpellati sabiex jiehdu l-mizuri u l-prekawzjonijiet necessarji biex tigi eliminata l-infiltrazzjoni ta’ ilma mill-fond taghhom ghal go l-fond sottostanti tal-esponenti, u sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kagunati, izda baqghu inadempjenti;

“6. Dawn il-fatti huma maghrufa lill-esponenti personalment.

“RAGUNI TAT-TALBA

“Stante li, kif premess, fl-appartament tal-esponenti qed jigu kawzati danni minhabba infiltrazzjoni ta’ ilma mill-fond sovrastanti, di proprjeta’ tal-intimati, u peress li l-istess intimati ma hadu ebda mizuri effettivi sabiex jeliminaw permanentement tali infiltrazzjoni, u naqsu milli jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kagunati lill-istess esponenti, dawn huma kostretti jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti u jistitwixxu l-prezenti procedura.

“TALBIET

“Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi:

“1. M’ghandux jigi determinat u dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo b’opera ta’ Periti nominandi, illi mill-fond di proprjeta’ tal-intimati hemm infiltrazzjoni ta’ ilma ghal gos-soqfa tal-appartament sottostanti di proprjeta’ tar-rikorrenti, it-tnejn formanti parti mill-binja numru 136, fi Triq it-Torri, tas-Sliema;

"2. M'ghandhomx l-intimati jigu kkundannati minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jadoperaw il-mizuri u jiehdu l-prekawzjonijiet kollha necessarji sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' taghhom ghal go s-soqfa tal-appartament sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti, u dan isir taht id-direzzjoni ta' Periti nominandi;

"3. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parti tal-intimati fit-terminu lilhom hekk prefiss, ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu huma l-imsemmija xogholijiet, a spejjez tal-intimati, taht id-direzzjoni tal-istess Periti nominandi;

"4. Ma ghandux jigi determinat u deciz minn din l-Onorabbli Qorti li b'rizultat ta' l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond tal-intimati ghal go l-appartament tar-rikorrenti, kif premess, l-istess rikorrenti sofrew danni fil-proprjeta' taghhom, ghal liema danni l-intimati ghandhom jigu dikjarati responsabbli;

"5. Ma ghandhomx tali danni jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti, okkorendo b'opera ta' Perit nominandi;

"6. Finalment, ma ghandhomx l-intimati jigu kkundannati minn din l-Onorabbli Qorti ihallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati in forza tad-domanda precedenti.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma ingunti personalment ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Tonio u Priscilla konjugi Cuschieri, tad-29 ta' Dicembru, 2011, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi mhux minnhu li mill fond propieta tal-esponenti hemm infiltrazzjoni ta' ilma ghal gos-soqfa tal-appartament sottostanti.

"2. Illi ghal kull buon fini jigi rilevat li kien l-istess attur Felix Mifsud kien inkarigat minn Project, Construction & Works ta' dawn l-appartamenti u ghalhekk jekk hemm xi difett fil-kostruzzjoni huwa l-istess attur li ghandu jirrispondi ghalih.

“3. Illi fl-ebda parti mir-rapport tal-Perit Walter Portelli (Dok A) esebit mill-atturi, ma hemm konferma li l-infiltrazzjoni ta’ ilma gej minn naha ta’ propjeta tal-konvenuti.

“4. Illi jirrisulta mir-Rapport tal-Perit Giordimaina Medici (Dok B) li l-ilma mhux gej mill-propjeta tal-konvenuti.

“5. Illi t-terrazzin tal-Flat 16, propieta tal-konvenuti, ilu taht aluminium structure ghal xi sena u xorta l-atturi qed jilmentaw li qed jidhol l-ilma ghandhom.

“6. Illi l-atturi irrifjutaw li isir “test” billi jintefa ilma bil-kulur, biex ikun jista jigi ndikat o meno jekk l-infiltrazzjoni ta’ ilma huwiex gej mit-terrazzin tal-Flat 16, proprieta tal-konvenuti.

“7. Illi ghalhekk f’kull kaz l-konvenuti ma ghandhomx ibatu l-ispejjes ta’ dawn il-proceduri.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjes kontra l-atturi.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta’ Gunju, 2018, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

“1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

“2. Tilqa’ l-ewwel talba attrici u tiddikjara li mill-fond proprjeta’ tal-intimati sehhet infiltrazzjoni ta’ ilma ghal gos-soqfa tal-appartament tal-atturi;

“3. Tilqa’ t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sa zmien sitt xhur mill-lum jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali kollha kif indikati mill-perit tekniku Robert Musumeci fir-rapport tekniku tieghu tas-17 ta’ Settembru 2015 u dan taht is-sorveljanza tal-istess perit imsemmi li ghal dan il-ghan qieghed jerga’ jigi mahtur mill-Qorti sabiex iwettaq dan l-inkarigu. L-ispejjez kollha marbuta ma’ dawn it-tiswijiet kif imsemmija fir-rapport ghandhom ikunu kollha a karigu tal-konvenuti;

"4. Fl-eventwalita' li l-konvenuti ma jottemprawx ruhhom ma' dak appena ordnat, il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu huma dawn ix-xoghlijiet rimedjali a spejjez tal-konvenuti kif mitlub fit-tielet talba. Dan dejjem taht **is-**sorveljanza tal-perit tekniku Robert Musumeci;

"5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet attrici;

"6. L-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-atturi, proprjetarji t'appartament gewwa tas-Sliema jallegaw li sofrew hsarat fis-soqfa kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma mit-terazzin sovrastanti li jifforma parti minn appartament proprjeta' tal-konvenuti. Nonostante li nterpellaw lill-konvenuti sabiex jiehdu l-azzjoni mehtiega biex jitwaqqaf dan l-ingress ta' ilma, huma baqghu inadempjenti u ghalhekk saret il-kawza.

"Minn naha taghhom il-konvenuti jirrespingu l-pretensjonijiet attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jichdu li l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi mhijiex gejja mill-proprjeta' taghhom.

"A. PROVI u SOTTOMISSJONIJIET

"i. Il-perit Walter Portelli nkarigat mill-atturi[1] rrediga rapport datat 21 ta' Jannar 2011 fejn ikkonstata li waqt diversi spezzjonijiet li kien ghamel fuq is-sit fl-2010 u fl-2011 huwa kien innota ilma diehel mis-soqfa taz-zewg kmamar ta' wara tal-appartament tal-atturi mit-terrazzin tal-appartament sovrastanti u ghalhekk kien irrakkomanda li tigi msewwija l-blata sabiex tigi rimedjata s-sitwazzjoni;

"ii. Xehed Joseph Psaila Manche'[2] membru tal-assocjazzjoni tar-residenti tal-blokka appartamenti in kwistjoni li ntalab mill-atturi sabiex jispezzjona l-hsarat li kienu qeghdin isiru fis-saqaf tal-appartament taghhom. Huwa kien mar il-Hadd 13 ta' Marzu 2011 ghall-habta tal-ghaxra ta' filghodu. Huwa dahal il-kuritur kollu sal-ahhar kmamar li jmissu mal-bitha ta' wara. Fis-saqaf kienet tidher hsara kompatibbli ma' ingress ta' ilma. Bicciet tal-*concrete* kienu mwaqqa mis-saqaf u giet tidher ix-xibka tal-hadid imsadda. Dak il-hin inzertat kienet niezla x-xita u fi ftit minuti l-ilma tax-xita beda jqattar mis-saqaf minn naha tal-

[1] Fol 4
[2] Fol 20

kantuniera tax-xellug tal-kamra z-zghira tant li kellu jitpogga barmil taht fejn l-ilma kien iqattar kontinwu. Hu gie muri wkoll il-kamra l-ohra ta' mal-bitha ta' wara. Hemm ukoll kienet tidher hsara fil-hadid tas-saqaf li nkixef. Sa fejn kien jaf ix-xhud dawn iz-zewg kmamar ta' wara kienu jigu taht it-terazzin tal-appartament tal-konvenuti. Minkejja l-fatt li t-terazzin tal-appartament tal-konvenuti kien gie msaqqaf bi struttura tal-aluminium huwa qal li xorta wahda meta ghamel iz-zjara fl-appartament tal-atturi, l-ilma kien ghadu jippenetra s-saqaf tal-proprjeta' taghhom;

"iii. Il-perit Frank Giordmaina-Medici nkarigat mill-konvenuti[3] ukoll hejja rapport datat 17 ta' Marzu 2011 fejn wara li spezzjona l-fond xi tlett darbiet ikkonstata fost affarijiet ohra li ghalkemm sa' Jannar tal-2011 it-terrazzin tal-konvenuti kien ghadu miftuh, eventwalment dan kien inghalaq bl-*aluminium* u gie bhala logga u b'hekk it-terazzin gie kompletament protett mill-ingress ta' ilma. Fl-ahhar spezzjoni li kien ghamel, din il-logga kienet kompletament sigillata u niexfa u ghalhekk ma setax jiskula ilma ghall-fond sottostanti. Nonosante dan, il-perit innota li xorta dahal l-ilma fl-appartament tal-atturi bil-konkluzjoni tieghu tkun ghalhekk li l-punt tal-ingress tal-ilma kien minn x'imkien iehor. Huwa spezzjona wkoll il-bejt izda ma nnota ebda problema, u fi kwalunkwe kaz, kull nuqqas kien kieku jaffetwa l-appartament tal-konvenuti peress li l-fond taghhom kien jigi direttament taht il-bejt; u huma qatt ma sofrew ingress ta' ilma. Dan il-perit kompla jispezzjona u qal li –

> *""Upon closer inspection of the outside walls, we noticed two patches of failed rendering around the areas of the ceiling of Flat 14. One such area is directly above the backyard room where rain water seeped through recently, while the other is on the party wall at the same level.*
>
> *""In view of the above, I determine that the only reasonable point of rain water entry is through these patches with their open joints in the brick walls. It is reasonably assumed that rain water under pressure forces its way through these open joints over the ceiling of Flat 14 and through the already cracked ceiling.""*

"iv. Il-perit tekniku mahtur mill-Qorti Robert Musumeci, fir-rapport tieghu[4] ghamel diversi konstatazzjonijiet wara li sema' diversi provi u cioe' li –

"a. Waqt l-access tal-20 ta' Marzu 2012 huwa seta' facilment isib li s-soqfa tal-kamra tas-sodda u l-*utility room* mertu tal-kawza jinsabu t-tnejn fuq in-naha ta' wara nett tal-fond tal-atturi. Dawn is-soqfa wrew sinjali t'umdita', konsenturi u rinforz – partikolament is-saqaf tal-kamra tas-sodda – kien konsiderevolment espost u mittiekel. Huwa kkonstata wkoll tbajja u carcir ta' lewn skur mal-hitan li jissenjalaw prezenza ta' umdita'. Il-hajt ta' dawn il-kmamar li jhares fuq il-bitha retrostanti kien jidher li mhux wisq mantnut. Il-parti retrostanti tas-soqfa msemmija

[3] Fol 13
[4] Fol 92 et seq

tikkorrispondi ghall-art tat-terazzin fil-fond tal-konvenuti, immedjatament sovrastanti. Dan it-terrazzin huwa msaqqaf bi struttura tal-*aluminium* u kopert mill-gnub. L-ilma li jingabar fit-terrazzin huwa dirett lejn xaft irtirat aktar 'il gewwa permezz ta' katusa. Kien osservat *torch welded membrane* li "joghla" filata fejn l-art tat-terrazzin tmiss mal-gnub vertikali;

"b. Fit-tieni access li sar fid-9 t'April 2013 gie kkonstatat li kienet zviluppat konsentura ohra fic-centru tas-saqaf tal-utility room filwaqt li s-saqaf tal-kamra tas-sodda, wahda mill-konsenturi giet estiza. L-appogg fuq in-naha tax-xellug tal-blokka gie trattat esternament permezz ta' zebgha bajda.

"c. Il-perit tal-atturi kien ra l-ilma jqattar mis-saqaf tal-flat f'diversi dati. Imbaghad fit-3 ta' Settembru 2012 dan il-perit osserva kwantita' ta' ilma li baqa' diehel minkejja li tqieghed *liquid membrane* trasparenti fuq il-madum tat-terazzin tal-konvenuti. Dan il-perit sostna wkoll li ghalkemm huwa qatt ma ezamina l-integrita' tal-appoggi, l-ilma kien diehel mill-parti tan-nofs tas-saqaf, u allura l-boghod mill-appoggi.

"d. L-attrici qalet li rat l-ilma jqattar mis-saqaf tal-*utility room* fit-13 ta' Marzu 2011 u t-3 ta' Settembru 2012.

"e. Il-perit Tancred Mifsud, iben l-atturi qal li s-saqaf taz-zewgt ikmamar in kwistjoni gie ddisinjat bhala "load bearing" ghaliex qed jerfa' l-hitan fuqu. Qal li missieru, l-attur Felix Mifsud, kien qed jiehu hsieb il-kostruzzjoni tal-blokka fuq arja gja ezistenti fis-sena 1994. Ftakar li dak iz-zmien kien sar *membrane f*uq it-terazzin in kwistjoni.

"f. L-attur Felix Mifsud qal li huwa kien gie nkarigat mill-istess konvenuti sabiex jinkariga kuntrattur bil-ghan li jibni erba' appartamenti fl-arja tal-blokka 136 (sa *shell form*) u dan bl-intiza li wara jigi assenjat lilu wiehed mill-erba' appartamenti. Qal li ilu jghix fil-fond sa mill-1996 filwaqt li l-intimati damu tmien snin wara sakemm lestew il-*finishes*. Fil-frattemp l-attur xehed li kien installa *waterproofing membrane* fit-terrazzin, anzi qal li dan kien ghamlu mmedjatament peress li kien konsapevoli tal-fatt li l-konvenuti kien fadlilhom hafna snin biex itemmu x-xoghlijiet taghhom. Qal ukoll li qabel is-sena 2010 ma kellux problemi. Pero' f'dik s-sena, wara Marzu u April bdew jidhru *cracks* zghar fis-saqaf tal-kamra tas-sodda principali. Wara li saru x-xoghlijiet rimedjali mill-konvenuti fit-terrazzin in kwistjoni aktar beda diehel ilma. Dan l-ilma baqa' diehel f'diversi okkazjonijiet u cioe' fit-13 ta' Mejju 2011 u fit-8 u fl-14 ta' Frar u l-5 ta' Marzu 2012.

"g. Joe Psaila Manche ikkonferma li huwa ra l-ilma niezel mis-saqaf tal-atturi fit-13 ta' Mejju 2011 meta kienet nizlet xita pjuttost qawwija.

"h. Il-perit Malcolm Sullivan inkarigat mill-konvenuti biex ihejji conditioning report zamm access fl-appartament tas-7 sular fi Frar 2009 u kien ikkonstata li ghalkemm il-*membrane* kien relattivement gdid u

kien ghadu f'kundizzjoni tajba, kien hemm numru ta' partijiet fejn gie nnutat li s-sigill bejn il-*"membrane and the boundary parapet wall, door tresholds and around the down pipes is not intact, and is very possible allowing the ingress of water beneath the membrane…".* F'dan ir-rapport zied jghid li l-appoggi esposti *"are in urgent need of pointing…".*

"i. Il-perit Mark Arrigo nkarigat mill-konvenuti, f'rapport datat 25 t'Ottubru 2010 kien ikkonstata "*small local areas of spalling….in bedroom*" u "*larger area of spalled concrete….in washroom where the steel reinforcement was uncovered and was seen to be deteriorated*." Fir-rapport dan il-perit issugerixxa rimedju permezz ta' localised patchwork jew billi jinbidel is-saqaf kompletament. In kontro-ezami l-perit stqarr li l-hsara kienet ilha hemm peress li l-hadid kien diga' msaddad madankollu ppreciza li hu qatt ma ra ilma jcarcar hlief permezz ta' ritratt li baghat l-attur. Il-perit Arrigo zied jghid li f'xi zmien wara Ottubru 2010 kien sar test fejn hu u l-intimati ghalqu d-drain tat-terrazzin u tefghu l-ilma u ftit wara l-attur infurmah li ma kienx dahal ilma. Il-perit ikkonferma li meta kien sar dan it-test, il-konvenuti kienu diga' qalghu l-madum originali tat-terrazzin u stallaw membrane gdid. Qal ukoll li wara dan iz-zmien l-attur xorta baqa' jilmenta minn ingress ta' ilma anke jekk meta huwa rega' mar fuq il-post ma rax ilma jqattar. In vista tal-ilmenti tal-atturi, l-konventi saqqfu t-terazzin circa f'Dicembru 2010. F'Jannar 2011 rega' gie applikat liquid membrane fuq il-madum tat-terrazzin.

"j. Il-konvenuta Priscilla Cuschieri esibiet numru ta' ritratti li ttiehdu f'Dicembru 2011 u Dicembru 2012, liema ritratti juru l-istat tal-appogg minn barra. Mir-ritratti ta' Dicembru 2011 jirrizulta li l-parti tal-appogg li tikkorrispondi ghall-fond tal-attur kienet imtebba' b'sinjali t'umdita' u zebgha mqaxxra. Ghalhekk fir-ritratti li ttiehdu fil-15 ta' Dicembru 2012 huwa car li dawn l-appoggi gew trattati permezz ta' zebgha bajba. L-attur innifsu kkonferma li huwa kien ikkommissjona dawn ix-xoghlijiet fuq l-appogg fil-mori ta' din il-kawza.

"Sintetikament il-kunsiderazzjonijiet teknici tal-perit tekniku espert tal-Qorti huma li -

"1. L-estent tal-hsara fis-saqaf tal-*utility room* u l-kamra tas-sodda fil-fond tal-attur hi konsiderevoli. Dan gie mhux biss ikkonfermat waqt l-access li sar mill-espert tal-Qorti izda wkoll mill-perit tal-intimati Mark Arrigo li ppropona bhala wahda mis-soluzzjonijiet rimedjali li jinbidel is-saqaf. Ma hemmx dubju li tali hsara giet kagunata minn ingress ta' ilma fl-istruttura tas-saqaf fuq medda ta' zmien.

"2. Dak li kien jehtieg jigi stabbilit huwa minn fejn kien qieghed jorigina dan l-ilma.

"3. Prima facie jista' jidher li l-konvenuti ghandhom ragun jghidu li l-ilma m'originax mit-terrazzin taghhom. Dan ghaliex kif irrizulta mill-provi –

- “Kif stqarr l-attur innifsu it-terrazzin kien kopert permezz ta’ torch welded membrane sa mis-sena 1994, liema xoghol sar taht is-supervizjoni tal-attur stess;

- “Il-perit William Portelli ma hax *moisture readings* fl-appoggi ta’ l-attur minn fejn possibilment seta’ allura dahal l-ilma;

- “Skont ir-rapport tal-perit Malcolm Sullivan redatt fi Frar 2009 l-appoggi ma kinux mantenuti adegwatament. Sa Dicembru 2011, u allura fl-istess xahar li nfethet il-kawza l-appogg tal-fond tal-attur (minn barra) kien ghadu fi stat ta’ telqa, tant li f’partijiet sostanzjali z-zebgha tqaxxret kompletament. Fil-fatt kien proprju f’xi zmien qabel Dicembru 2012 li l-appogg gie trattat esternament b’zebgha bajda mill-attur;

- “F’xi zmien wara Ottubru 2012 kien sar test fejn il-perit Arrigo ghalaq id-drain tat-terrazzin u tefa’ l-ilma. L-attur Felix Mifsud ma cahadx li l-perit Arrigo kien cempillu wara u hu qallu li ma kienx dahallu ilma;

- “Minn naha taghhom il-konvenuti kienu ghamlu diversi nterventi rimedjali sabiex jilqghu ghall-ilmenti tal-atturi.

“4. Izda l-pretensjonijiet tal-atturi li jduru mat-tezi li l-ilma huwa provenjenti mit-terrazzin tal-konvenuti (u allura mhux mill-appogg ta’ l-attur) isibu aktar sostenn u dan ghas-segwenti ragunijiet –

- “Huwa minnu li bhala prekawzjoni fis-sena 1994 kien sar *membrane* fit-terrazzin tal-konvenuti biex jilqa’ ghall-ilmijiet. Izda f’rapport redatt mill-perit Malcolm Sullivan hmistax il-sena wara intqal li l-*membrane* kien garrab diversi difetti;

- “Il-hsara fis-soqfa kienet gja hemm meta nfethet il-kawza odjerna fl-2011 ergo qabel l-intimati wettqu x-xoghol rimedjali fit-terrazzin;

- “Detto cio’ l-attur baqa’ jara l-ilma jqattar mis-saqaf sottopost it-terrazzin ta’ l-intimati. Ix-xhieda tieghu hija korroborata minn diversi persuni. L-ilma baqa’ jqattar mis-saqaf fil-granet tax-xita, bl-ahhar darba tkun fit-12 ta’ Novembru 2014, tlett snin wara li nfethet il-kawza u wara li l-attur kien tratta l-appogg minn barra fl-2012. Inoltre, l-*moisture readings* li ttiehdu mill-perit tal-attur ikomplu juru li l-livell ta’ umdita’ fis-soqfa in kwistjoni kien ferm oghla mill-bqija tas-soqfa rimanenti fil-fond tal-attur u allura mhux kaz illi l-appogg kien qed jikkontribwixxi – almenu b’mod sostanzjali – ghall-ingress;

- “Il-perit Mark Arrigo, b’referenza ghax-xoghlijiet rimedjali li l-intimati ghamlu fit-terrazzin sovrapost is-saqaf in kwistjoni, ammetta li

l-ilma seta' ppenetra mill-ledge stone. Fil-fatt huwa qal li l-konvenuti klijenti tieghu wettqu *"plastering and painting of ledge stone….to close off any open joints that might have led to water penetration."*

"5. Bhala principju generali l-fonti primarju tar-responsabilta' civili hi ravvizata fl-imgieba mputabbli ghal dolo jew culpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinix il-kolpa civili fl-ghemil izda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb ta' *bonus pater familias* (art.1032 (1) Kodici Civili) kif konfermat mill-gurisprudenza fosthom is-sentenza *Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta Ltd* deciza fid-9 ta' Frar 2005.

"6. Ghalhekk a bazi ta' dan ir-ragunament, il-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-hsara kkagunata;

"Il-perit tekniku espert tal-Qorti elenka fid-dettal fhiex kellhom jikkonsistu x-xoghlijiet rimedjali inkluz billi jitnehhew is-soqfa ezistenti tal-*utility room* u l-kamra tas-sodda fl-appartament tal-atturi u jinbnew mill-gdid. Wara dan kellhom jigu stallati fuq is-saqaf il-gdid kontrabejt u *torch welded membrane*.

"Il-perit tekniku ta stima tal-ispiza approssimattiva li tkun mehtiega sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet, liema spiza lahhqet is-somma ta' €7,450. Madankollu huwa sahaq li din l-istima kienet wahda suggettiva maghmula minnu u li kien jispetta lill-partijiet biex isibu haddiema li lesti jimxu ma' dik l-istima qabel ma jinbdea x-xoghol, altrimenti l-partijiet ikollhom jipprovdu stima mill-gdid u idealment jinghataw lill-perit sabiex jigu approvati minn qabel. Ma' dan kollu l-perit tekniku ndika li l-konvenuti ghandhom ihallsu wkoll l-ispejjez marbuta mas-sottomissjoni ta' applikazzjoni quddiem il-MEPA, kif ukoll spejjez ohra ancillari dovuti lill-awtoritajiet koncernati sabiex l-istess xoghlijiet ikunu jistghu jigu esegwiti.

"In vista tal-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku mqabbad minnha l-Qorti akkordat xahrejn zmien lill-partijiet sabiex jipproducu stimi rigwardanti l-istess xoghlijiet[5]. Stima tal-ispejjez involuti sabiex jissewwew il-hsarat in kwistjoni ottjenuta mill-atturi kienet tammonta ghal €18,708.90[6].

"Il-Qorti tinnota wkoll li fil-perjodu li fih il-perit tekniku espert taghha kien ghadu ghaddej bl-inkarigu tieghu, l-konvenuti kienu ressqu talba formali sabiex dan l-istess perit iwettaq *verification water colour test* sabiex jara jekk l-ilma li kien qieghed jinfiltra fil-fond tal-atturi kiex effettivament provenjenti mill-fond tal-konvenuti jew le[7]. B'digriet tal-15 t'April 2015[8] il-Qorti kienet awtorizzat lill-perit tekniku jaghmel it-testijiet li jqis li ghandu bzonn fil-qadi tal-inkarigu tieghu. Izda waqt is-seduta tat-18

[5] Verbal tas-seduta tat-18 t'April 2016 a fol 58
[6] Fol 258
[7] Rikors a fol 47
[8] Fol 48

t'April 2016[9] quddiem il-Qorti l-perit Musumeci spjega li in vista ta' dak li kien irrizultalu mill-provi u konstatazzjonijiet teknici li ghamel fir-rapport tieghu ma kien hemm ebda htiega li jwettaq dan it-test partikolari; anzi fil-fehma tieghu dan it-test ma kien se jbiddel xejn mill-konkluzjonijiet tieghu. Fi kliemu stess[10] -

> *""…il-konkluzjonijiet tieghi jaghmlu referenza specifika ghall-periti li tqabbdu ex parte mill-intimat fejn huma stess jirrikonoxxu per ezempju jsemmu lad stone li ma kinitx, kien hemm fil-miftuh li huma stess taw indikazzjoni minn fejn kien diehel l-ilma jigifieri llum huwa pacifiku li dawn gew indirizzati u allura jekk ha naghmel test illum ha jirrifletti s-sitwazzjoni llum jigifieri l-hsara li hemm li giet kostatata hija dovuta ghal zmien ilu illi l-istess periti tal-intimat ghamlu referenza ghaliha.""*

"Il-perit Robert Musumeci xehed ukoll in eskussjoni[11] fejn fost ohrajn wiegeb li ghal dak li jirrigwardaw stejjem tax-xoghlijiet mehtiega huwa kien ippuntwalizza liema kienu x-xoghlijiet li kellhom isiru biex jigu ndirizzati d-danni subiti mill-atturi. Rega' sahaq li s-somma likwidata bhala spejjez hija wahda suggettiva u jispetta lill-partijiet isibu l-haddiema li lesti jaghmlu x-xoghlijiet bi prezz li jqarreb dik l-istima. Ikkonferma wkoll li l-ispejjez rigwardanti permess tal-MEPA ecc iridu jizdiedu ma' dawk indikati minnu. Huwa cahad li kien konservattiv izzejjed fic-cifri li ndika fl-istima tieghu ghax ha in konsiderazzjoni diversi fatturi b'mod reali.

"Il-konvenuti prezentaw anke Nota ta' Kritika[12] li fiha fost ohrajn qalu li l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku huma fjakki u minghajr prova oggettiva u konvincenti. Nonostante li huma baqghu jinsistu li jsir test tal-ilma bil-kulur fil-proprjeta' tal-konvenuti sabiex jigi stabbilit jekk dan l-ilma kien niezel mill-fond taghhom, il-perit tekniku naqas li jaghmel dan it-test minghajr ma ta raguni valida. Lanqas ma hu kontestat li minn mindu l-atturi ghamlu l-*pointing* u z-zebgha necessarji mal-hajt ta' barra taghhom ma dahalx aktar xita. U ghalkemm fir-rikors guramentat l-atturi qalu li l-ilma dahal mit-terrazzin, il-perit tekniku ma sabx evidenza ta' dan. Fid-dawl ta' dan il-konvenuti ssottomettew li bin-nuqqas tieghu li jaghmel il-*colour water test* oggettiv sabiex jara minn fejn gej l-ilma huwa rnexxielu jaghmel konfuzjoni shiha tal-fatti. Huwa kellu jestabilixxi jekk l-atturi kellhomx ragun meta allegaw li l-ilma kien qed jidhol mill-appartament tal-konvenuti ghall-appartament tal-atturi u minflok ikkonkluda li l-ilma dahal b'rizultat tal-istat u l-kundizzjoni tas-soqfa tal-konkos tal-istess appartement tal-atturi. Fil-mori tal-kawza l-atturi talbu li jsiru xoghlijiet ta' riparazzjoni fuq il-*perimeter outside wall* taghhom u minn mindu saru dawn ix-xoghlijiet ma kienx hemm aktar ingress ta' ilma. Dan fil-fehma tal-konvenuti juri li l-ilma kien gej mill-hajt ta' barra u l-atturi m'ghandhomx ragun fit-talbiet taghhom. Inoltre, in vista tal-fatt li, kif ikkonkluda l-perit tekniku, l-appogg ma kienx qed jikkontribwixxi b'mod sostanzjali ghall-ingress tal-ilma, dan ifisser li n-nuqqas ta'

[9] Fol 59 et seq
[10] Fol 60
[11] Fol 268 et seq
[12] Fol 297 et seq

manteniment tal-appogg da parti tal-atturi ghall-appogg taghhom kien qed jikkontribwixxi ghall-ingress u allura l-konvenuti m'ghandhomx jirrispondu ghall-hsara wahedhom. Il-konvenuti ziedu wkoll li nonostante li l-perit tekniku elenka diversi ragunijiet li *prima facie* setghu jaghtu ragun lill-konvenuti, huwa xorta wasal ghal konkluzjoni li l-konvenuti ghandhom tort u dan minghajr ma cahad ebda wahda minnhom. In vista ta' dan il-konvenuti ssottomettew li l-atturi ma gabux bizzejjed provi biex jigi konkluz li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hsarat sofferti minnhom.

"Ikkunsidrat:

"L-ewwel talba attrici hija allacjata mal-pretensjoni li l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond taghhom hija provenjenti mill-fond sovrastanti proprjeta' tal-intimati. Pretensjoni li hija fermement opposta mill-konvenuti.

"Ma hemm ebda dubju li r-risposta ghall-kwistjoni dwar jekk hemmx responsabilta' o meno da parti tal-konvenuti hija wahda purament teknika u ghal dan il-ghan il-Qorti giet fornita b'diversi opinjonijiet ta' periti kemm *ex parte* u anke tal-perit espert imqabbad minnha.

"Fl-ewwel lok il-Qorti tibda billi tissenjala li fir-rigward tal-piz probatorju tal-kostatazzjonijiet ta' periti teknici nominati minnha, gie ritenut kostantement mill-gurisprudenza nostrali, li ghalkemm Qorti mhijiex marbuta tadotta l-konkluzjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'ghandhiex b'mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu maghmula minn espert tekniku, ta' sengha u hila fis-sugget in kwistjoni, mqabbad apposta biex jezamina materja teknika bhal ma hu l-kaz odjern.

"Fil-kaz fl-ismijiet Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016[13] elenkat il-principji rilevanti f'dan il-kuntest:

"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 skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma*

[13] Cit Nru 13/06 JZM

tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

""In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

""Jigifieri 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. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

""Din il-Qorti tirribadixxi li l-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).""

"Fid-dawl tal-principji suesposti l-Qorti tqis li m'hemm ebda lok li jwassalha biex tiddubita mill-korrettezza tal-konstatazzjonijiet tal-espert imqabbad minnha. Huma ben dettaljati u motivati u ma ssib ebda raguni valida biex tiddubita mill-korrettezza taghhom.

"A skans ta' ripetizzjoni inutli ghalhekk hija se taghmel taghha dawn l-istess konkluzjonijiet ghax tqis li huma gusti.

"Il-Qorti tinnota wkoll li ghalkemm il-konvenuti kkritikaw bil-qawwa l-konkluzjonijiet tal-perit espert Robert Musumeci baqghu ma gabu ebda prova teknika konkreta li tista' tikkonvinci l-Qorti biex twarrab il-konkluzjonijiet tal-perit Musumeci. Inoltre jigi osservat li wara li ghamlu diversi domandi in eskussjoni lil dan il-perit, ma ghamlu ebda rikjesta ghall-hatra ta' periti perizjuri.[14]

"Specifikatament dwar il-kritika li ghamlu l-konvenuti ghall-konkluzjonijiet tal-perit Musumeci huwa palezi li fost l-argumenti ewlenin tal-konvenuti huwa li peress li wara li saru x-xoghlijiet rimedjali fit-terrazzin taghhom l-atturi baqghu jesperjenzaw ingress tal-ilma,

[14] Enfasi ta' din il-Qorti.

allura l-perit tekniku kellu jsib li l-hsara li sofrew l-atturi fil-proprjeta' taghhom mid-dhul tal-ilma ma kinitx provenjenti minghandhom.

"Izda l-Qorti tqis li l-osservazzjonijiet imqajma mill-konvenuti sabiex jirribattu l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku gew kollha mxejna mill-ispjegazzjonijiet moghtija mill-istess perit waqt l-eskussjoni tieghu minnhom stess.

"Infatti in eskussjoni[15] mill-konvenuti stess, huma kienu talbu lill-perit tekniku jamplifika fuq il-kunsiderazzjonijiet tieghu ghax huma baqghu isostnu li la s-sular taghhom huwa niexef, impossibbli li l-ilma fil-fond tal-atturi diehel minghandhom. Izda l-perit tekniku rega' spjega li wara li ha konjizzjoni tal-fatturi kollha huwa kkonkluda li z-zewg soqfa in kwistjoni tal-kmamar tal-atturi kienu ilhom isofru danni matul medda ta' zmien. Illum veru li hemm kopertura izda kien hemm zmien fejn it-terrazzin kien espost ghal hafna elementi fosthom ilma u l-ilma jippenetra. Kien hemm ukoll ix-xhieda tal-istess perit tal-konvenuti li semma l-problema tal-*open joints* li setghu wasslu ghall-penetrazzjoni tal-ilma. Mistoqsi biex jikkummenta dwar il-fatt li anke li wara gie msaqqaf it-terrazzin l-atturi baqghu jilmentaw minn infiltrazzjoni ta' ilma fil-fond taghhom il-perit tekniku spjega li huwa kkonstata l-fatti sal-punt fejn giet skattata l-kawza u cioe' li fuq bazi ta' probabiltajiet l-ingress tal-ilma fis-soqfa tal-fond tal-atturi kien provenjenti mill-fond tal-konvenuti ghar-ragunijiet elenkati fir-rapport. Dan fis-sens li anke jekk wara li saru xi xoghlijiet rimedjali mill-konvenuti l-atturi kienu qed isofru minn xi ingress ta' ilma mill-gnub, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li ghal tul ta' zmien is-saqaf ta' l-atturi kien espost ghall-ilmijiet minn fuq fejn kien hemm it-terrazzin tal-konvenuti; tant hu hekk li kien hemm deterjorazzjoni tal-*concrete* u l-*mesh*. Il-perit zied jenfasizza li indipendentement mill-fatt li fil-mori tal-kawza seta' forsi dahal xi ilma mill-gnub, is-soqfa xorta kienu diga' lahqu stat irriversibbli ta' hsara. *Se mai* allura jekk illum kien hemm aktar penetrazzjoni ta' ilma, is-saqaf seta' biss ikompli jigi peggorat izda sa dak il-punt kien diga' fi stat hazin tant li s-sostituzzjoni tieghu kienet gia mehtiega. Il-perit zied jghid illi li kieku l-hsara li kien hemm fiz-zewg kmamar in kwistjoni kienet uniformi fil-kumplament tal-appartament kienet wahda uniformi, allura wiehed seta' forsi jikkunsidra li xi ingress ta' ilma mill-appoggi kien fattur kontributorju. Imma l-fatt li l-hsara kienet koncentrata biss f'dawn iz-zewg ikmamar sottoposti ghat-terrazzin ikompli jikkonferma l-konkluzjoni li wasal ghaliha l-istess perit tekniku.

"Senjatament in eskussjont da parti tal-konvenuti, wahda sserrata, fuq in-nuqqas ta' testijiet tal-kulur minnhom mitluba u li ma saritx anke skont id-digriet tal-Qorti kif riferut, l-perit espert wiegeb li *"Naqbel u ma naqbilx dan it-test huwa irrelevanti u ha nghidlek ghaliex. Ejja niehdu l-ipotesi li l-ilma ma jippenettrax il-hsara li giet irrikostrata hija dovuta ghall-fatti li gew esposti anke mill-perit Arrigo li jitkellem fuq open joints li llum huma siggilati. Jien ma neskludix li s-sinjur ghad ghandu ilma gej mill-gnub*

[15] Fol 281 et seq

jew mill-apertura li ghandu ghal argument. Dak ma jnaqqax mill-fatt li ghal tul ta' zmien is-saqaf tieghu kien espost ghall-ilmijiet minn fuq tant hu hekk li inti ghandek deterioration of the concrete and mesh. Tant hu hekk li l perit Arrigo ssugerixxa li jinghalqu l joints."[16]

"Il-Qorti ma ssib xejn censurabbli f'dawn l-ispjegazzjonijiet u terga' tirritjeni li ma tirriskontra ebda raguni il-ghala ghandha twarrab dak konkluz mill-istess perit nominat minnha.

"Ghaldaqstant il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konstatazzjonijiet tal-espert tekniku l-perit Robert Musumeci, kif ukoll fid-dawl tal-provi kollha mressqa in atti, ma hemm ebda dubju li l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha peress li huma sofrew ingress ta' ilma fil-fond taghhom provenjenti mill-fond sovrastanti tal-konvenuti.

"Imiss ghalhekk jigu kkunsidrati t-talbiet konsegwenzjali tal-atturi dwar ir-rimedju mitlub minnhom.

"L-artikolu 1031 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li *"kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu",* liema htija tinkombi fuq min *"ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja*[17]*"*.

"Fit-tieni talba taghhom l-atturi jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali mehtiega a spejjez taghhom.

"Il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi tali talba hija gustifikata.

"Fir-rapport tal-perit tekniku Robert Musumeci huwa elenka x'kienu x-xoghlijiet rimedjali li ghandhom isiru sabiex tigi rrangata l-hsara li saret. Huwa minnu li l-istess perit tekniku pprovda anke stima ta' kemm potenzjalment setghu jiswew dawn it-tiswijiet izda in vista kemm tad-dikjarazzjoni li saret mill-perit tekniku nnifsu fir-rapport li c-cifri kienu suggettivi, kif ukoll in vista ta' dak dikjarat mill-atturi stess li minn verifiki li ghamlu ma rnexxilhomx jottjenu stimi b'rata daqshekk baxxa, l-Qorti mhijiex ser tippronunzja ruhha dwar l-ispiza mehtiega biex il-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali fil-proprjeta' tal-atturi purche li jsiru[18]. Dan apparti l-fatt li fil-frattemp iddekorra z-zmien u ghalhekk huwa probabbli li l-prezzijiet tax-xoghol mehtieg komplew joghlew. Del resto mhuwiex il-kompitu tal-Qorti testabilixxi *quantum* ghall-ispiza mehtiega ghal tali xoghlijiet rimedjali. Dak li ghandu jsir irid isir u dan a spejjez unikament tal-konvenuti.

"Ghalhekk it-tieni talba hija milqugha. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru fi zmien sitt xhur mid-data tas-sentenza taht is-supervizjoni tal-perit tal-Qorti Robert Musumeci. Naturalment, u kif mitlub fit-tielet talba jekk il-

[16] Fol 286.
[17] Artikolu 1032 (1)
[18] Enfasi tal-Qorti.

> konvenuti ma jottemprawx ruhhom ma' dan it-terminu, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti.
>
> "In vista ta' dak appena deciz u li ghandu jwassal sabiex il-fond tal-atturi jigi ripristinat ghall-istat li kien qabel ma ssubixxa l-hsara, ma hemm ebda lok li l-Qorti tkompli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici rigwardanti danni."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Tonio u Priscilla konjugi Cuschieri, li permezz tieghu talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Gunju, 2018, u li t-talbiet tal-atturi jigu michuda, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tal-istess atturi.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi Felix u Nikolina konjugi Mifsud, li permezz taghha jissottomettu li l-appell odjern ghandu jigi michud u li s-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Gunju, 2018, fl-ismijiet fuq premessi ghandha tigi kkonfermata fis-shih, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell quddiem din il-Qorti fit-22 ta' Ottubru, 2019, u li l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawza l-atturi konjugi Mifsud jilmentaw dwar infiltrazzjoni ta’ ilma ghal gos-soqfa tal-appartament taghhom li huwa sottostanti l-appartament tal-konvenuti. Kwindi jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jadottaw mizuri u prekawzjonijiet sabiex tigi eliminata l-infiltrazzjoni ta’ l-ilma taht id-direzzjoni ta’ perit mahtur mill-Qorti u fin-nuqqas li jigu awtorizzati jwettqu huma stess l-imsemmija xoghlijiet. Kif ukoll li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi rizultat tal-imsemmija infiltrazzjoni, li jigu likwidati d-danni bl-ghajnuna ta’ perit nominandi u li l-intimati jigu kkundannati jhallsu d-danni hekk likwidati.

Il-konvenuti da parti taghhom eccepew li (i) mhux minnu li hemm infiltrazzjoni ta’ ilma ghas-soqfa tal-appartament sottostanti; (ii) kien l-istess attur li kien inkarigat bix-xoghlijiet waqt il-kostruzzjoni tal-istess appartamenti u ghalhekk jekk hemm xi difett huwa ghandu jirrispondi ghalih; (iii) fl-ebda parti mir-rapport tal-perit Walter Portelli ma hemm konferma li l-infiltrazzjoni ta’ ilma gejja min-naha tal-proprjeta` tal-konvenuti; (iv) jirrizulta mir-rapport tal-perit Giordmaina Medici li l-ilma mhux gej mill-proprjeta` tal-konvenuti; (v) it-terrazzin sovrastanti l-proprjeta` tal-atturi gie msaqqaf bi struttura tal-aluminju u l-atturi baqghu

jilmentaw bid-dhul ta' l-ilma; (vi) l-atturi rrifjutaw li jsir test billi jintefa ilma bil-kulur; (vii) f'kull kaz ghalhekk il-konvenuti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez.

L-ewwel Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet l-ewwel tliet talbiet attrici u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet attrici, bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti. B'dan illi ordnat lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali kollha indikati fir-rapport tal-perit Musumeci fi zmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu huma x-xoghlijiet rimedjali, a spejjez tal-konvenuti, f'kull kaz taht is-sorveljanza tal-perit tekniku Robert Musumeci.

Il-konvenuti hassewhom aggravati b'dik is-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew appell minnha. Jispjegaw li l-aggravju taghhom huwa msejjes fuq is-segwenti motivi:

a) Kien jinkombi lil-atturi li jippruvaw il-kaz taghhom u cioè li l-konvenuti kienu responsabbli ghall-infiltrazzjoni ta' l-ilma;

b) Minkejja l-insistenza taghhom, inkluz permezz ta' rikors, il-perit tekniku naqas li jaghmel test oggettiv biex jistabilixxi minn fejn kien gej l-ilma, li kien ikun prova konklussiva;

c) Fil-mori tal-kawza l-atturi baqghu jilmentaw li wara kull darba li ghamlet ix-xita, l-ilma kien jidhol fil-fond taghhom. Dan waqaf wara li l-atturi ghamlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-hitan taghhom;

d) Waqt l-access il-perit tekniku nnota li l-hitan tal-atturi kellhom bzonn xoghol ta' "pointing" u manutenzjoni;

e) Ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet it-tieni talba tal-atturi u cioè li l-konvenuti jiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' l-ilma mill-fond taghhom ghal gewwa s-soqfa tal-appartament sottostanti, proprjeta` tal-atturi, hija ddecidiet "*extra petita"* meta kkonkludiet li l-konvenuti ghandhom jaghmlu x-xoghlijiet imsemmija fir-rapport tal-perit Musumeci tas-17 ta' Settembru, 2015, peress li t-talba attrici hi li jittiehdu l-passi mehtiega biex tieqaf l-infiltrazzjoni u mhux li jsiru x-xoghlijiet rimedjali fis-soqfa tal-atturi;

f) Ladarba l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra attrici, inkluz it-talba sabiex il-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi fil-proprjeta` taghhom, il-konvenuti ma jistghu qatt jigu ordnati jhallsu ghax-xoghol indikat mill-perit Musumeci, hlief ghax-xoghol biex inehhu l-infiltrazzjoni ta' l-ilma u dan ilu li sar minnhom billi saqqfu t-terrazzin sovrastanti;

g) Hekk kif il-perit tekniku kkonkluda li l-appogg ma kienx qed jikkontribwixxi "b'mod sostanzjali" ghad-dhul ta' l-ilma, dan ifisser li fil-fehma tal-istess perit tekniku li n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-hitan tal-atturi kien qieghed jikkontribwixxi ghad-danni izda mhux b'mod sostanzjali. Ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tistabilixxi x'kien il-kontribut tal-atturi ghal tali danni u mhux tikkonkludi li l-konvenuti kienu responsabbli wahedhom.

Trattati l-motivi wara l-aggravju tal-konvenuti, jigi osservat li l-motivi kollha jiccentraw fuq l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti. Jibda billi jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti, kif kellha diversi drabi okkazzjonijiet ohra li taghmel, bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-

konkluzjoni bazata fuqu tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Izda, din il-Qorti, anke bhala Qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti, sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi. (Ara b'ezempju sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Ramon Micallef v. Joseph Satariano et**).

Fir-rigward tal-ewwel motiv espost mill-konvenuti appellanti, u cioè dak li kien jispetta lill-atturi appellati jippruvaw li l-konvenuti kienu responsabbli ghall-infiltrazzjoni ta' l-ilma, din il-Qorti thaddan il-principju assodat fil-gurisprudenza taghna, cioè *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat,* kwindi dejjem jispetta lill-atturi jipprovaw dak li kienu qeghdin jallegaw fil-konfront tal-konvenuti. Il-konvenuti appellanti jiccitaw gurisprudenza fis-sens li f'kaz ta' dubju, dan ghandu jmur favur il-konvenuti, ladarba l-oneru tal-prova tinkombi lill-atturi.

Fil-kaz in kwistjoni l-atturi ma ressqux biss ix-xhieda taghhom u tat-tifel taghhom (il-perit Tancred Mifsud) izda ressqu bhala xhud lill-perit taghhom Walter Portelli li spjega li waqt diversi okkazzjonijiet bejn is-snin 2010 u 2014, huwa kkonstata l-ilma diehel mis-saqaf taz-zewgt ikmamar fuq in-naha ta' wara tal-appartament tal-atturi u kien skjett meta qal li "***s-saqaf garrab hsara kbira bid-dhul ta' ilma mit-terrazzin ta' fuq"***. Min-

naha l-ohra, mar-risposta guramentata l-konvenuti ressqu rapport tal-perit taghhom Frank Giordmaina Medici li fil-fehma tieghu, ***"the only reasonable point of rain water entry is through these patches with their open joints in the brick walls".*** Rinfaccjata b'kwistjoni teknika u verzjonijiet hekk kontrastanti l-ewwel Qorti hatret perit tekniku sabiex jassistiha.

Rilevanti huwa dak li jinghad dwar konflitt ta' verzjonijiet, fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et v. William Rizzo et,** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2004, inghad:

> "… … … *jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.*[19] ***Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju rajonevoli, <u>fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din c-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet</u>.***[20] ***Mera possibilita' mhux sufficjenti biex tirradika r-responsabilita' civili.***" (enfasi u sottolinjar ta' din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li filwaqt li fil-fehma tal-atturi l-infiltrazzjoni ta' l-ilma kien qieghed isehh mill-fond sovrastanti, proprjeta` tal-konvenuti, min-naha l-ohra, il-konvenuti kienu qeghdin

[19] App. Inf. Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et – 22 ta' Novembru 2002
[20] App. Civ. Paul Vassallo et vs Carmelo Pace (5 ta' Marzu, 1986) Vol. LXX.II.144

isostnu li d-dhul ta' l-ilma kien konsegwenza tan-nuqqas tal-atturi li jaghmlu manutenzjoni fuq il-hajt tal-appogg taghhom. Izda minkejja dawn il-verzjonijiet kontrastanti da parti tal-kontendenti fil-kawza, wara li l-ewwel Qorti rat ir-rapporti teknici rispettivi mressqa mill-kontendenti fil-kawza, rabtet id-decizjoni taghha mar-rapport tal-perit tekniku wara li qieset il-piz probatorju tal-istess rapport. Dik il-Qorti, wara li ccitat gurisprudenza estensiva r-rigward, irriteniet li dan ir-rapport, bhala perizja ta' natura teknika, jikkostitwixxi *giudizio dell'arte,* li ma kellux jigi disturbat jew imwarrab sakemm ma jirrizultax lill-istess Qorti, jew kienet sodisfacentement konvinta, li l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless tac-cirkostanzi rragonevoli.

F'dan il-kaz il-perit tekniku qies li l-atturi rnexxielhom jippruvaw il-pretensjonijiet taghhom, dan principalment peress li r-rapporti teknici mressqa mill-periti *ex parte* inkarigati mill-istess konvenuti sahhew il-pozizzjoni tal-atturi. Fil-fatt, interessanti huwa dak li gie osservat qabel il-perit Giordmaina Medici, meta fis-sena 2009, l-istess konvenuti kienu inkarigaw lill-perit Malcolm Sullivan biex jaghmel spezzjoni tal-bejt tal-blokka tal-bini rrileva " …*a number of places were noted where the seal between the membrane and the boundary parapet wall, door thresholds and around the down pipes is not intact, and is very possibly allowing the ingress of water beneath the membrane."* Mentri l-perit Mark Arrigo, li wara spezzjoni tal-proprjeta` f'Ottubru tas-sena 2010, li jinghad saret "*to*

discuss remedial measures to make good for the damage caused to the concrete slab due to water seepage from terrace above at flat 16, property of my client." Huwa ccertifika s-segwenti xoghlijiet li saru fil-fond tal-konvenuti: *"Removal of tiles and underlay from the back terrace; installation of carpeted membrane throughout the terrace; …<u>plastering and painting of ledge stone from front and back to close off any open joints that might have lead to water penetration</u>…"* (fol. 146 tal-process). Inoltre xehed hekk "*Però* ***<u>kkostatajt biss problema fit-terrazzin minhabba l-pozizzjoni tal-hsara fil-fond tal-attur</u>****. Però nghid li l-hsara saret zmien qabel peress li l-hadid kien gja msaddad*." (fol. 151) – Konsidrati tali provi ma jitqiesx irragonevoli li l-perit tal-Qorti xehtet ir-responsabbilita` ghall-akkadut fuq il-konvenuti.

Inoltre, wara li l-ewwel Qorti kkonsidrat li f'dan il-kaz, minkejja l-kritika taghhom, il-konvenuti ma ressqu ebda prova teknika li tirribatti r-rapport tal-perit tekniku inkarigat minnha u lanqas talbu l-hatra ta' periti addizzjonali, hija adottat l-imsemmi rapport tekniku tal-perit inkarigat minnha u ghamlitu taghha proprju peress li ma rrizulta li kien hemm xejn irragonevoli fil-konkluzjoni milhuqa minnu. Huwa risaput li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, ghandu rimedju, dak li jitlob il-hatra ta' periti addizzjonali. Issa min ma jaghmilx uzu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbaghad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, semplicement

peress li parti ma taqbilx mieghu, aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun ta' natura teknika. Isegwi li l-ewwel motiv imressaq mill-konvenuti appellanti ma jregix in kwantu jitqies li l-atturi appellati rnexxielhom jippruvaw il-kaz taghhom.

Imiss li jigi trattat it-tieni motiv wara l-aggravju tal-konvenuti appellanti, dak li minkejja l-insistenza taghhom, il-perit tekniku naqas milli jaghmel test oggettiv biex ikun stabbilit permezz ta' prova konklussiva minn fejn kien gej l-ilma.

Rilevanti f'dan il-kuntest hija x-xhieda tal-perit tal-Qorti moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' April, 2016, fejn inghad minnu li ma kienx hemm ghalfejn li jsir it-test ta' l-ilma bil-kulur kif suggerit mill-konvenuti appellanti ghas-segwenti ragunijiet:

> "*…r-raguni hi li at one point jien qed nghid li s-sitwazzjoni kif inhi llum tilqa' ghal jekk se naghmlu l-ilma, l-ilmijiet jigifieri l-problema li hemm hija antecedenti ghal x'hemm is-sitwazzjoni illum, filfatt il-konkluzjonijiet tieghi jaghmlu referenza specifika ghal Periti li tqabbdu ex parte mill-intimat fejn huma stess jirrikonoxxu per ezempju jsemmu lad [sic: ledge] stone li ma kinitx, kien hemm fil miftuh illi huma stess taw indikazzjoni minn fejn kien diehel l-ilma jigifieri illum huwa pacifiku li dawk gew indirizzati u allura jekk ha naghmel test illum ha jirrifletti s-sitwazzjoni illum jigifieri l-hsara li hemm li giet kostata hija dovuta ghal zmien ilu illi l-istess Periti tal-intimat ghamlu referenza ghaliha.*" (fol. 60)

> *"…dan it-test ma hassejtx il-bzonn li naghmlu proprju, proprju ghal ragunijiet li ghadni kemm iccitajt jigifieri iva f'ipotesi illi fid-durata tal-kawza tajjeb li l-istruttura kienet se tippeggora ghal xi fatturi esterni*

> *m'hemmx dubju li dak it-test kien ikun utli pero' in vista tal-fatt li dakinhar li giet intavolata l-kawza fil-fehma tieghi l-istruttura diga' kienet impoggija fi stat irreversibbli allura ma kienx hemm ghalfejn dan nispjegah."* (fol. 71 tal-process)

Hekk ukoll waqt l-eskussjoni tal-31 ta' Mejju, 2017, il-perit Musumeci xehed:

> *"…dak it-test huwa irrelevanti u ha nghidlek ghaliex. Ejja niehdu l-ipotesi li l-ilma ma jippenettrax il-hsara li giet irrikostrata hija dovuta ghall-fatti li gew esposti anke mill-perit Arrigo li jitkellem fuq open joints li llum gew siggilati. Jien ma neskludix li s-sinjur ghad ghandu ilma gej mill-gnub jew mill-apertura li ghandu ghall-argument. <u>Dak ma jnaqqax mill-fatt li ghal tul ta' zmien is-saqaf tieghu kien espost ghall-ilmijiet minn fuq tant hu hekk li inti ghandek deterioration of the concrete and mesh. Tant hu hekk li l perit Arrigo ssugerixxa li l-joints jinghalqu</u>."* (fol. 286 tal-process) – sottolinjar ta' din il-Qorti.

Fuq mistoqsija tal-Qorti jekk hux f'pozizzjoni jghid x'kienet il-hsara li saret dak iz-zmien u x'inhi l-hsara li qieghda ssir illum, il-perit wiegeb hekk:

> *"<u>Fil-punt li skattat il-kawza u kif jirrizulta mid-danni ikkonstatajt dak iz-zmien li s-saqaf kien diga fi stat irriversibbli</u>. Jekk hemm penetrazzjoni ta' l-ilma llum, <u>is-saqaf jista' jigi aktar peggorat imma kien diga hazin hemmhekk li jitlob is-sostituzzjoni tieghu</u>."* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Din l-eskussjoni serrata tal-perit hija rilevanti ghaliex permezz taghha gie stabbilit li l-perit rabat il-konkluzjoni tieghu ma' *punctum temporis* specifiku, cioè li l-hsara kienet konsegwenti ghal episodji antecedenti ghal meta nfethet il-kawza. Dan peress li, kif gustament jispjega l-istess perit, il-kwistjoni hija li fil-mument li saret il-kawza, il-bicca l-kbira tal-hsara fis-

saqaf tal-appartament tal-atturi kienet diga` sehhet u kienet estensiva b'tali mod li kemm il-perit inkarigat mill-konvenuti, Mark Arrigo, waqt l-ispezzjoni li ghamel fil-25 ta' Ottubru, 2010, (ara rapport a fol. 144) kif ukoll il-perit tal-Qorti waqt l-ewwel access li sar fl-20 ta' Marzu, 2012, (ara ritratti a fol. 118), ikkonstataw l-estensjoni tal-hsara kienet tali li kien mehtieg is-sostituzzjoni tal-istess saqaf. Kwindi r-ragunament tal-perit huwa li jkun pjuttost inutili li jsiru testijiet fuq it-terrazzin tal-konvenuti llum il-gurnata, ladarba saru diversi xoghlijiet fuq l-art taghhom wara li lahqet saret il-hsara fis-saqaf tal-atturi. Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura f'dan ir-ragunament, peress li huwa pjuttost wiehed logiku.

Jigi osservat ukoll li, tabilhaqq ladarba saret il-prova li fuq bazi ta' probabbilta`, kienet l-infiltrazzjoni ta' l-ilma mill-fond tal-konvenuti ghal dak tal-atturi li sehhet fuq medda ta' zmien qabel li giet intavolata l-kawza, li wasslet ghall-istat prekarju tas-saqaf tal-atturi, kif jixhdu r-ritratti in atti, fejn ix-xibka fis-saqaf tirrizulta kollha msadda u waqghu wkoll partijiet mill-konkos tas-saqaf, l-insistenza tal-konvenuti appellanti li jsir it-test bil-kulur huwa pjuttost inutili ghall-iskop li tigi determinata l-kawza tal-hsara li wasslet ghal dawn il-proceduri. Isegwi li t-tieni lment tal-konvenuti appellanti ma seta' jkollu ebda effett fuq l-opinjoni tal-perit, adottata mill-Qorti.

It-tielet u r-raba' motivi jistghu jigu trattati f'daqqa in kwantu l-konvenuti appellanti jilmentaw li waqt l-access il-perit tekniku nnota li l-hitan tal-atturi kellhom bzonn xoghol ta' manutenzjoni min-naha ta' barra u li ghalkemm l-atturi baqghu fil-mori tal-kawza jilmentaw kull darba li taghmel ix-xita, dawn l-ilmenti waqfu wara li l-atturi ghamlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-hitan taghhom.

Jibda billi jigi osservat li l-konvenuti appellanti mhumiex qeghdin jghidu sew. Ghalkemm mill-provi jirrizulta li l-istat ta' manutenzjoni tal-hajt tal-appogg tal-atturi ma kienx wiehed idejali, kif jirrizulta mir-ritratti datati Dicembru, 2011, esebiti in atti mill-konvenuta (fol. 230 sa 234 tal-process) li kienu debitament konstatati mill-perit tekniku fir-rapport tieghu (a fol. 98), mhuwiex ikkontestat li fil-mori tal-proceduri, f'Novembru 2012, l-atturi appellati ghamlu xoghlijiet ta' manutenzjoni fuq dan l-istess hajt (ara xhieda tal-attur a fol. 220, ritratti mehudin a fol. 224 sa 228 tal-process, kif ukoll dokument dwar l-istess xoghlijiet esebit mill-atturi a fol. 242 tal-process). Izda l-perit inkarigat mill-atturi, Walter Portelli, waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru, 2014, xehed li huwa kien imsejjah darbtejn f'dik is-sena mill-klijent tieghu, u cioè fis-7 ta' Marzu, 2014, kif ukoll fit-12 ta' Novembru, 2014, fejn fiz-zewg okkazzjonijiet huwa kkonstata li : "*water was seeping through the concrete slab of the back utility room of the property",* kif ukoll esebixxa r-ritratti li ha fl-imsemmija sitwazzjoni (ara rapport u ritratti esebiti a fol. 214 sa 218 tal-process). Kwindi l-

allegazzjoni tal-konvenuti appellanti li l-ilmenti tal-atturi waqfu wara li huma ghamlu xoghol ta' manutenzjoni fuq il-hajt tal-appogg tinsab mhux biss kontradetta mill-provi in atti, izda sahansitra timmilita kontra t-tezi tal-konvenuti appellanti li s-sors tal-problema tal-atturi hija n-nuqqas taghhom li jaghmlu manutenzjoni fuq il-hitan tal-appogg, ladarba wara li twettqet tali manutenzjoni, baqa' diehel l-ilma fil-fond tal-atturi appellati.

Prova ohra li tmur kontra t-tezi tal-konvenuti appellanti li s-sors tal-problema qieghda fil-hitan tal-appogg hija l-fatt li kif inghad mill-perit tal-atturi fl-affidavit tieghu tas-27 ta' Frar, 2013:

> "*Li kieku l-ilma diehel mill-appogg tal-flat 14 u b'xi moghod jitla il-fuq (li ma nistax nifhem kif), kieku l-appogg ta' flat 14 huwa mtebba u mmuffat kagun ta' l-ilma go l-appogg, li minn dan ma' hemm xejn, ghax il-hajt ta' l-appogg kien u ghadu mhux imtebba, mhux immuffat jew umduz.*" (fol. 190 tal-process)

Fattur iehor imsemmi mill-perit Walter Portelli li jimmilita kontra t-tezi tal-konvenuti appellanti huwa li meta jidhol l-ilma mis-saqaf tal-atturi, dan jidhol mill-parti tan-nofs tas-saqaf u 'l boghod mill-hitan tal-appoggi. Inoltre l-fatt li l-hsara kienet limitata ghas-soqfa taz-zewgt ikmamar sottoposti ghat-terrazzin tal-konvenuti appellanti, ikompli jikkonferma l-konkluzjoni milhuqa mill-perit tekniku tal-Qorti. Isegwi li lanqas it-tielet u r-raba' ragunijiet moghtija mill-konvenuti appellanti ma jimmeritaw li jintlaqghu.

Imiss li jigu trattati l-hames u s-sitt punti ta' lment tal-konvenuti appellanti, dak fejn jinghad li ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet it-tieni talba tal-atturi u cioè li l-konvenuti jiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' l-ilma mill-fond taghhom ghal gewwa s-soqfa tal-appartament sottostanti, proprjeta` tal-atturi, hija ddecidiet "*extra petita"* meta kkonkludiet li l-konvenuti ghandhom jaghmlu x-xoghlijiet imsemmija fir-rapport tal-perit Musumeci tas-17 ta' Settembru, 2015, peress li t-talba attrici hi li jittiehdu l-passi mehtiega biex tieqaf l-infiltrazzjoni u mhux li jsiru x-xoghlijiet rimedjali fis-soqfa tal-atturi. Ikomplu jsostnu dan il-punt billi jressqu l-argument li ladarba l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra attrici, inkluz it-talba sabiex il-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi fil-proprjeta` taghhom, il-konvenuti ma jistghu qatt jigu ordnati jhallsu ghax-xoghol indikat mill-perit Musumeci, hlief ghax-xoghol biex inehhu l-infiltrazzjoni ta' l-ilma u dan ilu li sar minnhom billi saqqfu t-terrazzin sovrastanti.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, huwa principju assodat li l-kawzali tal-azzjoni hija dik li hemm iddikjarat fl-att promotur tac-citazzjoni, llum ir-rikors guramentat, u din il-kawzali ma tistax tigi mibdula mill-Qorti u mhux permess li kawza tigi deciza fuq kawzali differenti minn dik li jkun hemm fir-rikors promotur. Kwindi meta jitqajjem l-aggravju tal-*extra petita* huwa

mehtieg li wiehed jara x'ikun intalab fl-att promotur. Il-kriterju hu li t-talba f'kawza titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawza tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wiehed ikun jista' jqis jekk dak moghti fis-sentenza jkunx ghal kollox 'il barra minn dak li ntalab (*extra petita*) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita).* Ikun hemm kaz ta' eccess bhal dan fejn il-gudikant jibbaza r-raguni tad-decizjoni fuq titolu, kawzali jew fatt guridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eccezzjoni, jigi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konkluzjonijiet taghhom. Dan il-kaz ma jghoddx fih ic-cirkostanza fejn Qorti tipprovdi rimedju li, ghalkemm ma jissemmiex bhala talba espressa, johrog *ex necessaria consequentia* minn talba ohra li tkun maghmula. (Ara Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet **Giovanna Saguna pro et noe v. Giuseppe Vella** deciza 5 ta' Frar, 1934 (Kollez. Vol: XXVIII.i.818).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn qari tal-att promotur jirrizulta car li, l-atturi appellati jsejjsu l-pretensjonijet taghhom fuq il-*causa petendi* li permezz tal-agir kolpuz taghhom, il-konvenuti kienu responsabbli ghall-hsarat li rrizultaw fis-saqaf tal-appartament proprjeta` sottostanti taghhom. Tant hu hekk li qabel ma jigu elenkati t-talbiet attrici tinghata bhala raguni ghat-talba attrici:

> "*Stante li, kif premess, fl-appartament tal-esponenti qed jigu kawzati danni minhabba infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, di proprjeta' tal-intimati, u peress li l-istess intimati ma hadu ebda mizuri effettivi sabiex jeliminaw permanentement tali infiltrazzjoni, u naqsu milli jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kagunati lill-istess esponenti, dawn*

> *huma kostretti jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti u jistitwixxu l-prezenti procedura."*

Kwindi huwa al kwantu ovvju li meta permezz tat-tieni talba taghhom l-atturi talbu "*sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jadoperaw il-mizuri u jiehdu l-prekawzjonijiet kollha necessarji sabiex tigi eliminata permanentement l-infiltrazzjoni ta' ilma mill-fond proprjeta' taghhom ghal go s-soqfa tal-appartament sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti, u dan isir taht id-direzzjoni ta' Periti nominandi*" – din it-talba kienet *ex necessaria consequentia* tinkludi x-xoghlijiet rimedjali mehtiega sabiex tigi eliminata permanentement il-problema tal-infiltrazzjoni ta' l-ilma, liema xoghlijiet rimedjali wara kollox gew elenkati mill-perit tal-Qorti f'paragrafu 7 tar-rapport tieghu (fol. 103 tal-process). Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jistax jinghad li d-decizjoni tal-ewwel Qorti hija *extra petita*, stante li hija ordnat li l-konvenuti jwettqu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, hekk kif deskritti fir-rapport tal-perit appuntat minnha, sabiex il-fond tal-atturi appellati jigi ripristinat ghall-istat li kien fih qabel garrab il-hsarat.

Lanqas it-tezi tal-konvenuti appellanti li huma ilhom li wettqu x-xoghlijiet mehtiega billi saqqfu t-terrazzin sovrastanti biex inehhu l-infiltrazzjoni ta' l-ilma, ma jistghu jirnexxu stante li minkejja dawn ix-xoghlijiet, jirrizulta li l-ilma baqa' jippenetra fil-fond sottostanti. Tant hu hekk li fi kliem il-perit Walter Portelli: *"mistoqsi kif ladarba t-terrazzin in kwistjoni huwa msaqqaf*

u fl-istess hin jinghad li jidhol l-ilma, nghid li jien gejt infurmat li s-saqaf m'huwiex imsaqqaf permanenti izda permezz ta' struttura lightweight u allura facli hafna li jidhol l-ilma bejn l-aluminium." - Ghalhekk lanqas minn din il-perspettiva ma jista' jirnexxi l-argument tal-konvenuti appellanti.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar ilment tal-konvenuti appellanti, dak fejn jinghad li hekk kif il-perit tekniku kkonkluda li l-appogg ma kienx qed jikkontribwixxi "b'mod sostanzjali" ghad-dhul ta' l-ilma, dan ifisser li fil-fehma tal-istess perit tekniku li n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-hitan tal-atturi kien qieghed jikkontribwixxi ghad-danni izda mhux b'mod sostanzjali. Ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tistabilixxi x'kien il-kontribut tal-atturi ghal tali danni u mhux tikkonkludi li l-konvenuti kienu responsabbli wahedhom.

Jigi osservat li l-perit tekniku kien pjuttost ezawrijenti fir-risposti tieghu in eskussjoni dwar dan il-punt. Waqt is-seduta tat-18 ta' April, 2016, b'referenza ghal pagna 15 tar-rapport, fejn inghad minnu li jista' jkun li l-appogg kien qieghed jikkontribwixxi ghal bicca mhux sostanzjali tal-hsara, fil-kuntest li kellu jsir it-test pretiz mill-konvenuti taht it-tieni lment hawn qabel imsemmi, il-perit wiegeb li filwaqt li ma jistax jeskludi li sehhet ukoll infiltrazzjoni mill-appogg, peress li huwa stat ta' fatt li l-appogg (minn barra) tal-kontendenti fil-kawza ma kienx fl-ahjar sitwazzjoni, b'dan illi kompla jispjega:

"*L-appogg kif jidher minn barra esternament, b'mod uniformi jigifieri minn tarf sa tarf tajjeb jigifieri mill-ahhar kamra sal-building alignment ma kienx maintained, bid-differenza, bid-differenza illi l-koncentrazzjoni ta' hsara kienet fil-kmamar ta' wara retroposti allura by elimination kieku wiehed kellu jghid isma l-appogg qed jikkontribwixxi ghaliex qed jikkontribwixxi b'mod uniformi along the line….*

"…ma neskludix però wiehed irid izomm f'mohhu li jekk jigri dak li inti qed tghid ghandu jigri b'mod uniformi minn tarf sa tarf. Incidentalment gara fuq in-naha ta' wara ghax hemmhekk il-hsara giet ikkoncentrata."

Rilevanti f'dan il-kuntest huma l-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti fir-rigward tat-tieni lment tal-konvenuti appellanti, li a skans ta' ripetizzjoni, issir referenza ghalihom. Hekk ukoll fl-eskussjoni tal-istess perit waqt is-seduta tal-31 ta' Mejju, 2017:

R: *"…kien ghalhekk li jien ma stajtx naghti daqstant piz ghall-appoggi, kieku l-hsara li kien hemm f'dawn il-bedrooms kienet uniformi, fil-kumplament tal-flat, allura kien wiehed seta' jirrizulta li l-appogg kellu contributing factor. Il-fatt li l-hsara kienet koncentrata f'dawn iz-zewg kmamar biss, almenu dak li rajt jien, sottoposti ghat-terrazzin, kieku kien hemm kontribuzzjoni ma kienetx bizzejjed il-primarja. Imma ma neskludix il-kontribuzzjoni.*

M: "*… Imma naqblu li jekk il-kagun tad-dhul tal-ilma kien mill-appogg…*

R: " *Kien ikun kullimkien. Dik kienet li ghenitni nasal ghall-konkluzjoni, li kien it-terrazzin il-primarju, però biex inkun gust ma nistax neskludi li hemm xi kontribuzzjoni. Imma mhux kontribuzzjoni li ccaqlaq kollox ha nghidu hekk."*

Kwindi mix-xhieda appena riprodotta jirrizulta al kwantu car li ghalkemm il-perit tekniku m'eskludiex il-possibilita` li n-nuqqas ta' manutenzjoni fuq

il-hitan ta' barra tal-appogg setghu kkontribwixxew ghall-infiltrazzjoni ta' l-ilma fil-fond tal-atturi, l-istess perit jibqa' jinsisti li l-fatt li l-hsara sehhet fiz-zewgt ikmamar sottostanti t-terrazzin tal-konvenuti, u li l-hsara ma kenitx mifruxa f'postijiet ohra fl-appartament, wasslitu sabiex jikkonkludi li l-kawza prossima ghall-istat ta' hsarat imgarrba mis-saqaf in kwistjoni kienu n-nuqqasijiet imputabbli lill-konvenuti. Wara kollox dan jinghad ukoll fuq is-sahha tal-argument li l-istess nuqqasijiet kienu riskontrati mill-periti *ex parte* inkarigati mill-konvenuti u cioè Malcolm Sullivan li rrileva " …*a number of places were noted where the seal between the membrane and the boundary parapet wall, door thresholds and around the down pipes is not intact, and is very possible allowing the ingress of water beneath the membrane."* Kif ukoll il-perit Mark Arrigo, li riferibilment ghax-xoghlijiet rimedjali ammetta li l-ilma seta' ippenetra mill-*ledge stone*.

Konsidrati r-rizultanzi, din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellanti li l-ewwel Qorti kellha talloka parti mir-responsabbilita` ghall-istat tas-saqaf fuq l-atturi appellati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti Tonio u Priscilla konjugi Cuschieri, billi <u>tichad</u> l-istess, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Gunju, 2018, fl-ismijiet premessi fis-shih. B'dan illi t-terminu ta' sitt xhur li fih il-

konvenuti ghandhom iwettqu x-xoghlijiet rimedjali elenkati fir-rapport tal-perit tal-Qorti ghandhom jiskattaw mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenuti appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm