QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Frar, 2022.

Numru 6

Rikors numru 1120/12/1 MCH

David Brincat u Gaetana Brincat

v.

Francis Sammut u b'digriet tas-7 ta' April 2015 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Louiseanne Debono, Joseph Sammut, Pauline Ghio u Albert Mark Sammut bħala l-uniċi eredi tal-konvenut Francis Sammut u Paul Falzon, u b'digriet tat-2 ta' Lulju 2013 ġiet kjamata fil-kawża Tlata Limited

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi David u Gaetana konjuġi Brincat, tat-12 ta' Novembru, 2012, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond kummercjali li ghandu n-numru ufficjali 15, u li jinsab fi Triq Isourd, Marsa liema fond huwa licenzjat bhala Class 4 shop;

2. Illi l-intimati jew min minnhom huma s-sidien u qeghdin jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 17, Triq Isourd, Marsa u li huwa sitwat fuq il-fond proprjeta tar-rikorrenti;
3. Illi dan ix-xoghol ma huwiex isir skont kif tirrikjedi s-sengha u l-arti tant illi matul ix-xahar ta' Settembru 2012 sehhet maltempata u r-rikorrenti garrbu hsarat kbar fil-hanut taghhom minhabba perkolazzjoni ta' ilma tax-xita fil-panels tal-hitan, suffitti, fitted carpet, laminated parque u s-sistema tal-elettriku fost ohrajn;
4. Illi sal-granet ricenti, l-ilma ghadu jidhol fil-hanut regolarment kull darba li taghmel ix-xita;
5. Illi per konsegwenza r-rikorrenti qeghdin jitilifu wkoll kirja tal-istess hanut fl-ammont ta' hmistax-il ewro (€15) ghal kull jum illi qed jghaddi;
6. Illi in oltre l-intimati jew min minnhom ghaddew illegalment katusi mill-arja tal-fond imsemmi u fethu apertura li taghti ghal fuq l-arja tal-istess;
7. Illi permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti fil-20 ta' Settembru 2012 (vera kopja legali annessa u mmarkata bhala Dok. DB1), ir-rikorrenti talbu lill-intimati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti minnhom u Frans Sammut qua proprjetarju tal-fond 17, Triq Isourd, Marsa u l-applikant malMepa ghax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fl-imsemmi fond, sabiex bl-istess mod jnehhu kwalsiasi katusi u jaghlaq l-apertura illi ghaddew jew li jaghtu minn u ghall-arja tal-fond proprjeta taghhom;
8. Illi l-istess intimat rrisponda ghall-interpellazzjoni tar-rikorrenti fit-2 ta' Ottubru 2012 billi rrispinga u cahad t-talbiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt (vera kopja annessa bhala Dok. DB2);
9. Illi peress illi s-sitwazzjoni baqghet l-istess kellha ssir din il-kawza aktar u aktar meta l-perit arkitett Carmel Cacopardo iccertifika illi in vista ta' din il-hsara, u sakemm ikun assigurat illi sar ix-xoghol kollu mehtieg biex ma jkunx hemm repetizzjoni, ir-rikorrenti ma jipprocedux bil-kirja tal-fond u li l-istess fond la huwa fi stat li jintuza u lanqas ghalissa ma jista' jkun assigurat li ma jkunx hemm repetizzjoni tal-incident.

Illi ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara lill-intimati jew minn minnhom responsabbli ghad-danni kawzati fil-fond 15, Triq Isourd, Marsa, proprjeta tar-rikorrenti;
2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti li jinkludu inter alia hsarat fil-panels tal-hitan, suffitti, fitted carpet, laminated parque u s-sistema tal-elettriku fost ohrajn u kif ukoll il-kirja tal-istess hanut fl-ammont ta' hmistax-il ewro (€15) ghal kull jum illi qed jghaddi;

3. Tiddikjara l-ftuh ta' apertura li taghti fuq l-arja tal-hanut 15, Triq Isourd, Marsa u l-katusi mghoddija mill-istess arja bhala tali li saru abbusivament u kontra l-ligi;
4. Tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex jaghlqu l-apertura li taghti fuq l-arja tal-hanut 15, Triq Isourd, Marsa u jnehhu l-katusi mghoddija mill-istess arja tal-istess hekk dikjarati bhala tali li saru abbusivament u kontra l-ligi;
5. Tordna l-hlas tad-danni hekk likwidati bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-prezenti, dawk tat-taxxa fuq id-drittijiet professjonali, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali, kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Francis Sammut li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament, qabel ma jissokta s-smigh ta' din il-kawza, il-qorti ghandha taccerta li l-atturi kkonformaw man-normattiva sancita fl-artikolu 199(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe li hallsu, jew iddepozitaw fir-registru tal-qorti qabel il-jum stabbilit ghas-smigh tal-kawza, l-ispejjez kollha stabbiliti fit-tariffa, u dan ghax l-istess atturi, inkluz l-avukat jew il-prokuratur legali taghhom, naqsu milli jidhru fl-ewwel udjenza datata 10.12.2012, it-tieni wahda datata 08.01.2013 u t-tielet wahda datata 04.02.2013. F'dan is-sens gie mressaq rikors ad hoc mill-imharrek odjern kontestwali mal-prezenti;
2. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju, l-imharrek odjern jismu "Francis" u mhux "Frans". Ghaldaqstant, u sabiex il-kontradittorju jkun ben instawrat, ghandha ssir id-debita korrezzjoni fl-atti tal-proceduri fejn tali zvista hi riflessa [vide "Dok: A"];
3. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju, l-imharrek odjern ghandu jigi liberat mill-harsien tal-gudizzju stante li hu mhux proprjetarju tal-fond li kawza tieghu, allegatament, sehhet il-hsara, ossija mhux is-sid tal-fond bin-numru 17 fi Triq Isouard gewwa l-Marsa. Illi d-dominju ta' tali fond - bla ebda rizerva jew kondizzjoni - kienet ghaddiet minghand l-odjern imharrek lil terzi b'kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel datat 4 ta' Mejju, 2009 [vide "Dok: 8"];
4. Illi b'estensjoni tal-eccezzjoni precedenti, l-imharrek odjern, mill-4 ta' Mejju, 2009 'l hawn, qatt ma kellu xi forma ta' gestjoni, kontroll, involviment u/jew amministrazzjoni tal-fond bin-numru 17 fi Triq Isouard gewwa l-Marsa li jissovrasta l-proprjeta goduta mill-atturi. Ghaldaqstant kwalsiasi allegat xoghol u/jew zvilupp u/jew installazzjonijiet u/jew aperturi ma sehhewx mill-imharrek odjern u wisq anqas bil-kunsens u/jew involviment tieghu. Ghalhekk, l-imharrek odjern m'ghandux jirrispondi ghall-petiza attrici;

5. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-atturi ghandhom jindividwaw sewwa sew x'tip ta' azzjoni qed iressqu 'l quddiem. Dan qed jinghad peress illi mill-premessi u mid-domanda attrici wiehed jinnota kumulu bejn, min-naha wahda, l-azzjoni ghad-danni extra-kontrattwali (hlas ta' danni) kombinata, min-naha l-ohra, ma azzjoni ta' spoll privileggat (actiones possessoriae jew ma' dik maghrufa bhala "actio negatoria servitutis" (actiones reale). Ghalhekk, l-imharrek odjern jirrizerva li jqanqal eccezzjonijiet ulterjuri skond il-kaz;
6. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju u dipendenti mill-eccezzjoni qabel din, l-atturi ghandhom, b'mod rispettiv, juru l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri skond it-tip jew il-forma tal-azzjoni minnhom ezercitata;
7. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-imharrek odjern jichad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha mressqa mill-atturi u jiddikjara li, la personalment u lanqas tramite l-intervent ta' terzi f'ismu, ma ghamel jew ikkontribwixxa biex isehhu hsarat kif deskritt mill-atturi fir-rikors mahluf;
8. Salv id-dritt tal-odjern imharrek li jissolleva eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Paul Falzon li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

"1. Illi preliminarjament, l-esponenti mhuwiex il-legittimu kuntradittur stante li ma huwiex il-proprjetarju tal-fond li minnu, allegatament emaniet il-hsara reklamata mir-rikorrenti;
2. Illi in linea preliminari wkoll, u bla pregudizzju ghal premess, ix-xoghlijiet li allegatament inducew il-hsara ilhom lesti u kienu hekk lest gja xhur qabel Settembru 2012, il-perjodu li fih okkorriet l-allegata hsara;
3. Illi ukoll in linea preliminari, l-esponenti, la personalment u lanqas permezz ta' terzi, ma wettaq l-ebda xoghlijiet fil-fond de quo;
4. Illi preliminarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandu qabel xejn jiddikjara x'tip ta' azzjoni qieghed jinterponi permezz tar-rikors promotur tieghu u dana stante li mill-istess rikors jirrizulta li hemm kumulu ta' azzjonijiet;
5. Illi wkoll in linea preliminari u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandu juri x'interess guridiku huwa ghandu fl-azzjoni odjerna u dana in vista u fid-dawl tal-eccezzjoni numru erbgha hawn fuq rapportata;
6. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
7. Illi, f'kull kaz, kwalsiasi hsara avverat b'kaz fortuwitu jew forza magguri.
8. Illi finalment ma jezisti l-ebda ness bejn xi agir kolpuz tal-eccipjenti u l-event tad-danni, li f'kull kaz ghandhom jigu ppruvati;
9. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

4. Rat id-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' Lulju, 2013, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-atturi sabiex tiġi kjamata fil-kawża s-soċjeta` Tlata Limited.

5. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Tlata Limited tal-24 ta' Settembru, 2013, li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

> "1. Illi in linea preliminari, u bla pregudizzju ghal premess, ix-xoghlijiet li allegatament inducew il-hsara ilhom lesti u kienu hekk lesti gja xhur qabel Settembru, 2012, il-perjodu li fih okkorriet l-allegata hsara;
> 2. Illi ukoll in linea preliminari u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta esponenti ma wettqet l-ebda xoghlijiet fil-lwogi tal-proprjeta in kwistjoni immedjatament kontigwi mal-fond proprjeta tar-rikorrenti. Dawk ix-xoghlijiet kienu twettqu mill-konvenut l-iehor Frans Sammut fi zmien minnu maghruf;
> 3. Illi fil-mertu, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
> 4. Illi, f'kull kaz, kwalsiasi hsara avverat b'kaz fortuwitu jew forza magguri.
> 5. Illi finalment ma jezisti l-ebda ness bejn xi agir kolpuz tal-eccipjenti u l-event tad-danni, li f'kull kaz ghandhom jigu ppruvati."

6. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Ġunju, 2016, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li lliberat lil Francis Sammut (illum l-eredi tiegħu), kif ukoll lil Paul Falzon mill-osservanza tal-ġudizzju għax mhux leġittimi kontraditturi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-kjamata fil-kawża Tlata Limited, laqgħet it-talbiet attriċi u kkundannat lis-soċjeta` Tlata Limited tħallas lill-atturi s-somma ta' €12,025 in linea ta' danni, bl-imgħax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kontra Tlata Limited. B'dan illi l-ispejjeż tal-konvenuti Francis Sammut u

Paul Falzon, għandhom ibatuhom l-istess Francis Sammut (illum l-eredi tiegħu) u Paul Falzon, tenut kont tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti fid-digriet tagħha fejn ġiet kjamata fil-kawża Tlata Limited.

