MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 301/2018/1 LM

Marthese Glynn (K.I. nru 657761M)
('l-appellanta')

vs.

Elizabeth Pace (K.I. numru 86044M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-attriċi **Marthese Glynn (K.I. numru 657761M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mid-deċiżjoni mogħtija fid-09 ta' Diċembru, 2019 [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha

ddeċieda billi ċaħad it-talbiet kollha tagħha fil-konfront tal-konvenuta **Elizabeth Pace (K.I. nru 86044M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], filwaqt li ordna li l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Fatti

2. Il-fatti tal-proċeduri odjerni jirrigwardaw l-allegati ħsarat fl-appartament tal-appellanta kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma, u kif aħjar deskritti fir-rapport tal-Perit Duncan Polidano[1] inkarigat minnha, liema perkolazzjoni allegatament ġejja mill-appartament sovrastanti proprjetà tal-appellata.

Mertu

3. L-appellanta intavolat proċeduri quddiem it-Tribunal kontra l-appellata permezz tal-preżentata ta' Avviż tat-Talba fil-5 ta' Lulju, 2018 għall-ħlas tas-somma ta' tlett elef Euro (€3,500.00) rappreżentanti danni riżultanti minn ħsara ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-imsemmija appellata, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontriha.

4. L-appellata wieġbet fis-7 ta' Awwissu, 2018 fejn ċaħdet ir-responsabbiltà għall-allegati danni.

[1] Dokument DP1 *a fol.* 13 tal-atti tat-Tribunal.

Id-Deċiżjoni Appellata

5. It-Tribunal għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet qabel ma wasal għas-deċiżjoni appellata:

*"**Konsiderazzjonijiet***

Il-fatti ġenerali emerġenti mill-korp tal-provi juru dan:

- *L-attriċi toqgħod f'appartament li jinsab taħt dak tal-konvenuta. Fl-appartament tagħha, l-attriċi osservat il-preżenza tal-ilma u inkarigat lill-Perit Duncan Polidano sabiex iżur l-appartament tagħha u jirrediġi rapport. Il-perit ra sinjali ta' ilmijiet iċarċru għal ġo spazju miftuħ tal-attriċi minn gallarija li kienet tagħti fuq l-istess spazju miftuħ. Hu qal "*nista' ngħid illi t-tixrib li rajt nista' nikkonkludi li ġej mill-appartament ta' fuq*" iżda mbagħad qal ukoll li l-investigazzjoni tiegħu ma kinitx kompluta, ma setax jidentifika s-sors preċiż tal-*leak *u li kien hemm bżonn li jsiru xi testijiet.*
- *Il-Perit Polidano ma rnexxilux jikkuntattja lill-konvenuta sabiex jidħol fl-appartament tagħha u b'hekk jeżamina s-sitwazzjoni miż-żewġ naħat. Huwa iċċara li hu qatt ma kien mar iħabbat il-bieb tal-konvenuta u din ma fetħitlux.*
- *Ir-rapport tal-Perit Polidano irrakkommanda, għal darba darbtejn, li jsiru t-testijiet neċessarji. Huwa irrakkommanda, fost affarijiet oħrajn, li l-fond tal-konvenuta jkun eżaminat "*to determine and ascertain the causes of water ingress."
- *Ir-ritratti li jinsabu immarkati "Fig. 3" u "Fig. 6" formanti parti mir-rapport tal-Perit Polidano huma ta' kwalità insuffiċjenti u ma jurux sewwa l-ħsarat imsemmija.*
- *L-attriċi, li hija ovvjament dik li fetħet il-kawża, xehdet ċar li hija ma kinitx taf minn fejn kien ġej l-ilma.*
- *L-istima ippreżentata mill-attriċi (fol. 21), oltre li la hi maħlufa u l-persuna li kitbitha mhux magħrufa, tindika l-ammont totali ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) bħala l-prezz tat-tiswijiet neċessarji. Kien biss permezz tax-xhieda tal-Perit Polidano li ġie ikkonfermat li l-prezz għat-tiswija tal-ħsarat jammonta għal madwar tlett elef u ħames mitt Ewro*

(€3,500).

- *Il-Perit Keith Schembri u l-Perit Rosanne Schembri xehdu li fuq inkarigu tal-konvenuta, huma għamlu* visual inspection *li kienet inkonklussiva. Huma qalu li* visual inspection *ma kinitx biżżejjed u li kellhom isiru aktar testijiet. Iż-żewġ periti jaqblu ma' dak li kien xehed il-perit imqabbad mill-attriċi fis-sens li l-periti kollha qalu li aktar testijiet kienu meħtieġa.*
- *Il-periti Schembri enfasizzaw li l-blokk tal-appartamenti kellu bżonn il-manutenzjoni u b'hekk donnhom taw l-impressjoni li d-dħul tal-ilma seta' kien riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni fil-blokk kollu.*

Peress li din il-kawża hija dwar allegata perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuta għall-fond sottostanti tal-attriċi, jinkombi fuq l-attriċi li tipprova:

i. *Li verament hija qed issofri ingress ta' ilma;*

ii. *Li dan l-ingress qiegħed jagħmel il-ħsara; u*

iii. *Li l-ilma joriġina mill-fond tal-konvenuta.*

Billi huwa ċar li l-ewwel żewġ elementi ġew sodisfaċentement ippruvati, it-Tribunal issa jgħaddi sabiex jeżamina jekk ġiex ippruvat li l-ilma kienx verament joriġina mill-fond tal-konvenuta.

It-Tribunal jirreferi għat-tielet paġna tar-rapport tal-Perit Polidano (fol. 14), partikolarment għall-ewwel punt tal-konklużjonijiet tiegħu li fih jirrakkomanda li jsiru aktar testijiet sabiex il-kawża tad-dħul tal-ilma tkun aċċertata. (fn. 1 "An inspection of the overlying property is scheduled to determine and ascertain the causes of water ingress and ensure that proper measures are being taken to mitigate further damage."). *Dan ovvjament ifisser li l-Perit Polidano ma ħassux f'pożizzjoni li jgħid b'ċertezza li l-ilma li kien qiegħed jidħol għand l-attriċi kien joriġina mingħand il-konvenuta. Inoltre, b'referenza għat-tbajja' tal-ilma fl-appartament tal-attriċi, Polidano kiteb li t-tbajja' eċċessivi aktarx kien riżultat ta' "*lack of proper render to the ceiling.*"*

It-Tribunal ma jistax ma josservax li Polidano qal żewġ affarijiet konfliġġenti fix-xhieda tiegħu. L-ewwel qal li t-tixrib li huwa ra kien ġej mill-appartament sovrastanti (tal-konvenuta) u mbagħad qal li l-investigazzjoni tiegħu ma kinitx kompluta. It-Tribunal għalhekk jistaqsi ***kif*** *Polidano donnu kien daqshekk ċert mill-oriġini tal-ilma meta l-investigazzjoni tiegħu ma kinitx kompluta. Polidano f'ebda punt ma spjega kif u għaliex huwa donnu kien ċert minn dan.*

It-Tribunal jirreferi issa għax-xhieda tal-periti Schembri. Dawn żaru l-appartament tal-konvenuta (li jinsab fuq *dak tal-attriċi) u osservaw li anki l-konvenuta kellha ħsarat relatati mal-ilma fil-ħitan u s-soqfa tagħha. Ir-riżultat taż-żjara ta' dawn iż-żewġ periti kien wieħed inkonklussiv u dawn irrakkomandaw aktar testijiet. Fil-kontro-eżami, il-Perit Keith Schembri juri ċar li hu ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-Perit Duncan Polidano. Schembri qal li hu, bħala perit, ma ħassx li seta' jgħid li l-ilma kien ġej mill-fond tal-konvenuta "*għax normalment jiena nkun irrid nara l-ħsarat kollha biex nikkonkludi l-affarijiet, nagħmlu testing.*"*

Iktar tard fix-xhieda tiegħu l-Perit Keith Schembri qal li l-ingress tal-ilma fil-fond tal-attriċi seta' kien ħtija ta' kisi ħażin min-naħa tal-fond sottostanti (jiġifieri l-fond tal-attriċi). Huwa kien ċert li ma kienx hemm blockages *fil-fond tal-konvenuta li setgħu jispjegaw id-dħul tal-ilma fil-fond tal-attriċi. Schembri mbagħad ikkummenta li l-blokk tal-appartamenti kellha bżonn dawra sewwa ta' manutenzjoni u meta reġa' ġie magħfus, qal li la seta' jikkonferma u lanqas jeskludi li l-ilma kien ġej mingħand il-konvenuta. Sabiex isiru dawk l-aċċertamenti kellhom isiru t-testijiet neċessarji.*

Ma jistax jonqos li wieħed josserva s-sitwazzjoni assurda li l-periti inkarigati raw biss il-proprjetajiet tal-persuni li inkarigawhom u ma rawx iż-żewġ proprjetajiet involuti. Din il-vertenza setgħet faċilment ġiet riżolta bonarjament kieku tal-anqas, il-periti kollha involuti raw (jew tħallew jaraw) mhux biss l-appartamenti tal-persuna li tkun inkarigathom, iżda ż-żewġ appartamenti involuti.

Ġie spjegat mill-Prim' Awla fis-sentenza fl-ismijiet ***David Brincat et vs. Francis Sammut et****, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2016 illi:*

> "Għas-suċċess ta' azzjoni bħal dik de quo, hemm il-ħtieġa li l-atturi konkretament jistabblixxu u jipprovaw, fil-grad rikjest mill-liġi f'kawżi simili, tlett ingredjenti fundamentali b'mod kumulattiv ossija:
>
> *i.* fl-ewwel lok, li kien hemm kondotta kolpuża tal-konvenuti li tirradika l-ħtija ai termini tad-disposizzjonijiet pertinenti tal-Kodiċi Ċivili;
> *ii.* fit-tieni lok, li jagħtu prova tal-ħsara minnhom subita u tali prova għandha tkun materjali u konkreta; u
> *iii.* fit-tielet u l-aħħar lok, li jirnexxielhom jorbtu l-ewwel punt mat-tieni wieħed tramite ness eżjoloġiku ta' kawżalità, li jfisser li kienet il-kondotta kważi-delittwuża tal-konvenuti li direttament kkaġunat is-sinistru (ħsarat lamentati).
>
> Illi huwa paċifikament assodat illi biex Qorti ssib ħtija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jiġi kkundannat jindennizza lid-

danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li għandu jiġi eżaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat dannegġjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li għandu jiġi dettaljatament valutat, sabiex fih jiġu ritraċċjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' ħsieb, prudenza u diliġenza ta' bonus paterfamilias, jew eżistenza ta' negliġenza fid-doveri imposti mil-ligi, jew ta' traskuraġni, sfrontatezza jew imprudenza li tikkostitwixxi att jew fatt illeċitu riżarċibbli."

*It-Tribunal jirreferi għas-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **__Dr H. Lenicker vs. J. Camilleri__** (fn. 2 Ikkwotata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **__Peter Paul Aquilina vs. Paul Vella__**, deċiża fit-2 ta' Mejju 1995) deċiża fil-31 ta' Mejju 1972 li fiha ntqal hekk:*

"… f'kawża ċivili l-attur li jallega li ġratlu ħsara b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jġibx din il-prova l-azzjoni tiegħu ma tistax ikollha eżitu favorevoli."

*Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **__Chef Choice Limited vs. Raymond Galea et__**, deċiża fis-26 ta' Settembru 2013, il-Prim' Awla qalet:*

"Illi huwa aċċettat li biex persuna tista' tinsab responsabbli għall-ħsara li ħaddieħor ikun ġarrab bl-egħmil ta' dik il-persuna, m'huwiex meħtieġ li l-egħmil waħdu ta' dik il-persuna ikun il-kawża waħdanija tad-dannu mġarrab, għaliex bizzejjed jintwera s-sehem ta' dik il-persuna bin-negliġenza jew bir-rieda tagħha biex jintrabat magħha l-piż tar-responsabilità għal dak li jkun ġara. Iżda biex is-sehem ta' dik il-persuna jnissel il-ħtija u r-responsabilità li tiġi magħha, jeħtieġ jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-liġi) li dik il-ħtija nisslet id-dannu attwalment imġarrab u li tali dannu jkun imkejjel u ippruvat b'mod ċert. Ir-rabta tal-kawżalità hija meħtieġa tabilfors;"

*Hekk ukoll, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fis-sentenza fl-ismijiet **__Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi__**, deċiża fit-12 ta' April 2007, fakkret:*

"Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta il-pretiża ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor)."

Għal skopijiet ta' kompletezza, it-Tribunal jirreferi għall-inċident irrakkuntat fl-affidavit tal-konvenuta u msemmi fix-xhieda ta' Carmen Spiteri billi jgħid li ma jidhirx li dan għandu xi rabta partikolari mal-ħsarat sofferti mill-attriċi fis-soqfa u l-ħitan tal-appartament tagħha. Anzi, jidher li dan huwa kompletament estranju għall-konsiderazzjonijiet tal-vertenza de quo.

It-Tribunal ma jsibx li fil-provi prodotti hemm biżżejjed saħħa sabiex ikun jista' jikkonkludi li l-ħsara subita mill-attriċi fl-appartament tagħha toriġina mill-appartament tal-konvenuta jew inkella hija b'xi mod ieħor imputabbli għal xi azzjonijiet jew omissjonijiet da parti tal-konvenuta. Anzi, jidher ċar f'dan il-każ li l-konvenuta stess qed issofri dħul tal-ilma fis-soqfa tagħha. Hija ferm iktar konvinċenti t-teorija li dak li qiegħed joħloq il-ħsara huwa n-nuqqas lampanti ta' manutenzjoni – li kien punt issollevat mill-periti Schembri numru ta' drabi"

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni appellata u ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' Diċembru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar dik id-deċiżjoni, filwaqt li tilqa' l-appell interpost u tiddikjara li l-appellata hija unikament responsabbli għad-danni subiti minnha fil-proprjetà tagħha u b'hekk tikkundannaha tħallas is-somma ta' €3,500.00 rappreżentanti l-imsemmija danni, u dan flimkien mal-ispejjeż taż-żewġ istanzi. Tissottometti li l-aggravji tagħha huma li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti, b'konsegwenza li applika b'mod skorrett il-ġurisprudenza.

7. Fir-risposta tagħha l-appellata tissottometti li d-deċiżjoni appellata hija ekwa u ġusta, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata fir-risposta tagħha u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata.

9. L-ewwel aggravju tal-appellanta huwa li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti. Tissottometti li l-imsemmi Tribunal għamel riferiment għar-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Polidano, iżda ma tax piż suffiċjenti għall-*condition report* fl-intier tiegħu, inkluż il-konklużjonijiet. It-Tribunal saħansitra iddikjara li x-xhieda tal-Perit Polidano kienet waħda konfliġġenti. L-appellanta iżda tikkontendi li mill-*condition report* tiegħu jirriżulta li l-Perit Polidano, għall-kuntrarju tal-*visual inspection* li saret mill-Perit Roseanne Schembri, sab li l-ħsara kienet ġejja mill-appartament sovrastanti. Tgħid li x-xhieda tal-perit *ex parte* tal-appellata l-Perit Keith Schembri tikkomforta l-fatt li l-proprjetà tal-appellanta qiegħda tbati minn ħsara fil-kuritur u fil-kamra tal-banju riżultanti mill-proprjetà sovrastanti. L-appellanta tirrileva li kienet proprju x-xhieda tal-Perit Keith Schembri li kienet konfliġġenti, u tiċċita silta mir-rieżami tiegħu in sostenn tal-argument tagħha. Tkompli tgħid li madankollu dan qal l-istess ħaġa li kien qal il-Perit Polidano, jiġifieri li t-tixrib ġej mill-appartament sovrastanti u ma eskludiex il-fatt li seta' kien hemm *blockage* fid-*drain* meta ssuġġerixxa li jsiru testijiet sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm *leak* minn hemm jew mill-*main.* Għal dawn ir-raġunijiet l-appellanta tgħid li hija tħoss li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti għaliex skarta l-*condition report* dettaljat u straħ fuq sempliċi *visual inspection* li ma jirriżultax meta saret. L-appellanta tikkontendi li l-konklużjoni tal-Perit Polidano ma ġietx ikkontestata la mit-

Tribunal u lanqas waqt il-kontroeżami tiegħu. Riżultat tal-fatt li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti, l-appellanta tgħid li l-imsemmi Tribunal għadda sabiex applika b'mod skorrett il-ġurisprudenza. Tissottometti li fil-kawża odjerna hija kienet tenuta biss tipprova li l-ħsara tagħha ġejja mill-fond sovrastanti, u dan irrikonoxxih it-Tribunal bir-riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **David Brincat et *vs.* Francis Sammut et** deċiża fit-28 ta' Ġunju, 2016, u dik fl-ismijiet **Chef Choice Limited *vs.* Raymond Galea et** deċiża fis-26 ta' Settembru, 2013. Filwaqt li tagħmel riferiment għal dak li ġie ċitat mit-Tribunal mis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna *vs.* Philip Azzopardi** deċiża fit-12 ta' April, 2007, tirrileva li l-istess Tribunal għaraf li l-verżjoni tal-appellata kienet *"kompletement estranju għall-konsiderazzjonijiet tal-vertenza de quo".* Tgħid li hija ppruvat il-każ tagħha sal-grad rikjest mil-liġi, iżda mhux l-istess l-appellata.

10. L-appellata tilqa' billi tissottometti li d-deċiżjoni appellata hija waħda ekwa u ġusta u għaldaqstant jistħoqqilha konferma. Fit-tweġiba tagħha hija tipproduċi fi kliemha d-deċiżjoni appellata, filwaqt li tenfażizza fuq dawk il-punti li jissostanzjaw il-konklużjoni tat-Tribunal. Għalqet billi stqarret li t-Tribunal sewwa sab li ma kienx hemm provi biżżejjed sabiex jingħad li l-ħsara kienet ġejja mill-fond tagħha. Tgħid li t-Tribunal kien korrett meta qies li kienet aktar konvinċenti t-teorija li l-ħsara kienet ġejja min-nuqqas ta' manutenzjoni kif issollevat diversi drabi mill-Periti Schembri.

11. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tqis l-argumenti miġjuba mit-Tribunal in sostenn tad-deċiżjoni tiegħu, fejn ċaħad it-talbiet attriċi. Wara li t-Tribunal spjega l-fatti kif irriżultawlu mill-provi, ikkonsidra li ġaladarba l-kawża odjerna hija dwar l-allegat perkolazzjoni ta' ilma, l-appellanta kienet dovuta tipprova li:

(i) hija verament qed issofri minn ingress ta' ilma; (ii) dan l-ingress kien qed jagħmel il-ħsara; u (iii) l-ilma kien ġej mill-fond tal-appellata. Tgħid li t-Tribunal sewwa rrileva li l-ewwel żewġ elementi kienu ġew sodisfaċentement ippruvati, u għalhekk kien ser jgħaddi sabiex jinvestiga jekk tassew ġie ppruvat li l-ilma kien ġej mill-fond tal-appellata.

12. Imma l-Qorti tgħid li l-investigazzjoni li ssegwi, u konsegwentement l-argumenti msejsa fuq dik l-investigazzjoni, juru kemm tassew l-imsemmi Tribunal ma fehemx sew ir-rapport tal-Perit Polidano, kif spjegat ulterjorment permezz tax-xhieda tiegħu. Lanqas jista' jingħad li huwa fehem u interpreta sew dak li qalu fix-xhieda tagħhom il-Periti Schembri li ġew inkarigati *ex parte* mill-appellata.

13. It-Tribunal beda l-eżami tiegħu billi għamel riferiment għat-tielet paġna tar-rapport tal-Perit Polidano *a fol.* 14, fejn irrakkomanda li jsiru aktar testijiet sabiex tiġi aċċertata l-kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma. It-Tribunal fehem b'dan li l-Perit Polidano ma kienx f'pożizzjoni li jgħid b'ċertezza li l-ilma kien ġej mill-fond tal-appellata. Fir-rigward tat-tbajja' tal-ilma fis-soqfa tal-fond tal-appellanta, il-Perit Polidano kiteb li dawn x'aktarx kienu riżultat ta' *"lack of proper render to the ceiling".* It-Tribunal irrileva li l-Perit Polidano qal żewġ affarijiet li kienu konfliġġenti fix-xhieda tiegħu, u spjega li l-ewwel qal li t-tixrib kien ġej mill-fond tal-appellata, u mbagħad li l-investigazzjoni tiegħu ma kinitx sħiħa. Għalhekk it-Tribunal ma setax jifhem kif il-Perit Polidano seta' kien daqstant ċert dwar minn fejn kien ġej l-ilma, iżda dan mingħajr ma spjega kif u għaliex kien tant ċert meta l-investigazzjoni tiegħu ma kinitx kompluta.

14. Il-Qorti tqis li meta għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu, il-Perit Polidano kien wasal għall-konklużjoni li l-kawża tal-perkolazzjoni tal-ilma kienet tinstab fil-fond sovrastanti, iżda dan biss wara li spjega sew ir-raġunijiet tiegħu. Fit-tielet paragrafu tar-rapport tiegħu osserva li t-tbajja' fis-soqfa kienu jindikaw *"...localised water penetration".* Kompla jispjega li dawn it-tbajja' u l-qxur ta' żebgħa fil-kċina fil-gallarija ħdejn l-istess kċina, kif evidenti fir-ritratti 3 u 4 kienu l-effett ta' ilma fil-gallarija sovrastanti li kien qed jinġema' u li ma kienx qed jinżel immedjatament fid-*drains,* sabiex b'hekk minflok kien qed jgħaddi mill-*finishes* u mbagħad jidħol u jiġi assorbit mill-konkos. Fil-fatt il-Perit Polidano hawn ma għamel l-ebda riferiment għal xi *drains* tal-gallarija li setgħu kienu ostakolati b'xi mod, u l-Periti Schembri t-tnejn ikkonfermaw fix-xhieda tagħhom li dawn fil-fatt kienu nodfa.[2] Il-*carbonation tests* li jirrakkomanda l-Perit Polidano huma intiżi sabiex jiġi stabbilit kemm ilma fil-fatt kien ipperkola fil-konkos, u mhux jekk kienx daħal fis-saqaf tal-gallarija, u għalhekk jgħid li kellu jiġi stabbilit *"...the level of water content in the slab",* u sussegwentement *"depending on the level of carbonation, action can be taken to repair certain areas prior to repainting".* Fix-xhieda tiegħu[3] jispjega wkoll li *"il-ħsara fil-gallerija hija evidenzjata minn qsim li allura żgur li jeħtieġ li jkun hemm trattament tal-ħadid kif għadni kemm semmejt".* Ikompli jispjega li t-tbajja' evidenti fis-saqaf tal-kċina huma sekondarji għal dan l-effett, għaliex l-ilma kien qed jimxi fl-istess livell fil-*finishes* f'postijiet oħra adjaċenti. Il-Perit Polidano osserva wkoll li kif evidenti mir-ritratti 5 u 6, kien hemm tbajja' fis-saqaf tal-kuritur tal-fond tal-appellata u wara li kkonsidra li din tal-aħħar svelat li kien hemm fil-passat inċident fejn il-kamra tal-

[2] Ara seduta tat-08.04.18, xhieda Perit Keith Schembri, *a fol.* 45 u xhieda tal-Perit Rosanne Schembri *a fol.* 48.
[3] Seduta 31.10.18, a *fol.* 12.

banju sovrastanti kienet għamlet l-ilma, spjega li dan kien mexa fil-*finishes* tal-imsemmija proprjetà sovrastanti, u b'hekk ġie wkoll assorbit fil-konkos tas-saqaf tal-fond tal-appellanta. Meta hawn il-Perit Polidano osserva li *"[t]he excessive staining is probably also a result of the lack of proper render to the ceiling"*, ċertament ma riedx ifisser li t-tbajja' kienu unikament ikkawżati minn tikħil magħmul ħażin kif fehem it-Tribunal, iżda anki minn ħsara minn tixrib li sussegwentement ġie msewwi b'mod ħażin. Għal darb'oħra hawn il-Perit Polidano jirrakkomanda *carbonation tests* sabiex jiġi stabbilit kemm fil-fatt kien ġie assorbit ilma, u b'hekk ukoll jekk l-effett tal-perkolazzjoni kienx ġie mwaqqaf jew jekk kienx għad jintbeżaq il-konkos. Il-Qorti tikkonsidra li m'hemm l-ebda dubju għalhekk li t-testijiet suġġeriti mill-Perit Polidano huma intiżi sabiex jiġi stabbilit l-estent tal-perkolazzjoni, u mhux għaliex huwa ma kienx ċert li l-perkolazzjoni kinitx ġejja mill-fond sovrastanti. Dan joħroġ ċar mix-xhieda tiegħu meta jispjega *"bħala fatt nista' ngħid illi t-tixrib li rajt nista' nikkonkludi illi ġej minn l-appartament ta' fuq u ċioé l-ambjenti miftuħa li hemm f'dak l-appartament. Naturalment minħabba li l-investigazzjoni tiegħi ma kinitx kompluta ma nistax ngħid jekk l-ilma ġiex minħabba xi leak ta' xi pipe jew għaliex hemm xi membrane nieqes jew li mhux qiegħed sew. Fir-rapport tiegħi jiena issottolinejajt ukoll li hemm bżonn li jsiru testijiet biex naraw jekk bl-ilma li laħaq daħal saritx ħsara jew hemmx sadid fil-ħadid tas-saqaf li allura jkun irid jigi trattat. Dan trid tittieħed inkonsiderazzjoni meta wieħed iqis xi spejjeż huma meħtieġa biex tiġi irrimedjata l-ħsara li hemm fl-appartament tal-attriċi."*.

15. It-Tribunal kompla jirrileva li l-Periti Schembri min-naħa l-oħra osservaw ukoll ħsarat fil-ħitan u fis-soqfa tal-fond tal-appellata, u ż-żjara tagħhom għandha kienet waħda inkonklussiva u rrakkomandaw aktar testijiet. Issa,

meħud inkonsiderazzjoni l-insistenza tal-Periti Schembri li huma kienu aċċedew fil-fond tal-appellata sempliċement biex jagħmlu *visual inspection,* l-ewwel punt li din il-Qorti qiegħda tirrileva huwa l-fatt li mix-xhieda tagħhom jirriżulta biċ-ċar li dawn m'aċċedewx fil-fond tal-appellata bil-għan li jħejju rapport. Fil-fatt huma m'għamlu l-ebda riferiment għal xi rapport li setgħu ħejjew fuq inkarigu tal-appellata, u din tal-aħħar ma esebiet l-ebda rapport. Iżda fuq kollox jiġi rilevat li mingħajr ma raw il-ħsarat riżultanti fil-fond tal-appellanta, dan qatt ma seta' isir b'mod utili għall-vertenza bejn il-partijiet. Għalhekk, ġaladarba huma ma aċċedewx ukoll fil-fond tal-appellanta, ix-xhieda tagħhom baqgħet waħda ġenerika, mingħajr ma setgħu jirribattu b'mod konvinċenti li l-allegati ħsarat sofferti mill-appellanta fil-fond tagħha ma kinux ġejjin mill-perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-appellata.

16. It-Tribunal qal ukoll li l-Perit Keith Schembri fil-kontroeżami tiegħu, wera li ma kienx qed jaqbel mal-Perit Polidano li l-ilma kien ġej mill-fond tal-appellata, u spjega li l-ingress tal-ilma seta' kien ikkawżat minn kisi ħażin fil-fond tal-appellanta. Iżda l-Qorti għal darb'oħra tgħid li l-Perit Keith Schembri ma kienx aċċeda fil-fond tal-appellanta u b'hekk ma kkonstatax il-ħsara ulterjuri li kienet qiegħda ssir meta l-ilma mill-gallarija kien qed jimxi fis-soqfa għal ambjenti oħra.

17. It-Tribunal osserva wkoll li l-Perit Keith Schembri stqarr li ma kienx hemm *blockages* fil-fond tal-appellata, iżda l-Qorti tirrileva li hawn fix-xhieda tiegħu huwa kien qed jagħmel riferiment għall-gallarija, u dan naturalment għaliex kien faċli għalih li jikkonstatah meta dakinhar li aċċeda, skont hu, kienet nieżla x-xita. It-Tribunal irrileva li l-Perit Schembri meta magħfus, iddikjara li huwa ma setax jgħid jekk l-ilma kienx ġej mill-fond tal-appellata jew le, u li kien hemm bżonn

aktar testijiet. Iżda hawn ukoll it-Tribunal naqas milli jifhem sew l-import ta' dak li kien spjega l-Perit Schembri waqt ix-xhieda tiegħu. Il-Qorti tirrileva li meta l-Perit Schembri fix-xhieda tiegħu qal li wara spezzjoni viżwali *"...imbagħad nissuġġerixxu lill-klijenti tagħna li jqabbdu xi forma ta' plumber jew hekk u jsiru testijiet jekk hemm bżonn bil-kulur, pressure test biex naraw jekk hemmx xi leak x'imkien jew jekk hux mid-drain jew mill-main, biex inkunu nistgħu niddeterminaw minn fejn hi l-leak",* hu kien qed jitkellem dwar il-kamra tal-banju[4], jiġifieri l-indani ta' ġewwa l-fond u ċertament mhux il-gallariji wkoll. Tant hu hekk li ftit wara huwa qal ukoll *"...peress li t-tixrib kien mas-saqaf, jagħti l-indikazzjoni li l-ilma minn fuq ġej. Ma jistax ikollok id-drains, il-pajpijiet qegħdin in-naħa t'isfel u ħa jillijkja fuq. Fl-istess ħin ma nafx jekk hux mill-kamra ta' fuqha eżatti jew le jiġifieri".*[5] U minn din ix-xhieda l-Qorti tgħid li t-Tribunal kellu wkoll quddiemu risposta fir-rigward tat-tielet element li kien qed jinvestiga. Il-Qorti ttenni għal darb'oħra li l-Perit Keith Schembri ma kienx ra l-ħsarat lamentati mill-appellanta, u għalhekk ma kienx jaf x'għandu jfittex u fejn.

18. B'hekk il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-appellanta huwa tassew ġustifikat, u tilqgħu. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tagħha, il-Qorti tqis li ġaladarba t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti, huwa mingħajr dubju applika l-liġi b'mod skorrett. Għaldaqstant it-tieni aggravju tal-appellanta huwa wkoll ġustifikat, u l-Qorti tilqgħu wkoll.

19. Għal dak li jirrigwarda l-ammont reklamat mill-appellanta rappreżentanti l-istima tat-tiswijiet neċessarji, il-Qorti tqis li x-xhieda tal-Perit Polidano fejn hu

---

[4] Seduta tat-08.04.18, *a fol.* 44.
[5] *Ibid.*

qal *"ngħid illi b'kollox l-ispiża biex tiġi rimedjata l-ħsara żgur illi teċċedi s-somma ta' tlett elef u ħames mija"*[6]*,* hija suffiċjenti għall-konvinċiment tagħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, u tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni appellata, tilqa' t-talbiet tagħha u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata, filwaqt li tordna lill-istess appellata sabiex tħallas lill-appellanta s-somma tat-tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500.00) rappreżentanti danni subiti mill-appellanta fil-fond tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-istess appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

[6] Seduta tal-31.10.18, *a fol.* 12.