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din hi kawza ghad-danni ex delictio allegatament kommessi mill-konvenuti jew min minnhom.
>
> L-atturi jikkontendu illi garbu hsarat fil-fond taghhom f'Settembru 2012 kawza ta' ilma li nizel fil-fond numru 15 Triq Isouard, Marsa mill-fond sovrastanti 17 Triq Isouard, Marsa. L-atturi jsostnu illi l-hsara sehhet wara maltemp fl-ewwel granet ta' Settembru 2012 u billi l-fond tal-konvenuti ma kienx kostruit sew u/jew ma thalliex fi stat biex jippervjeni hsara minn skular ta' ilma, huma sofrew il-hsara.
>
> Eccezzjoni preliminari ta' Francis Sammut u Paul Falzon li mhumiex legittimi kontraditturi ghat-talbiet attrici
>
> In kwantu ghal Francis Sammut jidher li hu kien sid il-fond 17 Triq Isourd, Marsa sakemm hu biegh l-istess fond fl-4 ta' Mejju 2009 lil Paul Falzon f'isem Tlata Limited (fol. 30 tal-process). Il-hsara kontestata sehhet fl-2012 meta Francis Sammut ma kellu ebda rabta jew konnessjoni mal-fond. Kwindi Francis Sammut ma jistax jinzamm responsabbli ghal hsara li ma sehhitx meta hu ma kien faddallu ebda forma ta' kontroll fuq il-fond jew kien hu li kien responsabbli ghal xi xoghlijiet li wasslu ghal tali hsara kif ser jirrizulta mill-ezami tar-rapport peritali mqabbad mill-Qorti.
>
> In kwantu ghal Paul Falzon personalment, jirrizulta illi l-proprjeta 17 Triq Isourd, Marsa nxtrat min Tlata Limited u ghalkemm Paul Falzon hu azzjonista maggoritarju u direttur dan ma jfissirx li hu assuma xi responsabilta personali fil-konfront tal-atturi meta l-hsara allegata hi wahda ex delicto naxxenti minn nuqqas ta' hila u kura fil-kostruzzjoni li saret fil-fond 17 Triq Isouard, Marsa liema kostruzzjoni jirrizulta li saret min Tlata Limited biss jew terzi awtorizzati minnha. Ma ngiebet ebda prova ta' involvement personali ta' Paul Falzon personalment fil-hsara allegatament kommessa izda jidher biss fil-vesti tieghu rappresentativa tas-socjeta Tlata Limited. Kwindi Paul Falzon ukoll ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
>
> Mertu

Il-mertu tal-azzjoni hu l-hsara subita mill-atturi, il-kagun ta’ tali hsara u l-individwazzjoni tar-responsabilta ghal tali hsara.
Ghas-success ta' azzjoni bhal dik de quo, hemm il-htiega li l-atturi konkretament jistabblixxu u jipprovaw, fil-grad rikjest mill-ligi f'kawzi simili, tlett ingredjenti fundamentali b'mod kumulattiv ossija:

i. fl-ewwel lok, li kien hemm kondotta kolpuza tal-konvenuti li tirradika l-htija ai termini tad-disposizzjonijiet pertinenti tal-Kodici Civili;

ii. fit-tieni lok, li jaghtu prova tal-hsara minnhom subita u tali prova ghandha tkun materjali u konkreta; u

iii. fit-tielet u l-ahhar lok, li jirnexxielhom jorbtu l-ewwel punt mat-tieni wiehed tramite ness ezjologiku ta' kawzalita, li jfisser li kienet il-kondotta kwazi-delittwuza tal-konvenuti li direttament kkagunat is-sinistru (hsarat lamentati).

Illi huwa pacifikament assodat illi biex Qorti ssib htija u responsabbilita fil-kondotta ta' ndividwu, u sussegwentement dan jigi kkundannat jindennizza lid-danneggjat fl-ambitu tal-kolpa extra-kontrattwali (senjatament fil-kwazi-delitti fejn hemm mankanti d-dolo), dak l-aspett li ghandu jigi ezaminat huwa l-kondotta materjali li l-allegat danneggjant assuma. Tali kondotta tista' tkun kemm kommissiva u kemm ommissiva. Hu dan il-komportament li ghandu jigi dettaljatament valutat, sabiex fih jigu ritraccjati, inter alia, jekk kienx hemm xi mankanzi fid-dover ta' hsieb, prudenza u diligenza ta' bonus paterfamilias, jew ezistenza ta' negligenza fid-doveri imposti mill-ligi, jew ta' traskuragni, sfrontatezza jew imprudenza li tikkostitwixxi att jew fatt illecitu rizarcibbli.

Illi hi disposizzjoni esplicita tal-Kodici Civili li f'materja ta' danni akwiljani “kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu” (artikolu 1031). L-istess Kodici jissokta jippreciza illi l-htija tissussisti f'min "ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja" (artikolu 1032(1)). Addizjonalment hu maghruf, sija fidduttrina u sija fil-gurisprudenza patria, li biex ikun hemm lok ghad-danni hu mprexxindibilment mehtieg li, apparti l-prova tad-dannu arrekat, fl-ewwel lok jkun hemm htija u li d-dannu u l-htija jkunu interkonessi intimament b'ness kawzattiv. Issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe (PA 25/11/2004) fejn nsibu li, "Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni".

Jidher indubitat illi s-socjeta Tlata Limited, mindu xtrat il-fond 17 Triq Isourd, Marsa ghamlet xoghlijiet ta' kostruzzjoni f'tali fond u dan kif jirrizulta mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti billi ddemoliet il-parti ta' gewwa tal-fond, eskluz il-faccata, u tellghet appartamenti u penthouse. Is-socjeta konvenuta tikkontendi illi x-xoghlijiet kienu lesti qabel sehhet il-hsara bejn it-2 u 3 ta' Settembru 2012 pero jirrizulta mir-rapport peritali ta' Alan Saliba mqabbad mill-Qorti illi f'perjodu bejn l-2010 u l-2014 sehhew diversi episodji ta' hsara minn perkolazzjoni ta' ilma. L-ewwel hsara sehhet f'Ottubru 2010 meta twaqqa l-ewwel sular u nkixef is-saqaf tal-atturi fi zmien meta s-socjeta Tlata kienet fuq konvenju ma' terzi, li kellhom pussess tal-fond, biex jixtri l-fond minghandha. Ghal dawn il-hsarat l-atturi kienu gew kompensati u t-tiswijiet saru mill-atturi (ara affidavit ta' Mario Mintoff, kontroezami tieghu, affidavit ta' David Brincat u kontroezami tieghu).

Il-hsara mertu tal-kawza sehhet fl-ewwel granet ta' Settembru 2012. Sar rapport l-ghassa mill-atturi fil-11 ta' Settembru 2012. Gie esebit ukoll rapport tal-perit ex parte tal-attur Carmelo Cacopardo li ghamel deskrizzjoni tal-hsarat. Bhala kronologija, l-attur ma sewwiex u rega' dahal l-ilma f'Ottubru 2013 skond l-affidavit tal-attur, u f'okkazzjonijiet sussegwenti sa Frar 2014. Pero l-mertu tal-azzjoni hi l-hsara kommessa bejn it-2 u 3 ta' Settembru 2012. Il-perit ex parte Carmel Cacopardo ddeskriva n-natura tal-hsarat (ara fol. 119 tal-process, rapport datat 13 ta' Settembru 2012) li kienu jikkonsistu minn kwantita ta' ilma mal-art, panels mal-hitan imtabba, suffetti mxarrba, fitted carpet ghasra, laminated parquet li beda jinfetah. Mas-suffett hemm ghaddej ukoll l-elettriku li ma kienx jiffunzjona. Il-fehma tal-perit Cacopardo hi li l-hsara sehhet minn kwantita ta' ilma tax-xita li dahal mill-fond 17 Triq Isouard, Marsa li hu fi stat ta' kostruzzjoni sovrapost ghal fond tal-atturi, 15 Triq Isouard, Marsa. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu jissottometti illi dawn il-hsarat kienu simili ghal dawk li sehhew fl-ewwel episodju ta' hsara ghal liema hsara, kif gia nghad, l-atturi kienu gew kompensati. Il-perit tekniku rrefera ghar-ritratti esebiti mill-atturi in konnessjoni mal-hsarat li sehhew fl-2012 (ara fol. 120 tal-process), li jikkomprendu tbajja mal-hajt u skirting imbewwaq, garigor u kantina, ilma fuq il-madum tac-ceramika fin-naha ta' barra, fitted carpet imxarrab ghasra fin-naha ta' gewwa u tbajja mal-hajt, moffa mas-suffett u madwar dawl.

Meta l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti qies ir-rapport peritali ex parte, ir-ritratti, u x-xiehda tal-partijiet, wasal ghal konkluzjoni teknika illi ma kien hemm ebda dubju li l-ilma dahal mis-sular ta' fuq, partikolarment fil-parti principali tal-hanut cioe l-fond tal-atturi li tinsab fuq quddiem taht il-kamra li tigi fuq quddiem fil-fond ta' Tlata Limited, liema kamra ghandha l-gallarija miftuha fuq il-faccata u xaft fuq wara. Dan billi xarrab is-suffett f'din il-parti principali tal-hanut u dahal ilma sostanzjali fl-istess parti mis-saqaf, liema ilma carcar ukoll mal-hajt tal-hanut. Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet li l-hsara sehhet meta s-sular ta' fuq kien ghadu miftuh minghajr saqaf u minghajr katusi. Il-perit tekniku

jzied illi saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta tas-socjeta Tlata min terzi bejn 2011 u 2012 fejn twaqqghu z-zewg sulari li kien hemm u regghu nbnew. Ghall-argument tas-socjeta Tlata li ma ntmessewx katusi u kollox gie mqabbad ma' dak li kien hemm, il-perit tekniku kkunsidra illi fi process ta' kostruzzjoni simili jirrizulta dejjem perjodu fejn ma jkunx hemm katusi sabiex jiehdu l-ilma li jaqa' fuq l-istess proprjeta kemm sakemm jigu rrangati l-btiehi u kif ukoll sakemm isir il-kontrabejt sabiex l-ilma kollu li jaqa' fuq l-istess proprjeta jigi ddevjat permezz ta' qies adegwat ghal katusi li jsiru sussegwentement ghal kostruzzjoni. Il-kwistjoni tqum dwar l-element ta' zmien li jittiehed biex isir tali xoghol u l-konsegwenzi li jinsorgu specjalment jekk il-fond li qed jigi kostruit ma jkunx impervju ghall-elementi.

Il-Qorti tqis illi l-konsiderazzjonijiet teknici tal-perit tekniku ma jhallux dubju ragonevoli f'mohh din il-Qorti illi l-hsara li sehhet lil atturi fl-2012 giet kawzata minn nuqqas li s-socjeta konvenuta, gia proprjetarja tal-fond 17 Triq Isouard, Marsa mill-2009 ma haditx dawk il-mizuri prekawzjonali necessarji biex tassigura li ma tigrix hsara lil terzi. L-artikolu 1031 tal-Kap. 16 kif gia nghad jistipula illi kullhadd jirrispondi ghal hsara li tigri bi htija tieghu. Il-Qorti hi propensa tikkondividi pjenament il-konkluzzjoni tal-perit tekniku mqabbad minnha illi gie pruvat ness dirett bejn il-hsara subita mill-atturi fl-2012 liema hsara sehhet minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti u illi l-kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma ma kinex il-fatt li ghamlet ix-xita izda li s-socjeta konvenuta qua proprjetarja ma haditx mizuri necessarji biex tara li waqt li qed isiru x-xoghlijiet fil-fond taghha ma taghtix lok li ssir hsara lil terzi. Maltemp mhux kaz fortuitu ta' hsara meta dan il-maltemp isehh fi zmien li wiehed jistenna li jkun hemm il-maltemp u ma jittiehdux mizuri adegwati biex irazznu r-riskju li ilma tax-xita jippenetra ghand haddiehor (ara f'dan is-sens Carmelo Micallef vs Brig. John Belle, PA 07/02/1953).

Mizjud ma' dan, jirrizulta li s-socjeta konvenuta ma tghallmitx minn dan l-episodju ghax l-atturi xehdu, bla kontradizzjoni mis-socjeta konvenuta, illi reghu sehhew zewg episodji ohra sussegwenti fl-ahhar tal-2013 u bidu tal-2014 ta' dhul ta' ilma mill-fond tas-socjeta Tlata fil-fond tal-atturi.

Ghal kompletezza, il-Qorti, bhal perit tekniku tqis is-sottomissjoni tas-socjeta Tlata li l-katusa tal-ilma tax-xita keinet imblukkata fl-2014, minn wara l-appogg cioe fil-proprjeta tal-atturi, hi iondirizzata lejn zmien u fatti mhux mertu tal-kawza ghax il-hsara sub iudice tirreferi ghall-episodju fl-2012 u l-perit tekniku jqis li l-perkolazzjoni tal-ilma fl-2012 ma kinitx dovuta ghal blockage fil-katusi izda ghal fatt li l-fond ta' fuq thalla miftuh ghall-elementi u nuqqas ta' drainage adegwat biex l-ilma ma jithalliex jiskula fil-proprjeta sottostanti minghajr mizuri provizjorji ta' protezzjoni milli tigri hsara lil terzi.

Ghalhekk il-Qorti tqis li mhix biss giet pruvata l-hsara kommessa fil-proprjeta tal-atturi, izda li tali hsara saret b'konsegwenza diretta tas-socjeta attrici li naqaset li tiehu mizuri prekawzjonali necessarji fil-poter taghha biex tevita li ssir hsara fil-proprjeta ta' terzi minn perkolazzjoni ta' ilma tax-xita mill-fond taghha ghand ta' tahtha cioe tal-atturi.

Danni

Id-danni f'kaz ta' responsabilta ex delicto huma tnejn cioe r-risarciment tal-hsara diretta kommessa u t-telf ta' qliegh soffert minn min bata l-hsara. Kif qalet il-Qorti fil-kawza Safey & Security Management Limited vs Emmanuel Spiteri (App Inf 12/03/2010:

Huwa principju guridiku notorju f'tema ta' kompensazzjoni ghad-danni illi min isofri hsara ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagunata l-hsara ("Emmanuele Galea proprio et nomine -vs- Paolo Gatt et", Appell Civili, 24 ta' Novembru, 1958 u "John Tufigno -vs-Joseph Micallef nomine", Appell Kummercjali, 23 ta' April, 1965). Konsegwentement, "min hu responsabbli ghad-dannu ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu" ("Carmelo Bugeja -vs- Lorenzo Cassar", Appell Civili, 1 ta' April, 1966 u "Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri", Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969);

Jinzel minn dawn l-insenjamenti tal-Qrati taghna s-segwenti kriterji bazilari u, cjoe, li:-

i. min isofri l-hsara ghandu kemm jista' jkun jigi rizarcit ghat-telf pekunjarju u patrimonjali tieghu;

ii. basta pero`, li d-danni subiti jkunu f'rapport immedjat u prossimu ma' levent illecitu;

Damnum emergens

L-attur qed jitlob l-ammont ta' €5,009.41 ghal hsarat subiti skond stima li saret minn Xuereb Installations Limited (fol. 255 tal-process). Pero l-istess attur jammetti illi fit-22 ta' Jannar 2014 hu kera l-fond lil Christopher Attard (ara fol. 123B tal-process) li kien lest jirranga l-fond hu. Din l-iskrittura fi klawsola 16 tghid illi billi l-post ghandu hsarat fis-suffett u s-saqaf, mhux jithallas rigal ghal din il-lokazzjoni u xahar kera b'xejn biex l-inkwilin jaghmel ir-reparazzjonijiet mehtiega. L-attur fl-affidavit tieghu a fol. 252 tal-process ighid li la giet l-opportunita hatafha la l-inkwilin kien lest jirranga hu.

Il-Qorti tqis illi b'din ix-xiehda l-attur implicitament kien qed jirrinunzja ghal hlas ta' danni realment subiti peress li kien qed jigi risarcit mill-inkwilin li kien lest jaghmel ir-riparazzjonijiet hu bla ebda stipulazzjoni

ohra senjatament dwar dawk ir-riparazzjonijiet li kellu jaghmel. Il-perit tekniku kkonsidra li jirrizulta illi t-tiswijiet saru kollha hlief ghal fitted carpet, il-panelling ma sarx kollu u l-iskriting sar tal-plastic flok tal-injam. Il-Qorti tqis illi l-attur ma ghandux jigi risarcit ghal tali hsarat billi kien kuntent li l-inkwilin jidhol, jirranga hu l-affarijiet u l-fond ikun mikri bi qliegh regolari ghas-sid. Madankollu l-Qorti tqis illi l-atturi bhala kontroskambju u jsiru t-testijiiet mill-inkwilini biex jikru l-fond irrinunzjaw zbal ghal tehid ta' rigal u taw xahar kera b'xejn lil inkwilini. Dawn il-kondizzjonijiet jitqiesu mill-Qorti bhala necessarji ghall-atturi biex setghu jikru l-fond u jitqiesu bhala danni subiti fattwalment u attwalment li ghalihom ghandha taghmel tajjeb is-socejta konvenuta minhabba l-hsara kommessa. Il-Qorti tqis illi r-rigal mitluf ghandu jigi meqjus bl-istess mod tar-rigal li l-atturi kienu se jircievu mill-kirja mankata ma' certu Mario Mintoff fl-2012 qabel sehhet il-hsara cioe €2,000 u mizjud ma' dan ix-xahar kera b'xejn biex l-inkwilin Attard ikollu zmien jirranga ammontanti ghal €450 (30 jum x €15 kull jum) b'kollox €2,450.

In kwantu ghal ammont pretiz ta' €375 ghal kera ta' meters ta' dawl u ilma ghal perjodu kollu li l-fond tal-attur dam inutilizzabbli cioe ghal sena u nofs mill-1 ta' Settembru 2012 sad-29 ta' Frar 2013, il-Qorti ma tqis li ngiebet prova sodisfacenti dwar dan id-dannu billi kull ma tressqet bhala prova hi karta miktuba mill-atturi dwar l-ammont riklamat mentri l-ahjar prova, liema prova hi facilment ottenibbli hi l-kont tal-ARMS li jirreferi ghall-fond in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talba ghal dan l-ammont kif maghmula hi ingustifikata.

L-ispejjez ta' €100 mhallsa lil perit ex parte Carmel Cacopardo biex sar ir-rapport ex parte hu gustifikat fil-fehma tal-Qorti qua dannu realment subit u l-atturi ghandhom jigu risarcitati ghal dan.

Lucrum cessans

L-atturi qed jitolbu l-hlas ta' rigal u nuqqas ta' introjtu minn kirja li kienet ser issir ma' Mario Mintoff fl-2012 ftit qabel sehhet il-hsara. Jirrizulta mix-xiehda ta' Mario Mintoff in kontroezami (fol. 292 tal-process) illi hu kien ser jikri l-fond ghal habta tal-ahhar ta' Dicembru 2012 ghal sena di fermo b'kera ta' €15 kuljum u b'rigal ta' €2,000 ghal fond kien lest. Ma hadux, meta l-attur qallu li kien dahal l-ilma minn fuq. Il-Qorti tqis illi gie ppruvat mhux biss il-potenzjalita ta' kirja izda kirja li kienet waslet biex issehh bi ftehim verbali gia milhuq fuq il-kondizzjonijiet tal-kirja. Bil-fatt tal-hsara din il-kirja sfrattat u l-atturi tilfu kirja gia miftehma ghalkemm mhix perfezzjonata. Il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom jigu risarciti ghal rigal li l-inkwilin kien ser ihallas ta' €2,000 u sena kera di fermo li kienet twassal sal-ahhar ta' Dicembru 2013 li fuqu kien intlahaq ftehim cioe €15 kuljum. Din ir-rata ta' kera tqieset ragonevoli mill-perit tekniku fl-eskussjoni li saritlu. B'hekk t-telf ta' profit hu ta'

> €2,000 rigal mitluf u sena kera (365 x €15 kuljum) cioe €5,475, b'kollox €7,475.
>
> B'hekk id-danni totali sofferti mill-atturi hu ta' €4,550 damnum emergens u €7,475 lucrum cessans, b'kollox €12,025."

8. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` kjamata in kawża Tlata Limited u tal-konvenut Paul Falzon, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fil-kawża fl-ismijiet premessi mogħtija fit-28 ta' Ġunju, 2016, billi tiċħad in toto t-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

9. Rat ir-risposta tal-appell tal-konjuġi Brincat, li permezz tagħha wieġbu li l-appell imressaq mill-appellanti għandu jiġi miċħud u fl-istess waqt talbu li l-imsemmija sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża fl-ismijiet premessi tiġi kkonfermata u semmai l-ammont ta' kera mitlufa jiżdied b'nofs sena. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

10. Rat ir-risposta tal-appell ta' Louise Anne Debono, Joseph Sammut, Pauline Ghio u Albert-Mark Sammut, bħala eredi tal-konvenut Francis Sammut li permezz tagħha talbu li filwaqt li din il-Qorti tiċħad l-appell prinċipali interpost mis-soċjeta` Tlata Limited u minn Paul Falzon, ipprevalew ruħhom mill-appell interpost minn Tlata Limited u Paul Falzon sabiex ressqu l-appell inċidentali tagħhom mis-sentenza tat-28 ta' Ġunju, 2016. Il-konvenuti appellanti inċidentalment talbu riforma tas-sentenza

appellata fis-sens li l-ispejjeż tagħhom għandhom ikunu a karigu tal-atturi, l-konvenut l-ieħor Paul Falzon u l-kjamata in kawża Tlata Limited jew min minnhom, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fil-kumplament tagħha.

11. Rat ir-risposta ta’ Tlata Limited u Paul Falzon għall-appell inċidentali, li permezz tagħha wieġbu li l-appell inċidentali huwa wieħed fieragħ u vessatorju u li għandu jiġi miċħud.

12. Rat ir-risposta tal-atturi appellati konjuġi Brincat li wieġbu għall-appell inċidentali billi talbu li dan l-appell ukoll jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet premessi, għandha tiġi kkonfermata.

13. Semgħet id-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami u rat li l-kawża baqgħet differita għas-sentenza.

14. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

15. Illi l-atturi konjuġi Brincat jilmentaw dwar infiltrazzjoni ta’ ilma għal ġewwa l-proprjeta` tagħhom li hija sottostanti l-proprjeta` tal-konvenuti

jew min minnhom u dan referibilment għal Settembru, 2012. L-azzjoni attriċi hija prinċipalment waħda ta' danni konsegwenti għall-ħsara fil-fond tagħhom, wara d-dħul tal-ilma mill-fond tal-konvenuti, li jinsab sovrappost il-fond tal-atturi. Kwindi l-atturi jitolbu li l-konvenuti jew min minnhom, jiġu dikjarati responsabbi għad-danni sofferti minnhom riżultat tal-infiltrazzjoni tal-ilma li seħħet, li jiġu likwidati d-danni u li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu d-danni hekk likwidati.

16. Il-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet, fosthom dik preliminari li huma ma kinux leġittimi kontradittturi, in kwantu mhumiex il-proprjetarji tal-fond sovrastanti dak tal-atturi u għalhekk għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Il-konvenut Francis Sammut esebixxa flimkien mal-eċċezzjonijiet tiegħu kopja ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 4 ta' Mejju, 2009, li minnu jirriżulta li huwa kien biegħ il-fond sovrastanti dak tal-atturi lis-soċjeta` Tlata Limited ("Dok. B" a fol. 30 tal-proċess).

17. Dan wassal lill-atturi sabiex iressqu talba sabiex tissejjaħ fil-kawża s-soċjeta` Tlata Limited. Il-konvenuti oġġezzjonaw għat-talba attriċi għall-imsemmija sejħa fil-kawża, prinċipalment peress li dik it-talba kienet qegħda ssir sabiex essenzjalment jiġu sostitwiti l-konvenuti li ġew imħarrka ħażin u mhux sabiex jiġu ntegrati mill-ġdid l-proċeduri u sabiex jiġu evitati multipliċita` ta' kawżi.

18. L-ewwel Qorti, permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Lulju, 2013, laqgħet it-talba attriċi għas-sejħa fil-kawża ta' Tlata Limited wara li qieset li meta l-atturi lmentaw mill-ħsara li kienu qegħdin isofru, wara rapport li għamlu mal-Pulizija f'Settembru, 2012, irriżultalhom li Paul Falzon, il-persuna li kienu ħasbu li seta' kellu xi responsabbilita` fil-konfront tagħhom, informa lill-Pulizija li huwa ma kienx is-sid tal-fond li minnu l-atturi allegaw li sofrew il-ħsara, stante li huwa kienu għadu fuq konvenju. Mentri wara li għamlu ittra uffiċjali fil-konfront ta' Francis Sammut f'Settembru, 2012, dan wieġeb biss fis-sens li l-pretensjonijiet tal-atturi kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt. Kwindi l-ewwel Qorti, wara li qieset mhux biss illi s-soċjeta` Tlata Limited kienet leġittimu kontradittur, iżda wkoll li l-atturi fetħu l-kawża fuq l-indizji materjali ppreżentati lilhom mill-konvenuti sa dak l-istadju, li wassalhom jipproċedu kontra tagħhom għad-danni *ex delicto* (liema azzjoni mhux neċessarjament tolqot biss lis-sid tal-proprjeta`, iżda anke lil terzi li setgħu kienu responsabbli għad-danni). Għalhekk l-ewwel Qorti qieset li t-talba attriċi mhux waħda għal sostituzzjoni tal-konvenut ma' ieħor, iżda għal żieda ta' persuni oħra li jista' jkollhom interess fl-azzjoni attriċi mal-konvenuti fil-kawża, sabiex jiġu evitati dupplicita` ta' proċeduri.

19. Permezz tas-sentenza tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2016, l-ewwel Qorti, filwaqt li lliberat lil Francis Sammut u lil Paul Falzon mill-osservanza

tal-ġudizzju, laqgħet it-talbiet attriċi fil-konfront ta' Tlata Limited u kkundannatha tħallas lill-atturi s-somma ta' €12,025 bħala danni, bl-imgħax mid-data tas-sentenza. Bl-ispejjeż kontra Tlata Limited, salv dawk tal-konvenuti Francis Sammut u Paul Falzon, fejn tenut kont li kif ingħad fid-digriet preċedenti tagħha (dwar is-sejħa fil-kawża) li dawn żvijjaw lill-atturi li kien hemm terz li seta' kellu interess magħhom jew minflokhom, li kien ben konoxxut mill-istess konvenuti, għandhom ibatuhom l-istess Francis Sammut, illum l-eredi tiegħu konvenuti fil-kawża u Paul Falzon.

20. Il-konvenuti Tlata Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa s-soċjeta` appellanti) u Paul Falzon (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ l-appellant Falzon) ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell prinċipali tagħhom jissejjes fuq ħames aggravji:

(i) l-ewwel aggravju tas-soċjeta` appellanti jitratta d-digriet mogħti mill-ewwel Qorti nhar it-2 ta' Lulju, 2013, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-atturi sabiex tissejjaħ fil-kawża s-soċjeta` Tlata Limited, peress li fil-fehma tal-appellanti seħħet proprju sostituzzjoni ta' persuna li ma kenitx leġittimu kontradittur u li ma messha qatt ma ġiet imħarrka (Paul Falzon) mal-leġittimu kontradittur proprju (Tlata Limited), ħaġa li legalment mhix korretta u għalhekk hija għandha tinħeles mill-ġudizzju;

(ii) fit-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tispjega li tħossha aggravata mis-sejbien ta' ħtija jew responsabbilità akwiljana fil-konfront tagħha. Dan peress li hemm diversi fatti u argumenti li hija ressqet u li l-ewwel Qorti donnha skartat, kif ukoll kien hemm diversi kontradizzjonijiet fir-rapport tekniku li fuqu straħet l-ewwel Qorti;

(iii) it-tielet aggravju tas-soċjeta` appellanti jitratta d-danni likwidati mill-ewwel Qorti bħala *lucrum cessans* fl-ammont ta' €7,475;

(iv) ir-raba' aggravju tas-soċjeta` appellanti jikkonċerna wkoll il-likwidazzjoni tad-danni magħmula mill-ewwel Qorti, bħala *damnum emergens*, in kwantu din saret b'mod żbaljat, apparti li jirriżulta żball ta' kalkolu da parti tal-ewwel Qorti;

(v) l-aħħar aggravju jitratta lment imressaq mill-appellant Falzon fir-rigward tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li huwa għandu jbati l-ispejjeż tiegħu, meta huwa tħarrek inutilment u b'mod ħażin u għalhekk m'għandux ibati l-ispejjeż li huwa sofra f'din il-kawża, li għandhom jitħallsu mill-atturi.

21. Il-konvenuti l-oħra pprevalew ruħhom mill-appell prinċipali sabiex ressqu l-appell inċidentali tagħhom. L-appell inċidentali tal-aħwa Sammut, ulied il-konvenut Francis Sammut (minn hawn 'il quddiem

imsejħa l-konvenuti appellanti inċidentalment) ukoll jattakka dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn ġie deċiż li huma għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom.

22. Għandu jingħad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel aggravju fl-appell prinċipali tas-soċjeta` appellanti fejn tattakka d-digriet li ngħata mill-ewwel Qorti fit-2 ta' Lulju, 2013 dwar is-sejħa fil-kawża tagħha. Dan id-digriet ma kienx sempliċement ibbażat fuq prinċipji tal-korrettezza, lealta` u *buona fede* meħtieġa minn kull parti nvoluta f'vertenza u dan referibilment għal fejn jingħad mill-ewwel Qorti li l-konvenut Paul Falzon żvija lill-atturi meta qal lill-Pulizija li ma kienx sid il-fond mertu tal-każ peress li kien għadu fuq konvenju. Iżda l-ewwel Qorti qieset ukoll li t-talba attriċi mhux waħda għal sostituzzjoni ta' konvenut ma' ieħor, iżda għal żieda ta' persuni oħra li jista' jkollhom interess fl-azzjoni attriċi mal-konvenuti fil-kawża, sabiex jiġu evitati dupplicita` ta' proċeduri, għalkemm is-sostituzzjoni ta' konvenut b'ieħor mhux dejjem tkun ta' ostakolu biex issir is-sejħa fil-kawża (ara s-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Charles Grech v. John Agius** deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Gunju, 2021). Kwindi l-ewwel Qorti rriteniet li s-soċjeta` Tlata Limited, bħala sid il-fond sovrastanti dak tal-atturi, kellha tiġi msejħa sabiex tkun parti mill-proċess ġudizzjarju u dan mhux sempliċement bħala miżura għall-ekonomija tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex il-Qorti tiżgura li kull min ikun interessat fil-mertu tal-kawża, jingħata l-opportunita` li jiddefendi

ruħu adegwatament. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Romeo Schembri noe v. John Galea et**).

23. Ġialadarba rriżulta lill-ewwel Qorti li Tlata Limited akkwistat il-fond sovrappost dak tal-atturi fl-4 ta' Mejju, 2009, huwa loġiku li bħala sid hija kellha kull interess ġuridiku li tkun parti mill-kawża odjerna. L-argumenti mressqa fejn il-konvenuti appellanti prinċipalment jittantaw jiġġustifikaw dak li ngħad minn Paul Falzon lill-Pulizija, li huwa kien fuq konvenju ma' terzi sabiex ibiegħ il-fond, ma jreġux. Mhux kredibbli li negozjant fil-proprjeta` ma jagħrafx jiddistingwi li jkun fuq konvenju sabiex jixtri, jew li jkun fuq konvenju sabiex bħala sid ibiegħ proprjeta`, apparti li tali konvenju qatt ma ġie esebit minkejja li l-istess Falzon kien wiegħed li jagħmel dan. Tabilħaqq din mhix kwistjoni li kien jispetta lill-atturi appellati jagħmlu verifiki ulterjuri dwar min kien is-sid tal-fond in kwistjoni, peress li mill-informazzjoni li ngħatat mill-konvenuti appellanti sa dak l-istadju, kienet żvijanti għall-aħħar. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ngħad fil-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fil-kuntest tad-digriet in kontestazzjoni.

24. Dan apparti li kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-20 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Francis Dalli et v. Carmelo Dalli et:**

> *"l-kjamata in kawza ghandha tinghata dejjem f'dawk il-kazijiet li fihom, jekk ma tinghatax, l-effett prattiku jkun semplicement li l-identika kawza terga' tinbeda fuq atti simili, biz-zieda ta' dawk il-persuni li kienu mhollija barra bhala konvenuti fl-ewwel kawza. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Kummercjali) tad-19 ta' Mejju, 1995, fil-kawza fl-ismijiet Philip Wismayer et. v. Carmelo Wismayer et. Kollez. Vol. LXXIX.II.955)*
>
> *17. Relevanti wkoll huwa l-insenjament ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-12 ta' April, 2007, fil-kawza fl-ismijiet Id-Direttur Generali tax-Xoghlijiet v. San Lucjan Oil Company Limited, fejn inghad hekk: "Bhala regola, skond kif profess b' bosta sentenzi, il-kjamata in kawza tinghata jekk tkun indispensabbli ghall-intergrita` tal-gudizzju (Kollez. Vol. XXXII P II p 151), salv il-principju li ma jigix sostitwit konvenut li ma kienx il-legittimu kontradditur ("Vincenzina Cassar et -vs- Anthony Vella", Appell Inferjuri, 26 ta' April 1971) jew, f' certi kazijiet (ad exemplum, kwestjoni ta' servitu) kien messu gie citat ab initio ("Paul Vella -vs- Albert Spiteri", Prim' Awla, Qorti Civili, 11 ta' Marzu 1983). Din, pero`, ma tidherx li hi l-unika bazi ghall-kjamata fil-kawza. Hemm ukoll dik tal-kommunanza tal-liti dipendenti mill-interess. Ara Kollez. Vol. XLVIII P II p 894; "Ir-rekwizit tal-kommunanza jikkonkreta ruhu fil-fatt illi r-rapport dedott in kawza hu konness, taht il-profil tal-causa petendi u tal-petitum, konguntement jew alternattivament ikkonsidrat, mar-rapport ko-involgenti lit-terz li hu intiz li jigi kjamat, jew, ukoll, ma' l-ezistenza ta' l-interess ta' partecipazzjoni mit-terz fil-kontradittorju processwali dirett ghall-formazzjoni ta' l-accertament gudizzjali bejn il-partijiet originarji. Fi kliem iehor, l-intervent koatt jissussisti meta r-rapport dedott fil-gudizzju jkun jidher soggettivament u oggettivament konness ma' dak ko-involgenti lit-terz."*

Dan it-tagħlim għadu jgħodd, ħlief li għandu jiġi preċiżat li, kif ingħad, is-sostituzzjoni ta' konvenut hija, f'ċerti ċirkostanzi, permessa skont ġurisprudenza aktar reċenti. Din il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tilqa' t-talba tal-atturi appellati li tissejjaħ fil-kawża Tlata Limited, peress li t-talbiet attriċi kienu jidhru soġġettivament u oġġettivament jimmeritaw li jseħħ l-intervent koatt fil-konfront tas-sid attwali tal-fond li dwaru kienu qegħdin jilmentaw l-atturi, flimkien mal-konvenuti l-oħra. Din

il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti appellanti prinċipalment li l-atturi kienu qegħdin jittantaw jitolbu sostituzzjoni u mhux re-integrazzjoni. Ċertament qabel ma nġabru l-provi dwar ir-rwol li seta' kellhom il-konvenuti l-oħra, (hekk per eżempju l-istess soċjeta` kjamata in kawża eċċepiet li kien il-konvenut Sammut li wettaq ix-xogħlijiet fuq il-fond sovrastanti dak tal-atturi), ma setax jingħad a priori jekk dawn kinux leġittimi kontradittturi jew le. Isegwi li l-ewwel aggravju ma jreġix u ser jiġi miċħud.

25. Permezz tat-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tikkontesta s-sejbien ta' ħtija jew responsabbilita` akwiljana fil-konfront tagħha u dan peress li hemm sitt punti li hija tikkontendi li jimmilitaw favur it-teżi tagħha, li m'għandhiex twieġeb għall-ħsarat *ex delicto*. Fl-ewwel punt is-soċjeta` appellanti ssemmi li l-konvenut Francis Sammut u l-eredi tiegħu ma ressqu l-ebda prova li l-istess Sammut ma kien fadallu l-ebda kontroll fuq il-fond, jew li hu kien responsabbli għal xi xogħlijiet li wasslu għad-danni vantati mill-atturi, iżda straħu biss fuq il-fatt li l-fond ġie mibjugħ minn Sammut lil Tlata Limited fl-4 ta' Mejju, 2009.

26. Jiġi osservat li l-eċċezzjoni tal-konvenut Sammut fis-sens li mid-data tal-kuntratt datat 4 ta' Mejju, 2009, huwa ma kellu l-ebda forma ta' ġestjoni, kontroll, involviment fil-fond numru 17, Triq Isouard, Marsa, tinsab debitament korroborata mill-kuntratt ta' bejgħ bejn l-istess Sammut

u Tlata Limited, fejn jingħad li l-fond kien qiegħed jinbiegħ "*biċ-ċavetta u bil-pussess vakanti".* Din il-prova tikkuntrasta ferm max-xhieda ta' Paul Falzon li xehed li wara li sar il-kuntratt, Francis Sammut kellu ċ-ċavetta u li meta Tlata Limited xtrat il-post, kien hemm in-nies għadhom ġewwa fih, jiġifieri bi Francis Sammut fih! Inoltre, għalkemm is-soċjeta` msejħa fil-kawża ssostni li x-xogħlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi saru minn Sammut, dan ma tantx jagħmel sens. Liema bejjiegħ ta' proprjeta` iwettaq xogħlijiet fuq proprjeta` mibjugħa minnu meta mill-kuntratt ta' bejgħ ma jirriżulta li kellu l-ebda obbligu li jwettaq xi xogħlijiet? Dan apparti li x-xhieda li s-soċjeta` kjamata ressqet permezz tal-konvenut Paul Falzon hija tassew konfliġġenti. Fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 2015, Falzon xehed quddiem il-perit tekniku li "*Ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq dan il-post saru wara dan il-kuntratt."* Iżda fis-seduta ta' wara xehed hekk: "*Jiena xtrajt post lest bl-arja tiegħu u bin-nies joqogħdu fih. Il-post li jiena xtrajt għadu hemm u bnejt fuqu. Il-post kien fih żewġ sulari u ma niftakarx għamiltx xi alterazzjonijiet fihom u jkolli niċċekkja għax l-ieħor, ċioe` dak li għamilt konvenju miegħu, kien laħaq għamel xi ħaġa**.... jekk saru xi xogħlijiet dan saru minn dak li kelli l-konvenju miegħu.**"* Jiġi ribadit li dan il-konvenju ma jirriżultax esebit in atti. Ix-xhieda konfliġġenti ta' Falzon tixħet dubju dwar il-verosimiljanza tad-difiża tas-soċjeta` appellanti li x-xogħlijiet twettqu minn Francis Sammut.

27. Mill-atti jirriżulta li l-perkolazzjoni ta' ilma għal ġewwa l-fond tal-atturi seħħ f'diversi istanzi matul il-medda ta' snin wara li Tlata Limited akkwistat il-fond sovrastanti: l-ewwel darba fl-1 ta' Ottubru, 2010, (ara Dok. WPS1 a fol. 210 tal-proċess) meta saru l-ewwel xogħlijiet fi żmien meta Tlata Limited, jingħad mill-konvenut Falzon, li kienet fuq konvenju ma' terzi (li kellhom iċ-ċavetta tal-fond) sabiex jixtru l-proprjeta` in kwistjoni. Għal dawn il-ħsarat riżultanti mill-ewwel inċident l-atturi kienu kkumpensati u wettqu t-tiswijiet meħtieġa, tant li f'Awwissu, 2012, il-fond tal-atturi kien lest sabiex jinkera. It-tieni inċident, li huwa l-mertu tal-kawża odjerna, seħħ fit-3 ta' Settembru, 2012, meta reġa' kien hemm infiltrazzjoni tal-ilma (ara Dok. WPS 2 a fol. 273). L-attur appellat inkariga lill-Perit Carmel Cacopardo, li kkonstata l-ħsara mġarrba mill-atturi (ara Dok A11 a fol. 119. tal-proċess) u ddikjara li l-fond tal-attur ma kienx fi stat li seta' jintuża, peress li ma setax jiġi assigurat li ma jkunx hemm repetizzjoni ta' dak li ġara. Għalkemm l-atturi ġabu stima għat-tiswijiet, ma jirriżultax li l-atturi wettqu t-tiswijiet meħtieġa. Fil-mori tal-proċeduri kien hemm sensiela ta' okkażjonijiet fejn seħħet infiltrazzjoni ulterjuri bejn it-2 ta' Ottubru, 2013 u t-23 ta' Frar, 2014 (ara Dok. WPS 3 a fol. 276 u 278, kif ukoll Dok. WPS a fol. 280 tal-proċess). Relevanti huwa l-fatt li minn Dok. WPS 3 jirriżulta li kuntrarjament għal dak li ngħad mill-konvenuti appellanti prinċipalment, xi xorok bejn il-proprjeta` tal-atturi u tas-soċjeta` appellanti, kjamata in kawża nqasmu, u nfetħet toqba fis-saqaf ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet. Dan Falzon jafu peress lill-Pulizija

nfurmahom li hemm bżonn li jinbidel is-saqaf kollu (ara fol. 278). Kwindi Falzon mhux kredibbli meta jingħad minnu li Tlata Limited sabet l-ewwel tliet sulari lesti u bniet fuq li kien hemm jew li kulma bniet kienet il-*penthouse*. Mill-aħħar rapport tal-Pulizija jirriżulta li saru t-tiswijiet meħtieġa.

28. Fir-rigward tal-materja tar-responsabbilita` għall-ħsarat ikkaġunati minn dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, illi r-responsabbilita` hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjeta` minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddiehor minħabba f'dik il-ħsara. Dan il-prinċipju jissejjes fuq l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi li *"kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu",* liema ħtija taqa' fuq min *"ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."* Kwindi dan il-prinċipju bażilari jixħet fuq is-sid ta' fond l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diliġenza ordinarja sabiex jassigura li l-proprjeta` tiegħu tinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ħalli ma tikkawżax dannu lil terzi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-23 ta' April, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited v. Doreen Vella et**). Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, mill-4 ta' Mejju, 2009 'il quddiem, kien jispetta lis-soċjeta` Tlata Limited, bħala sid il-fond sovrastanti dak tal-atturi, li tieħu dawk il-

miżuri kollha meħtieġa sabiex iżżomm il-fond tagħha b'tali mod li ma tikkważax danni lill-atturi. Fin-nuqqas ta' prova konkreta li hija għaddiet dan l-oneru fuq ħaddieħor, jew li l-inċident seħħ minħabba każ fortuwitu, l-allegazzjonijiet tagħha m'għandhom l-ebda piż. Dan jingħad fuq il-bażi ta' prinċipju ieħor, dak li min jallega jrid jipprova. Ġialadarba l-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti wasal għall-konklużjoni li kienu n-nuqqasijiet fil-fond tas-soċjeta` kjamata Tlata Limited, li kkawżaw d-danni fil-fond tal-atturi, qajla hemm x'wieħed iżid fir-rigward ta' dan l-ewwel ilment.

29. It-tieni lment tas-soċjeta` appellanti jattakka paragrafu 5 tar-rapport tal-perit tekniku in kwantu jingħad li filwaqt li l-perit jidher li jattribwixxi l-kawża tal-ħsarat prinċipalment għal bieb "miftuħ beraħ" fil-gallarija ta' fuq, li minnu daħlu l-ilmijiet tax-xita, fl-eskussjoni l-perit jattribwixxi l-kaġun tal-ħsara fuq il-fatt li ma kienx hemm passaġġ adegwat permezz tal-katusi, sabiex l-ilma li jaqa' fil-proprjeta` tal-kjamata joħroġ 'il barra.

30. Kuntrarjament għal dak li jingħad mis-soċjeta` appellanti, minn qari tal-paragrafu 5.5 tar-rapport tal-perit tekniku, jirriżulta pjuttost ċar li l-perit identifika żewġ raġunijiet prinċipali għad-dħul tal-ilma fil-fond tal-atturi: "*l-ħsarat irriżultaw mill-fatt li s-sular ta' fuq tħalla miftuħ għall-elementi u minħabba nuqqas ta' "drainage" adegwat fis-sular ta' fuq waqt xogħlijet fil-proprjeta` tal-Kjamata (billi ilma ċarċar minn fuq)...*" Kwindi mhux

minnu li donnu kien hemm xi ripensament da parti tal-perit tekniku waqt l-eskussjoni, iżda mill-eskussjoni jirriżulta li l-perit kien konsistenti fil-konklużjonijiet tiegħu u minkejja l-eskussjoni żamm ferm mal-fehma tiegħu dwar l-kawża tad-danni. Lanqas jista' jingħad li l-fehma tal-perit li l-post tħalla miftuħ għall-elementi hija xi assunzjoni gratuwita, peress li dak li stqarr l-attur, kif rappurtat fir-relazzjoni teknika huwa debitament korroborat mir-ritratti. Il-perit rrileva li skont l-attur, il-post tal-kjamata kien tħalla miftuħ, tant li lanqas il-bitħa li tiġi fuq il-ħanut tal-atturi ma kienet magħluqa b'kontrabejt jew madum, u li x-xhieda tal-attur hija debitament korroborata mir-ritratti esebiti minnu (ara fol. 103-105 tal-proċess), il-faċċata tħalliet bla gallarija u l-aċċess miftuħ beraħ (ara ritratti a fol. 101-102 tal-proċess). Kwindi mhux il-każ li l-perit sempliċement innota li l-fond in kwistjoni kien miftuħ waqt l-aċċess, iżda dan il-fatt huwa debitament assodat mill-provi in atti.

31. Fit-tielet punt imqanqal mis-soċjeta` appellanti, hija tilmenta li filwaqt li s-sadd fil-katusi komuni bejn iż-żewġ fondi li jinżlu minn mal-appoġġ kienu miżdudin fil-parti tal-fond tal-atturi, il-perit tekniku fir-rapport tiegħu għamel assunzjoni gratuwita meta attribwixxa tali sadd għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu qegħdin isiru. Hija tilmenta li meta mistoqsi in eskussjoni dwar dan, il-perit reġa' għamel referenza għall-punt li l-bieb ta' fuq allegatament tħalla miftuħ beraħ u minħabba nuqqas ta' *drainage* adegwat.

32. Jibda billi jiġi osservat li fil-ħames parti tar-rapport tal-perit tekniku ntitolata "*Il-kawża tal-ħsarat fil-fond tal-atturi*", il-perit tekniku ma jillimitax ruħu għal raġuni waħda ta' kif seħħet il-perkolazzjoni tal-ilma li dwarha jilmentaw l-atturi fil-kawża in eżami, iżda jagħti sensiela sħiħa ta' raġunijiet fuq medda ta' erba' paġni, fosthom li ma kienx hemm katusi sabiex jilqgħu għall-ilma tax-xita, u li l-post tħalla miftuħ għall-elementi. Għalkemm il-perit daħal fil-mertu tal-*blockage* tal-katusi mqanqla mill-konvenut Falzon, huwa rrileva li Falzon rriskontra dan il-blockage f'Jannar tas-sena 2014 (ara affidavit ta' Falzon a fol. 139) kwindi sena u erba' xhur wara l-inċident li jilmentaw dwaru l-atturi f'din il-kawża. Għalhekk, ġustament il-perit ikkonkuda li, dan il-"blockage" ma jaħtix għall-ħsarat in kwistjoni, billi l-ħsarat irriżultaw wara li s-sular ta' fuq tħalla miftuħ għall-elementi u ma kienx hemm sistema ta' skular tal-ilma tax-xita adegwat fis-sular ta' fuq, waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet fuq il-proprjeta` tas-soċjeta` appellanti.

33. Il-perit kien konsistenti meta fl-eskussjoni huwa spjega li għalkemm huwa jagħti r-raġunijiet li fil-fehma tiegħu wasslu għall-"blockage", jirribadixxi li dan ma jaħtix għall-ħsarat in kwistjoni u fir-risposti tiegħu elenkati 3(i) sa 3(iv) jirribadixxi fid-dettall il-kawża tad-dħul tal-ilma fil-fond tal-atturi li għandu x'jaqsam mal-kawża odjerna:

> "*3(i) Iva, kkunsidrajt li Paul Falzon in rappreżentanza tas-soċjeta` kjamata ma kellux permess mill-MEPA biex jimmodifika jew jagħmel alterazzjoni fuq il-faċċata, għalkemm b'dan ma jfissirx li b'daqshekk il-gallarija u l-bieb ta' barra għandhom jitħallew miftuħa beraħ bil-konsegwenza li jipperkola l-ilma għal ġewwa u konsgwentement għal għand l-attur.*
> *3(ii) Bibien fuq ġewwa tal-injam mhux ser iżommu l-ilma li jidħol mill-bieb miftuħ beraħ fuq il-faċċata li jidher fuq Dok. "ASR" ritratt 11.*
> *3(iii) Il-ħsarat fil-ħanut tal-atturi ma seħħewx biss għax il-bieb tħalla miftuħ beraħ, iżda prinċipalment minħabba "li ma kienx hemm passaġġ adekwat permezz tal-katusi sabiex l-ilma li jaqa' fil-proprjeta tal-kjamta johroġ għal barra" kif jissemma fir-rapport, u dan mhux mill bieb tal-faċċata biss imma prinċipalment mix-xaft tal-kjamata fuq wara.*
> *3(iv) Kif għidt fir-rapport u kif ukoll fir-risposta preċedenti, kien hemm ukoll xaft mikxuf fuq wara."*

Ġialadarba fil-fehma tal-perit tekniku ma kienx is-sadd tal-katusi riskontrat mill-konvenut Falzon f'Jannar 2014, il-kawża tal-inċident in kwistjoni, huwa loġiku li l-perit, fit-tweġibiet in eskussjoni, jirribadixxi l-kawża li fil-fehma tiegħu wasslet għall-inċident li huwa s-suġġett tal-kawża in eżami.

34. Fir-raba' ilment imqanqal mis-soċjeta` appellanti jingħad li mill-provi jirriżulta li kien hemm episodji simili qabel Settembru 2012, f'Marzu 2011, meta daħal l-ilma fil-fond tal-atturi fejn mir-rapport li sar mal-Pulizija kontra certu "Abdul" u ċertu "Nawalfah Khaled" ammetta għall-ħsarat u aċċetta wkoll li jħallas għall-istess ħsarat.

35. Mhux kontestat li seħħ dan l-episodju fl-2011, meta saru l-ewwel xogħlijiet fi żmien meta Tlata Limited, jingħad mill-konvenut Falzon, li kienet fuq konvenju ma' terzi (li kellhom iċ-ċavetta tal-fond) sabiex jixtru

l-proprjeta` in kwistjoni (ara xhieda tal-konvenut a fol. 293 tal-proċess). Dawn il-ħsarat irriżultaw hekk kif inqala' s-saqaf ta' bejn iż-żewġ fondi sakemm kien ser jinbena l-ewwel sular. Għal dawn il-ħsarat riżultanti mill-ewwel inċident l-atturi kienu kkumpensati minn ċertu Khaled li kien qiegħed iwettaq ix-xogħlijiet u l-atturi wettqu t-tiswijiet meħtieġa, tant li f'Awwissu, 2012, il-fond tal-atturi kien lest sabiex jinkera (ara xhieda attur a fol. 288-289 tal-proċess). Isegwi li qajla jista' jingħad li dan l-episodju għandu relevanza għall-mertu tal-kawża in eżami, ħlief li meta seħħet perkolazzjoni fl-2011, kawża tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, dak li kien qiegħed iwettaq ix-xogħlijiet refa' r-responsabbilita` għall-akkadut u kkumpensa lill-atturi, kif wara kollox titlob l-irġulija.

36. Il-ħames punt fil-fehma tal-Qorti huwa eku tal-ewwel wieħed meta jingħad mis-soċjeta` appellanti li x-xogħlijiet li saru u li setgħu taw lok għall-perkolazzjoni tal-illma, qatt ma saru minn Tlata Limited, iżda minn terzi li seta' kien Francis Sammut stess jew terzi mqabbdin minnu. Wara kollox hija ssostni li kien Sammut li applika għall-permess sabiex iwaqqa' u jerġa' jibni. Tilmenta li sfortunatament Sammut miet fil-mori tal-proċeduri u għalhekk ma setgħetx tagħmel eżami jew kontro-eżami lil Sammut dwar dan.

37. Jiġi ribadit il-prinċipju li ladarba mill-provi jirriżulta li fil-mument tal-inċident suġġett tal-kawża odjerna, s-soċjeta` fil-kawża kienet sid il-fond

li minnu pperkola l-ilma għal ġewwa l-fond tal-atturi, il-presunzjoni hija li bħala sid il-bini, hija kellha kontroll sħiħ fuq l-istess bini, li allura jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata tal-ħwejjeġ li fuqhom is-sid għandu poter materjali (ara sentenza **Gasan Mamo Insurance Limited v. Vella et** ċitata qabel). Ġialadarba s-soċjeta` appellanti qegħda tinsisti li l-inċident fl-2012 seħħ meta x-xogħlijiet kienu qegħdin jiġu eżegwiti minn terzi, possibiliment inkarigati mill-konvenut l-ieħor Sammut, kien jispetta lilha li tressaq prova sodisfaċenti sabiex issostni t-teżi tagħha. Apparti li kif ingħad qabel din it-teżi tal-appellanti qajla tagħmel sens hekk kif Sammut kien svesta ruħu mill-proprjeta` in kwistjoni fl-2009, mingħajr ma jirriżulta li assuma xi obbligi fir-rigward tal-istess proprjeta`, il-verżjoni mogħtija minn Falzon lanqas jista' jingħad li kienet konsistenti, peress li daqqa jgħid li l-fond kien għadu okkupat minn Sammut u daqqa jgħid li huwa għadda ċ-ċavetta lil xi ħadd li kien fuq konvenju miegħu li ser jixtri l-fond in kwistjoni u li ma wasalx. Fi kwalunkwe każ, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan il-prinċipju huwa derivat mill-massima legali *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Għalkemm kien jispetta lis-socjetà appellanti tressaq provi li jikkonvinċu lill-Qorti dwar it-teżi tagħha, hija naqset milli tagħmel dan, kwindi hija ma tistax issa tilmenta min-nuqqas li jirriżulta li huwa tagħha stess.

38. L-aħħar punt imqanqal mis-soċjeta` appellanti huwa l-validita` tal-iskrittura ta' transazzjoni datata 3 ta' Ottubru, 2001 bejn l-attur David Brincat u l-konvenut Francis Sammut, fejn ix-xogħlijiet hemm ikkontemplati li jitneħħew il-katusi tal-ilma tax-xita tal-bejt jew terrazzin ta' Sammut u li kienu għaddejjin mill-bitħa ta' Brincat, fil-fehma tagħha taw lok jew almenu aggravaw il-problema ta' skular tal-ilma fil-fond ta' Brincat, waħda mill-problemi riskontrata mill-perit tekniku.

39. Fil-fehma ta' din il-Qorti, lanqas dan il-punt ma huwa relevanti għall-mertu tal-każ in eżami, peress li din l-iskrittura tmur lura ħdax-il sena qabel l-inċident mertu tal-kawża in eżami. Fil-fatt, għalkemm l-ewwel Qorti ppermettiet li jiġi esebit l-imsemmi dokument, meta d-difensur ta' Tlata Limited u Paul Falzon talab li l-perit jirrispondi in eskussjoni, il-mistoqsija numru 4 li kienet tirreferi għall-istess skrittura, l-ewwel Qorti fid-digriet tagħha tal-11 ta' April, 2016, irrilevat li:

> "*l-klawsola numru 4 fl-iskrittura tal-2001 ma tagħti l-ebda ħjiel tal-post fejn kienu qegħdin l-imsemmija katusi u jekk dak miftiehem fl-istess klawsola fil-fatt seħħx u li l-perit qed jiġi mitub jirrispondi għal domanda ipotetika fuq fatt li seta' seħħ jew ma seħħx fl-2001, meta l-kawża hija dwar ħsara li seħħet f'Settembru, 2012, għalhekk tiċħad it-talba*."

Filwaqt li din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li ngħad mill-ewwel Qorti, kull kumment ieħor huwa superfluwu.

40. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tistrieħ fuq ir-rapport tekniku tal-perit inkarigat minnha, in kwantu r-relazzjoni tirriżulta dettaljata fl-eżami tal-provi akkwiżiti in atti kif ukoll ben studjata u eżawrijenti fl-aspetti kollha mqanqla mill-kontendenti fil-kawża. It-tweġibiet in eskussjoni tal-perit tekniku huma konsistenti u ma biddlu xejn mill-fehma tiegħu. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti fir-rikors tal-appell prinċipali, imkien mill-atti ma jirriżulta li kien hemm xi terzi estranji li assumew ir-responsabbilita` għall-ħsarat li seħħew fil-mori tal-proċeduri. Mix-xhieda li ngħatat mill-attur in kontroeżami (fol. 290) jirriżulta li, it-tiswijiet meta seħħet l-aħħar perkolazzjoni tal-ilma saru minn Paul Falzon u dan kif l-attur kien infurmat mill-inkwilin Christopher Attard (ara f'dan is-sens ukoll ir-rapport tal-pulizija WPS 4 a fol. 282). Din ix-xhieda ma kienet kontradetta bl-ebda mod mill-imsemmi Falzon.

41. L-appellanti prinċipali naqsu wkoll milli jressqu provi konsistenti in sostenn tat-teżi tagħhom, jew xi perizja teknika li xxejjen dak riskontrat mill-perit inkarigat mill-atturi u mill-perit inkarigat mill-Qorti. Il-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatarju li ma jistax jiġi skartat faċilment. *Multo magis* meta f'dan il-każ lanqas ma jirriżulta li l-appellanti talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali. Huwa risaput li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti, għandu rimedju, dak li jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali. Min ma jagħmilx uzu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad

jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu, aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun ta' natura teknika. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta l-fehma tal-perit tekniku nkarigat minnha, huwa mill-aktar inkongruwu li l-appellanti jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tiskarta perizja teknika, meta ma jeżistu l-ebda raġunijiet validi sabiex hija tagħmel dan. Minkejja li din il-Qorti rat mill-ġdid il-provi in atti, kif ukoll fliet bir-reqqa r-relazzjoni peritali, ma rriskontrat ebda ineżattezzi, dubji, kontradizzjonijiet, spekulazzjonijiet jew negazzjoni sfaċċata ta' provi, kif allegat mill-appellanti fl-appell prinċipali tagħhom. Isegwi li d-diskrezzjoni eżerċitata mill-ewwel Qorti, hija fiċ-ċirkostanzi raġonevoli u din il-Qorti ma tirriskontra l-ebda raġuni valida li tbiddel id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tar-responsabbilita` allokata lis-soċjeta` appellanti kjamata fil-kawża u għalhekk lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintaqa'.

42. It-tielet aggravju tas-soċjeta` appellanti prinċipali jitratta l-likwidazzjoni tad-danni fl-ammont ta' €7,475 bħala *lucrum cessans,* rappreżentanti sena kera ta' €15.00 kuljum u rigal ta' €2,000. Hija ssostni li ma tressqet l-ebda prova mill-atturi li l-valur lokatizju tal-fond tagħhom, tenut kont il-qies u l-lokalita`, huwa ta' €15.00 kuljum, dan meta kien l-obbligu tal-atturi, bħala kredituri li jippruvaw il-kreditu minnhom vantat. Tilmenta wkoll li tali likwidazzjoni hija leżiva peress li ma tressaq l-ebda kuntratt ta' kera bil-miktub bejn l-atturi u l-inkwilin potenzjali li juri l-kera u

r-rigal pattwiti. Dan meta skont l-Att X tal-2009, kuntratt ta' kera magħmul wara l-2010 irid ikun magħmul bil-miktub sabiex ikun validu skont il-liġi (Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili). Issir referenza wkoll għall-Artikolu tal-Kodiċi tal-Kummerċ fejn jingħad li jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li l-ftehim bil-fomm għandu jitniżżel bil-miktub, hu preżunt li huma riedu jassoġġettaw il-validita` tiegħu għat-tħaris ta' dik il-formalita`. Jingħad ukoll li l-likwidazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti hija vjolattiva tal-massima dottrinali li hu mistenni li d-danneġġjant jagħmel tajjeb għal dawk id-danni li huma verament immedjati u prossimi b'rabta mal-event li skaturahom u li f'rapport imnissel mid-delitt jew kważi delitt, ir-responsabbilita` tad-danneġġjant għandha tkun ċirkoskritta għall-konsegwenzi probabbli tal-kondotta tiegħu u mhux ukoll biex iwieġeb għal kwalsiasi konsegwenza indiretta jew remota tal-operat tiegħu.

43. Dan it-tielet aggravju tas-soċjeta` appellanti huwa ritenut pjuttost fieragħ. Jiġi osservat li mhuwiex minnu li ma tressqet l-ebda prova fir-rigward tal-kera pretiża ta' €15.00 kuljum u €2,000 rigal. Dan peress li mix-xhieda permezz ta' affidavit ta' Marco Mintoff, jirriżulta li huwa kien interessat jikri l-fond tal-atturi u dan bil-prezz ta' €15.00 kuljum u rigal ta' €2,000, peress li l-ħanut kien lest (ara fol. 283 u 292 tal-proċess). Jirriżulta b'mod ċar li l-atturi tilfu din il-kirja konsegwenti l-infiltrazzjoni tal-ilma li seħħet f'Settembru, 2012. Dan ġie ribadit mill-istess xhud in kontroeżami. Għalkemm huwa minnu li kuntratt ta' kera għandu jkun wieħed bil-miktub

sabiex ikun validu, ir-rekwiżiti maħsuba fil-liġi (Artikolu 1531A tal-Kap. 16) li għandhom jirriżultaw minn kuntratt ta' kiri huma maħsuba sabiex jissalvagwardjaw ir-relazzjoni lokatizja. Dan il-każ ma jitrattax kwistjonijiet bejn il-kontendenti naxxenti mir-relazzjoni lokatizja, kwindi l-prova bil-miktub ma titqisx bħala waħda indispensabbli. Lanqas l-Artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ ma huwa relevanti għall-mertu tal-każ in eżami.

44. Inoltre, għalkemm il-piż tal-prova tal-eżistenza tad-debitu taqa' fuq il-kreditur, f'dan il-każ, l-atturi, il-ġudikant huwa tenut li jwettaq valutazzjoni tal-provi fil-kuntest globali tagħhom u meta l-aqwa prova mhix disponibbli, il-ġudikant ma jistax jiskarta provi oħra li xorta jistgħu jkunu sodisfaċenti. Hekk per eżempju, f'dan il-każ l-atturi ressqu prova ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 22 ta' Jannar, 2014, (esebit a fol. 123 A), fejn il-kera pattwita kienet proprju ta' €15.00 kuljum għall-ewwel tliet snin li kellha tiżdied fuq medda ta' snin. L-attur fix-xhieda tiegħu spjega li ma ħax rigal f'dan il-każ, peress li ftiehem mal-inkwilin li huwa jirranġa l-ħsarat li hemm fil-fond mikri (ara xhieda a fol. 136 u fol. 289 tal-proċess). Fil-fatt klawsola 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tipprovdi:

> *"Peress li l-post għandu ħsarat fis-suffett u s-saqaf, mhux qed jitħallas l-ebda rigal għal din il-lokazzjoni u qiegħed jingħata ukoll xahar mingħajr ħlas ta' kera sabiex ix-xerrej jkun jista' jagħmel ir-riparazzjonijiet neċessarji f'dan il-post."*

45. Hekk ukoll lanqas tista' tiġi skartata x-xhieda tal-perit tekniku li in eskussjoni xehed hekk fir-rigward:

> *"6. Ir-rata ta' €15 kuljum hija rata ġusta għal fond simili u mhux għax tirriżulta biss mill-provi prodotti."*

Kunsidrat dan kollu, din il-Qorti taqbel perfettament ma' dik ta' qabilha meta qalet:

> *"Bil-fatt tal-hsara din il-kirja sfrattat u l-atturi tilfu kirja gia miftehma ghalkemm mhix perfezzjonata. Il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom jigu risarciti ghal rigal li l-inkwilin kien ser ihallas ta' €2,000 u sena kera di fermo li kienet twassal sal-ahhar ta' Dicembru 2013 li fuqu kien intlahaq ftehim cioe €15 kuljum. Din ir-rata ta' kera tqieset ragonevoli mill-perit tekniku fl-eskussjoni li saritlu. B'hekk t-telf ta' profit hu ta' €2,000 rigal mitluf u sena kera (365 x €15 kuljum) cioe €5,475, b'kollox €7,475."*

Huwa ritenut li f'dan il-każ, it-telf ta' kera u rigal da parti tal-atturi ma kenitx xi ħaġa remota, iżda kunsidrati l-provi, taqa' fil-parametri tad-danni attwali li huma konsegwenti l-event dannuż li skaturhom u għalhekk is-soċjeta` appellanti, bħala d-danneġġjant, għandha terfa' r-responsabbilita` u twieġeb għad-danni konsegwenzjali riżultanti mill-kondotta tagħha. Isegwi li dan l-aggravju wkoll ser jiġi miċħud. L-atturi appellati wrew il-fehma li l-kumpens għat-telf ta' kera kellu jiżdied b'nofs sena, peress li Marco Mintoff xehed li kien ser jikri l-ħanut sal-Milied: *"l-ewwel sena bilfors u mbagħad għal għaxar snin jew ħmistax-il sena pero bil-patt li meta rrid nista' nitlaq.*" Pero`, ma sarx appell jew appell incidentali dwar hekk u l-materja hija magħluqa. Għalhekk din il-Qorti tqis ġust li l-ewwel Qorti llimitat il-kumpens bħala telf ta' kera għall-perjodu ta' sena.

46. Jonqos li jiġi trattat ir-raba' aggravju tas-soċjeta` appellanti dwar il-likwidazzjoni tad-danni *damnum emergens,* fejn apparti s-somma ta' €100.00 rappreżentanti l-ispejjeż tal-atturi għad-drittijiet tal-perit *ex parte* inkarigat minnhom, l-ewwel Qorti llikwidat ukoll is-somma ta' €2,450.00 rappreżentanti tletin jum kera bir-rata ta' €15.00 kuljum ammontanti għal €450, kif ukoll rigal ieħor ta' €2,000 li l-atturi tilfu mingħand l-inkwilin ġdid, peress li tawh xahar kera b'xejn u ċedew ir-rigal. Fil-fehma tas-soċjeta` appellanti apparti li dawn ma kellhomx jiġu kwalifikati bħala *damnum emergens,* iżda bħala *lucrum cessans,* dawn imorru ferm oltre dak mitlub mill-atturi appellati, fejn it-talbiet tagħhom kienu relatati ma' ħsarat immedjati fis-suffett, skirting u tapit, kif ukoll rimbors għal sena kera ta' €15.00 kuljum u €2,000 rigal. Kwindi s-soċjeta` appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti aġixxiet *ultra petita* meta llikwidat rigal ta' €2,000 għal darbtejn u kera ta' xahar ulterjuri ta' €450. Finalment is-soċjeta` appellanti tirrileva wkoll li jirriżulta żball ta' kalkolu meta wara li l-ewwel Qorti f'paġna 11 tas-sentenza appellata llikwidat l-ammont ta' €2,550 bħala *damnum emergens,* dawn ġew jaqraw totali ta' €4,550 fil-kalkolu totali tad-danni f'paġna 12 tas-sentenza. Kwindi t-total tad-danni kellu jaqra €10,025 u mhux €12,025.

47. In kwantu r-raba' aggravju tas-soċjeta` appellanti jissejjes fuq il-premessa li l-likwidazzjoni tad-danni da parti tal-ewwel Qorti sar b'mod żbaljat, jiġi osservat li minn qari tas-sentenza appellata, jirriżulta ċar li

apparti l-ispejjeż ta' €100, li l-atturi ħallsu sabiex inkarigaw perit tal-fiduċja tagħhom, l-ewwel Qorti poġġiet ukoll fl-istess keffa l-€2,000 rigal u €450 bhala kera ta' xahar, peress li l-atturi effettivament tilfu dawn il-flus, sabiex daħlu f'arranġament mal-inkwilin li huwa jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fil-fond tagħhom. Kwindi minflok l-atturi wettqu t-tiswijiet meħtieġa u talbu l-ħlas tagħhom lis-soċjeta` appellanti (li skont stima esebita in atti kienu jammontaw għal total ta' €4,601.2 - ara fol. 254, 255 tal-proċess) huma daħlu f'arranġament dirett mal-inkwilin sabiex iwettaq l-imsemmija tiswijiet (ara klawsola 16 tal-kuntatt ta' lokazzjoni a fol. 123E). Dan l-arranġament ovvjament kellu prezz, li l-atturi jirrinunzjaw għar-rigal tal-lokazzjoni u xahar kera, kwindi huwa ġust li l-ewwel Qorti akkordat €2,000 rigal u €450 kera ta' xahar bħala *damnum emergens.* Dawn huma danni diretti mġarrba mill-atturi appellati, rappreżentanti t-tiswijiet li kellhom isiru fil-fond, konsegwenza diretta tal-episodju tal-perkolazzjoni tal-ilma li s-soċjeta` appellanti għandha tħallas lill-atturi appellati. Lanqas ireġi l-argument tas-soċjeta` appellanti li din il-likwidazzjoni tal-ewwel Qorti kienet *ultra petita,* peress li fl-aħħar mill-aħħar, dan it-telf jirrapreżenta d-danni li l-atturi appellati ġarrbu hekk kif elenkati minnhom fit-tieni talba tagħhom fir-rikors promotur.

48. Madankollu għandha raġun is-soċjeta` appellanti meta f'dik il-parti tar-raba' aggravju tagħha tikkontendi li fis-sentenza appellata hemm żball, in kwantu filwaqt li f'paġna 11 tas-sentenza appellata l-ewwel Qorti

akkordat €2,550 bħala *damnum emergens* (€2450 + €100), meta f'paġna 12 tas-sentenza għamlet it-total tad-danni mġarrba mill-atturi, hija niżlet €4,550 *damnum emergens* u €7,475 bħala *lucrum cessans,* b'kollox €12,025. Għalkemm il-konvenuti appellanti inċidentalment jikkontendu li dan kien jikkostitwixxi żball li għalih seta' jiġi applikat l-Artikolu 825 tal-Kapitolu 12 jekk jirriżulta li kien hemm meħtieġa tiswija ta' żball ta' kalkolu fis-sentenza appellata, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Carmlu Limited v. Joseph Cachia:**

> *"Għalkemm huwa minnu, li s-soċjeta` attriċi appellanti setgħet tagħmel użu minn dan ir-rimedju pprovdut taħt l-Artikolu 825(2) hawn fuq ċitat, dan in-nuqqas fih innifsu mhux wieħed fatali għall-appell in eżami. Fil-każ ta' dan l-artikolu, l-liġi ma tivvjetax lil din il-Qorti milli tikkoreġi żball per se, kuntrarjament għal dak maħsub fl-artikolu 235 tal-Kap. 12, li jipprovdi speċifikatament li ma jistax jitressaq appell minn 'omissa decisio' meta l-ewwel Qorti tkun naqset milli tiddeċiedi xi talba"*

Isegwi li l-aħħar parti tar-raba' aggravju tas-soċjeta` appellanti jirriżulta ġustifikat u għalhekk ser jintlaqa', sabiex it-total tad-danni jiġi jaqra €10,025 (€7,475 + €2,550). Madankollu, kunsidrat li s-soċjeta` appellanti kellha rimedju ieħor disponibbli għaliha li hija ma utilizzatx, hija għandha tissaporti l-ispejjeż tal-appell imressaq minnha.

49. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju fl-appell prinċipali, dak imressaq mill-appellant Falzon fir-rigward tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li huwa għandu jbati l-ispejjeż tiegħu, meta huwa tħarrek inutilment u b'mod ħażin u għalhekk m'għandux ibati l-ispejjeż li huwa sofra f'din il-kawża, li

għandhom jitħallsu mill-atturi. Dan l-ilment tal-appellant Falzon jista' jiġi trattat flmkien mal-aggravju tal-aħwa Sammut, konvenuti appellanti inċidentalment, peress li wkoll jattakka l-kap tal-ispejjeż, fejn dawn iż-żewġ konvenuti ġew ordnati li jbatu l-ispejjeż tagħhom, kunsidrat dak li ngħad mill-Qorti fid-digriet tagħha dwar is-sejħa fil-kawża tas-soċjeta` Tlata Limited.

50. Din il-Qorti tqis li għamlet sew l-ewwel Qorti meta ddeċidiet li l-ispejjez tal-konvenuti Paul Falzon u Francis Sammut għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti (u llum mill-konvenuti eredi ta' Francis Sammut, tenut kont li dan il-konvenut miet fil-mori tal-proċeduri). Meta jitqies li l-atturi ressqu rapport tal-ħsara mal-Pulizija, il-konvenut Falzon f'Settembru, 2012, qal lill-Pulizija li mhux is-sid peress li kien qiegħed fuq konvenju, filwaqt li meta l-konvenut Sammut kien interpellat uffiċjalment fit-2 ta' Ottubru, 2012, wieġeb sempliċement li t-talbiet attriċi kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, tabilħaqq dawn żvijjaw lill-atturi li kien hemm terz li seta' kellu interess magħhom jew minflokhom, li kien ben konoxxut mill-istess konvenuti, ġialadarba l-kuntratt ta' bejgħ sar fl-4 ta' Mejju, 2009. Dan l-aġir, kif osservat mill-ewwel Qorti, jmur kontra l-prinċipji ta' korrettezza, lealta` u buona fede meħtieġa minn kull parti nvoluta f'vertenza, meta l-iskop tal-vertenza mhix li titfa' parti fi triq żbaljata iżda li tilqa' għat-talba b'mod kostruttiv sabiex ma jkunx hemm dubju dwar dak li qiegħed jiġi oppost għall-pretensjoni magħmula. Għall-istess raġuni din

il-Qorti ma tarax li teżisti xi raġuni valida li tvarja l-kap tal-ispejjeż, kif deċiż mill-ewwel Qorti u għalhekk kemm l-aggravju tal-appellant Falzon, kif ukoll l-appell inċidentali tal-aħwa Sammut ma jimmeritawx li jintlaqgħu.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell prinċipali tal-konvenut Paul Falzon;

Tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenuti appellanti aħwa Sammut;

Tilqa' r-raba' aggravju tal-appell prinċipali tas-soċjeta` imsejħa fil-kawża, Tlata Limited, limitatament safejn jirrigwarda t-total tad-danni likwidati favur l-atturi appellati u għalhekk tvarja s-sentenza appellata billi tikkundanna lis-soċjeta` Tlata Limited tħallas lill-atturi konjuġi Brincat is-somma ta' għaxart elef u ħamsa u għoxrin ewro (€10,025), b'dan illi l-imgħax jiddekorri mid-data tal-ewwel sentenza.

Tiċħad il-bqija tal-appell prinċipali tas-soċjeta` Tlata Limited.

Tordna li l-ispejjeż in prim'istanza jibqgħu kif deċiż mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jagħmlu tajjeb għalihom

l-appellanti Tlata Limited u Paul Falzon *in solidum* bejniethom, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti aħwa Sammut, bħala eredi tal-konvenut Francis Sammut *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr