

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Nru.: 305/2016 RM

John (I.D. 23543M) u Antoinette (I.D. 1005644M) konjuġi Sghendo

-Vs-

Mary Lourdes Lia (I.D. 614657M)

Illum, 2 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn John u Antoinette konjuġi Sghendi fir-Registru ta' din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 2016 li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti illi prevja dikjarazzjoni li l-konvenuta Mary Lourdes Lia hija unikament responsabbli għall-ħsarat sofferti fil-fond tagħhom bin-numru 12, Triq ir-Rand, San Gwann, kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni u/jew riparazzjoni fil-fond tagħha bin-numru 10, 'Is-Sliem', Triq ir-Rand, San Gwann, u/jew perkolazzjoni ta' ilma mill-istess fond tagħha għall-fond tar-rikorrenti, tordnalna thallashom in linea ta' danni dik is-somma li ma teccedix l-ammont ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000), li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż, u l-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżentata minn Mary Lourdes Lia fl-20 ta' Jannar 2017 fejn ressqet is-segwent i eċċezzjonijiet:-

- “1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż.
2. Mhux minnu li l-eċċepjenti halliet il-fond taghha 10, Is-Sliem, Triq ir-Rand, San Gwann, nieqes mill-manutenzjoni u t-tiswijiet mehtiega, u dejjem wettqet l-obbligi kollha taghha bhala sid tal-proprjeta'.
3. Lanqas huwa minnu li l-atturi garrbu hsarat kagun ta' perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-eċċepjenti. Minhabba l-ilmenti kontinwi tal-atturi, l-eċċepjenti hadet hsieb wettqet il-verifiki kollha, u x-xoghlijiet opportuni, u mkien ma nstab li kien hemm hrug ta' ilma mill-fond taghha kif allegat.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri wara li l-eċċepjenti tinghata aktar taghrif aktar il-pretensjoni tal-atturi.”

Rat illi din il-kawża giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet mogħti mis-S.T.O il-Prim'Imħallef b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta fl-14 ta' Diċembru 2017 li bih hatret bhala Perit Tekniku lil AIC Godwin Abela biex jieħu konjizzjoni tat-talba attrici u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat illi l-Perit Tekniku pprezenta r-rapport tieghu fit-3 ta' Marzu 2020, liema rapport gie mahluf minnu waqt l-udjenza tal-4 ta' Ottubru 2021;

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 2021 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li mhux mehtieg li jixhed il-Perit Tekniku in eskussjoni u ddikjaraw li l-kawza tista' tithalla ghat-trattazzjoni finali;

Rat l-atti kollha;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet waqt is-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni għall-ħlas ta' danni kkaġunati, allegatament, minhabba penetrazzjoni ta' umdita' fil-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet, fejn il-fond tal-atturi jinsab f'livell iktar baxx mill-fond tal-konvenuta.

Il-verżjoni tal-atturi hi li fis-sena 2015, il-ħajt tal-kamra tal-ikel tal-fond tal-atturi, liema ħajt imiss max-*shaft* tal-fond tal-konvenuta minn fejn jgħaddu l-katusi tal-ilma tax-xita, beda juri sinjali ta' umdita' u beda jittebba'. Huma inkarigaw lill-Perit Wallace Farrugia biex jispezzjona l-fond tagħhom u biex jagħmel rapport iżda minkejja li dan ir-rapport bir-ritratti intbagħat lil omm il-konvenuta dak iż-żmien, ma jirrizultax li sar xi xogħol biex jiġi indirizzat din il-problema. Tant hu hekk, l-umdita' aggravat u baqgħet tinfirex fil-ħitan tal-kamra tal-pranzu u parti mill-kċina tant illi f'Ottubru 2017, filwaqt li fis-27 ta' Ottubru 2017, l-ilma beda ħiereg mill-ħajt tal-appoġġ fuq in-naħa tal-fond tagħhom. Għalkemm wara li sar rapport lill-Pulizija id-dhul tal-ilma waqaf dakinhar stess, sal-lum il-ħajt għadu imxarrab minkejja li kellhom

jixtru *dehumidifier* għall-prezz ta' €280 biex inixxfu l-ħajt u dan ikun mixħgul kontinwament.

L-attur John Sghendo xehed li minħabba l-problema tal-umdità', il-graffiato tal-parapett tal-faccàta inbeżaq 'il barra u fih tebgħa kbira. Qal ukoll l-gypsum li kien imqiegħed mal-ħajt tal-appoġġ fuq in-naħa tal-fond tal-konvenuta ukoll waqa' b'riżultat tal-umdità' kbira li hemm fil-ħajt. L-attur ikkonferma wkoll fix-xhieda tiegħu li mhux l-ewwel darba fl-erbgha u erbghin sena kemm ilu jgħix fil-proprjeta' tiegħu, li bidel il-kanen tal-ilma inkluż il-pajp bejn il-*mains supply* u *x-shaft* ossia biħħa tal-konvenuta, dan tal-aħħar xi ħames snin qabel.

Il-verżjoni tal-konvenuta hi li meta kienet infurmata mill-atturi dwar il-problema tal-umdità' fil-ħajt diviżorju, ommha kienet qabbdet *plumber* li kien anke aċċeda fil-fond tal-atturi u kien ikkonkluda li l-preżenza tal-umdità' fil-ħajt hi dovuta għad-diżlivell bejn iż-żewġ fondi. Ommha kienet bidlet ukoll il-katusa tal-ilma tal-bejt li kienet tgħaddi mal-ħajt diviżorju *fix-shaft* tal-fond tagħha u għal sena shiħa ma sarux iktar ilmenti mill-atturi dwar umdità'. Meta fl-2016 l-atturi kienu rrapportaw li kien dieħel l-ilma mill-ħajt, hija kienet inkarigat *plumber* li neħħa l-katusi tal-ilma minn mal-ħajt diviżorju *fix-shaft*, liema katusi twaħħlu fuq il-ħajt tal-fond tagħha biex ma jkun hemm xejn li jmiss mal-ħajt komuni. Il-konvenuta insistiet li qatt ma kellha problema ta' umdità' fil-fond tagħha u dejjem ħadet ħsieb li ssir il-manuntenzjoni kollha li kien hemm bżonn.

Is-segwent i huma l-provi u xhieda ta' natura teknika.

Il-Perit Wallace Farrugia, li ġie inkarigat *ex parte* mill-atturi, xehed illi l-umdità' li dwarha jilmentaw l-atturi tinsab koncentrata fil-parti tal-ħajt tal-kamra tal-ikel fil-fond tagħhom, liema kamra tmiss *max-shaft* intern tal-fond tal-konvenuta fil-filati t'isfel.

Fit-tieni spezzjoni li kien għamel fit-13 ta' April 2017 fil-fond tal-atturi, ikkostata li l-umdità' fil-filati iktar fil-gholi tal-istess ħajt kienet nixfet għaliex inbidlu xi katusi li

kienu għaddejnin mal-ħajt komuni fix-*shaft*, iżda l-filati l-baxxi kienu għadhom imxarrbin ħafna, talanqas sa Mejju 2018 meta l-aħħar ispezzjona l-fond. Huwa esprima l-fehma li dan ifisser li jekk hemm ilma li qed jingema' taħt il-madum tal-fond tal-konvenuta, dan qed jippenetra fil-fond tal-atturi mil-livell iktar baxx tal-ħajt komuni li jiġi taħt ix-*shaft* intern tal-fond tal-konvenuta minħabba d-diżlivell bejn iż-żewġ fondi: il-fond tal-konvenuta bin-numru 10, jinsab bejn filata u filata u nofs iktar għoli mill-fond tal-atturi bin-numru 12.

Il-Perit Wallace Farrugia ikkonkluda hekk fir-rapport tiegħu datat 11 ta' Mejju 2018, redatt wara li żamm l-aħħar spezzjoni fil-fond tal-atturi:-

“The fact that the adjacent property is situated at a higher level than the property in question suggests that the vertical damp proofing situated in property number 10 to prevent horizontal migration of dampness stemming from number 10 into the party wall, is damaged. Such waterproofing and its maintenance is the responsibility of the owners of number 10.”

Il-Perit Tekniku, l-AIC Godwin Abela, jaqbel mal-fehma li esprima l-perit inkarigat *ex parte* mill-atturi li kkonkluda illi l-problema prinċipali tal-umdità' fil-filati l-iktar baxxi tal-ħajt komuni li hemm bejn il-kamra tal-ikel tal-fond tal-atturi u x-*shaft* fil-fond tal-konvenuta, hija dovuta għad-diżlivell bejn iż-żewġ fondi. Ikkostata illi hemm madwar tliet filati tal-ħajt diviżorju mirdumin min-naħa tal-fond tal-konvenuta li jinsabu esposti min-naħa tal-fond tal-atturi, u identifika proprju din il-parti midfuna tal-ħajt komuni li, minħabba d-diżlivell bejn iż-żewġ fondi, qiegħda twassal għall-perkolazzjoni ta' umdità' fil-ħajt tal-kamra tal-ikel tal-atturi.

Iżda fl-istess waqt, kuntrarjament għall-konkluzjoni raġġunta mill-perit inkarigat *ex parte* mill-atturi dwar ħsara jew nuqqas ta' manutenzjoni tal-*vertical damp-proofing* fil-fond tal-konvenuta, il-Perit Tekniku esprima l-fehma illi peress li l-fondi rispettivi tal-partijiet inbnew ċirka ħamsin sena ilu bħala program ta' akkomodazzjoni soċjali, il-metologija ta' dak iż-żmien x'aktarx ma kienet taħseb għall-użu ta' *waterproofing*

membrane fil-pedamenti midfunin, la orizzontalment u lanqas vertikalment sal-livell tal-pjan terren, u huwa wkoll probabbli li l-madum tal-art fil-pjan terren tqiegħed mhux fuq art tal-konkos iżda direttament fuq it-torba kompressata.

Minħabba f'hekk, il-Perit Tekniku ikkonkluda li l-problema tal-umdata' mhux konsegwenza għal xi nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-konvenuta iżda naturalment, ma esprimiex ruħu dwar il-materja ta' responsabbilita' legali għall-ħsarat konsegwenzjali subiti mill-attur fil-fond tagħhom. Ma llikwidax lanqas id-danni subiti mill-atturi minħabba l-problema tal-umdata' li xprunat min-nuqqas tal-użu ta' *waterproofing membrane* fil-pedamenti midfunin.

Ikkonkluda wkoll li l-problema ta' umdata' li seta' kien hemm minħabba l-katusi għaddejjin mal-ħajt tax-shaft fil-fond tal-konvenuta, giet riżolta meta l-konvenuta neħhiet dawn il-katusi u installathom mal-ħajt tal-fond tagħha.

Ikkunsidrat;

L-atturi jikkontendu li l-ħsarat fil-fond tagħhom, ikkawżati minn perkolazzjoni ta' umdata' mill-fond tal-konvenuta, huma dovuti għal nuqqas ta' manutenzjoni jew tiswija fil-fond tal-istess konvenuta konsistenti fin-nuqqas ta' jew ħsara fil-*waterproofing membrane* speċjalment dak vertikali, fil-pedamenti midfunin. Dawn in-nuqqasijiet, skont l-atturi, ħolqu sitwazzjoni fejn minħabba diżlivell bejn iż-żewġ fondi adjaċenti, l-ilma li jingema' taħt il-madum tal-fond tal-konvenuta qed jippenetra f'dik il-parti tal-ħajt komuni li tinsab mirduma fuq in-naħa tal-istess konvenuta iżda esposta fuq in-naħa tagħhom, sitwazzjoni li twassal għal problema akuta ta' umdata' f'partijiet mill-ħajt komuni diviżorju, prinċipalment f'dik il-parti tal-ħajt li jikkoinċidi max-*shaft* intern tal-fond tal-konvenuta.

Il-konvenuta da parti tagħha, issostni li hija assigurat li jekk kien hemm penetrazzjoni ta' umdata' mill-ħajt tax-*shaft* minħabba katusi għaddejjin mal-ħajt komuni, dawn il-katusi tneħhew u tpogġew mal-ħajt tal-fond tagħha. Tiċhad li l-umdata' fil-ħajt tal-

fond tal-atturi hija provenjenti minn xi nuqqas ta' manutenzjoni jew tiswija fil-fond tagħha u tinnega wkoll li qatt kien hemm dħul ta' ilma mill-ħajt komuni minħabba ħsara f'xi kanna jew pajp tal-ilma tal-fond tagħha. Issostni in fine li hija ma għandhiex tinzamm responsabbli għal ħsarat li huwa direttament attribwibbli lil nuqqas da parti tal-bennej jew tal-kuntrattur li kien inkarigat bil-kostruzzjoni tal-fond tagħha.

Din hija azzjoni ta' danni fondata fuq il-principju legali li persuna għandha twiegeb għall-ħsara li ssir bi ħtija tagħha. Il-qofol tal-kwistjoni ddur mad-determinazzjoni jekk il-konvenuta tistax titqies li hija responsabbli għall-ħsarat riskontrati fil-proprjeta' tal-atturi minħabba *culpa*. Fir-rigward, japplikaw il-principji ġenerali ta' dritt li jinsabu enunċjati fil-Kodiċi Ċivili taħt it-titolu ta' "*Delitti u Kwazi Delitti*", senjatament il-principju li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tigi bi ħtija tiegħu, enunċjat fl-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili. L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16, imbagħad, jipprovdi:-

“Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diligenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famija.”

Fir-rigward, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Dr. Remigio Zammit Pace noe vs Reginald Fava et noe et**, deċiża fil-25 ta' Marzu 2004, qalet hekk:-

“L-istess liġi hi mbagħad daqstant ieħor kategorika u ċara dwar il-punt illi “kull min mingħajr ħsieb li jagħmel jew jonqos li jagħmel id-doveri imposti mill- liġi, huwa obligat għall-ħsara li tigi minn hekk”. Tali principji jabbraċċjaw l-attijiet ta' kummissjoni kif ukoll ta' omissjoni. Kif intqal fil-kawża “Bonnici vs Mizzi”, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Marzu, 2003, b'approvazzjoni għal dak li ntqal f'ġudikat anterjuri, “Si ha colpa ed il quasi delitto quando vi ha la violazione di un dovere od una volontaria omissione di diligenza, per cui non si prevedono le conseguenze della

propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui senza volerlo, ed anche senza avvedersene” – Vol.XXIV.I.172.”

Illi in materja speċifika tar-responsabbilita` għall-ħsarat ikkaġunat minn *inter alia* dħul ta' ilma minn fond ieħor, huwa 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 haddieħor minhabba f'dik il-ħsara. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gasam Mammo Insurance Limited vs Doreen Vella et**¹, li tittratta dwar ħsarat ikkaġunati bħala riżultat ta' ingress ta' ilma fi fond sottostanti għall-fond fejn gie riskontrat difett f'xi kanna tal-ilma li kienet mirduma fil-ħajt, il-Qorti tal-Appell irriteriet hekk in propositu:-

“Ma jista' qatt ikun dubitat in linea ta' principju generali illi kull sid ta' bini hu prezunt li għandu taħt il-kontroll u disponibilita` tiegħu mhux biss l-istruttura ut sic imma wkoll l-impjanti u l-installazzjonijiet ta' go fih. Gie ritenut għaldaqstant minn din il-Qorti kif presjeduta illi “huwa għalhekk prezunt illi kull wiehed iwieġeb għall-ħsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taħt il-kontroll tiegħu. Li jfisser allura illi jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur għandu l-poter materjali.” Ara “Giovanni Vella et -vs- Michael Cilia”, Appell mit-Tribunal għal Talbiet Zghar, 23 ta' Gunju, 2004;”

Il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid ukoll:-

“Anzi, dejjem fil-kaz ta' l-ispeċje hawn ezaminat, strettament id-danneggjat mhux tenut jipprova x-xorta ta' kondotta kolpuza f'min igib fis-sehh l-event dannuz u, kwazi, kwazi, din hi wkoll irrilevanti in kwantu hu lanqas ma għandu l-possibilita li jaccedi fil-fond li minnu originat il-ħsara u, allura, tezisti għalih anke id-diffikolta` estrema li hu jipprova l-kondotta effettiva ta' sid dak il-fond;

¹ Deciża 23 ta' April 2010.

Kif taraha din il-Qorti d-dannegijat hu gravat bl-oneru li jiddemostra li l-event gie prodott b'konsegwenza tal-malfunzjonament jew tal-hsara fl-attrezzatura jew installazzjoni sitwata fil-fond sovrastanti u li tali kienet tirrapprezenta dik il-kondizzjoni necessarja u sufficjenti fil-produzzjoni tal-hsara. Il-provi in atti dan jikkonfermawh. Jinghad a propozitu mill-Franzoni (“Le obbligazioni da fatto illecito”, Ed. Utet, 2004 p. 292), “In questo modo, il danneggiato è gravato soltanto dall’onere di dimostrare l’esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l’evento del danno, mentre sul convenuto grava l’onere di provare l’esistenza di un fattore, estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale (Cass. 13 ta’ Frar, 2002, Nru. 2075)”;

Xi haga konsimili ngħad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza tagħha tas-7 ta’ Frar, 2007 fl-ismijiet “Albert Farrugia -vs- Peter Galea et”, u cjoe, “kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta’ l-ingress ta’ l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà ta’ l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta’ l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan għaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, għal liema jghoddu wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur.” Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilita` tissussisti ma’ l-accertament positiv ta’ l-ingress ta’ l-ilma mill-fond ta’ l-appellanti u li dak il-fatt kellu effikacija kawzali fil-produzzjoni ta’ l-event tal-hsara;” (enfasi ta’ din il-Qorti)²

Dan huwa każ ta’ natura evidentement teknika. Għalhekk il-Qorti trid neċessarjament tirreferi għal opinjonijiet tekniċi mogħtija minn esperti fil-qasam, u ssejjes id-deċiżjoni tagħha fuq dawn il-fehmiet.

Il-Perit Tekniku ġudizzjarju ikkostata li l-parti l-iktar baxxa tal-ħajt komuni diviżorju fil-kamra tal-ikel tal-atturi, fiha sinjali ta’ tixrib u umdita’ fejn saħansitra hemm kisi

² Dan it-tagħlim gie ribadit u applikat mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza Emanuel Spiteri et vs Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt et – 22 ta’ Gunju 2017.

mwaqqa' kif ukoll żebgħa li tfarfret. Hu wasal għall-konklużjoni li din il-penetrazzjoni ta' umdita' u l-ħsara konsegwenzjali subita mill-atturi fil-ħajt tagħhom, hija provenjenti minn u dovuta lin-nuqqas ta' protezzjoni adegwata fil-parti tal-ħajt divizorju li tinsab mirduma fuq in-naħa tal-fond tal-konvenuta li jinsab f'livell iktar għoli u dan speċifikatament minħabba nuqqas ta' *waterproofing membrane* fil-pedamenti midfunin, sija taħt il-baži tagħhom (orizzontali) u sija wkoll vertikali mal-ħajt sal-livell tal-*ground floor*.

Għalkemm f'dan il-kaz il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu ma setax jikkonkludi b'ċertezza jekk effettivament intużax qatran fil-bini tal-pedamenti midfunin, esprima l-fehma li x'aktarx dan ma sarx għaliex ma kienx prassi tal-bini fiż-żmien meta nbnaw il-fondi tal-partijiet kontendenti. **F'kull kaz, stabbilit li s-sors tal-penetrazzjoni tal-umdita' fil-fond tal-atturi huwa l-ħajt mirdum ta' ċirka tliet filati fuq in-naħa tal-konvenuta, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-qatran jew ma jeżistix, kif esprima l-fehma l-Perit Tekniku jew fih il-ħsara u jehtieg jissewwa kif ikkonkluda l-perit inkarigat *ex parte* mill-atturi.**

Il-konsegwenza ta' dan in-nuqqas fil-qatran, hu x'inhum n-nuqqas, hija illi l-umdita` qed tipperkola mir-radam ta' taħt il-paviment tax-*shaft* intern tal-fond tal-konvenuta għal għol-istess parti tal-ħajt divizorju li jikkoinċidi mal-filati l-iktar baxxi tal-ħajt komuni fil-kamra tal-ikel fil-fond tal-atturi, proprju fejn qed tigi riskontrata l-ħsara evidenti tal-umdita` fil-ħajt fil-pjan terren.

Il-Qorti tqis illi kien l-obbligu ta' min bena f'livell iktar ogħli - f'dan il-kaz l-awturi fit-titolu tal-konvenuta - biex iqis illi titqiegħed tempestivament, protezzjoni adegwata kontra l-umdita` ġejja mir-radam fil-pedamenti tal-fond tiegħu. Kienetx jew le il-prattika taż-żmien li jsiru biss żewġ livelli tal-qatran orizzontali u ebda qatran vertikali mal-ħajt tal-appoġġ, huwa immaterjali għaladarba f'dan il-kaz huwa stabbilit illi t-triq hija talut u l-fond viċin eventwali kien sejjer ikun, inevitabilment, f'livell iktar baxx mill-fond tal-konvenuta, bil-konsegwenza illi l-pedament tal-ħajt tagħha kellu eventwalment iservi bhala l-appoġġ tal-fond viċin.

Il-Qorti hija konvinta illi l-obbligu ta' min bena fond pożizzjonat f'livell ogħla mis-sit adjaċenti li wkoll huwa intiż għall-iżvilupp, jinkludi fih l-obbligu ta' missier tajjeb tal-familja li jieħu hsieb li bl-aġir tiegħu, ossia bil-kostruzzjoni minnu mwettqa, ma jikkagunax hsara li haddiehor. Wara kollox, l-Artikolu 1032 *et seq.* tal-Kap. 16 jiddisponu kjarament illi jitqies fi htija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-famijja, bil-konsegwenza illi jkun obligat għall-hsara li ssir fin-nuqqas.

Kuntrarjament għal dak li sottometta l-abbli avukat tal-konvenuta fit-trattazzjoni finali, il-fatt illi dan il-qatran ma tpoġġiex minn min bena l-fond tal-konvenuta ma jfissirx li l-konvenuta nnifisha hija meħlusa mir-responsabbilita' li tassigura li ma ssirx hsara lill-fond tal-gar tagħha minhabba xi nuqqas fil-fond tagħha jew il-mod kif dan inbena. **Fil-fehma tal-Qorti, jibqa' l-obbligu tas-sid attwali tal-fond li fih ġie riskontrat nuqqas jew difett, f'dan il-każ il-konvenuta, li jassigura f'kull żmien li dan il-fond tiegħu ma jikkagunax hsara lill-haddiehor: obbligu li jġib miegħu wkoll id-dmir li jsiru t-tiswijiet meħtieġa biex jiġi aċċertat li ma jibqax isir dannu.**

B'applikazzjoni tal-prinċipji legali fuq enunċjati, kif ukoll minhabba li ma jirriżultax xi htija da parti tal-atturi fil-mod kif ġie konstruwit il-binja tagħhom għal dak li għandu x'jaqsam mal-protezzjoni tal-ħajt tal-appoġġ, il-Qorti hija tal-fehma illi għad-danni subiti mill-istess atturi, tahti u trid twieġeb għalihom unikament il-konvenuta bhala sid uniku tal-fond li qiegħed jikkaguna dawn il-hsarat.

Il-Qorti fehmet ukoll illi llum, is-soluzzjoni għall-problema tal-umditat` riskonstrata fil-parti mirduma ta' ċirka tliet filati tal-ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-fond tal-atturi, tista' tigi implementata b'mod aċċettabbli u effikaċji biss min-naħa tal-fond tal-konvenuta. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku fisser li dan in-nuqqas jista' jiġi indirizzat u rimedjat biss min-naha tal-fond tal-konvenuta billi:-

7.11 ... *tul il-ħajt diviżorju kollu, min-naħa tal-konvenuta, jinqala' l-madum u jithaffer kanal tul il-ħajt biex ikun jista' jitqiegħed il-waterproofing membrane vertikali mal-ħajt midfun. Din tinvolvi spiża konsiderevoli ...*"

Irrakkomanda ulterjorment, biex jiġi assigurat li tiġi eliminata għal kollox il-possibbiltà ta' ingress ta' ilma fil-ħitan, li:

7.09 ... *fix-xaft zgħir intern fil-fond tal-konvenuta ... jitpoġġa membrane mal-art u bl-izgoxxi.*"

Il-Qorti, kieku l-atturi talbu għall-kundanna tal-konvenuta li teżegwixxi a spejjeż tagħha x-xogħol meħtieġ biex ma tibqax diehla umdita' fil-fond tagħhom, ma kien ikollha l-ebda riżerva biex taddotta l-opinjoni teknika tal-Perit Tekniku dwar is-soluzzjoni biex jitwaqqaf dan l-ingress tal-umdita', liema fehma ma ġietx kuntrastata bil-ħatra ta' periti addizzjonali u lanqas b'xi eskussjoni tal-istess Perit Tekniku.

Iżda fir-Rikors promotur, l-atturi ma talbux il-kundanna tal-konvenuta għall-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet rimedjali: talbu biss il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni f'somma li ma teċċedix ħmistax-il elf Euro (€15,000) u xejn iktar. Naturalment, il-Qorti hija marbuta li timxi mar-regoli tal-proċedura - li japplikaw *ad unguem* u huma ta' stretta interpretazzjoni - fosthom ir-regola kontra l-*extra petita* u għalhekk ma tistax tagħti dak li ma ġiex mitlub billi tikkundanna lill-konvenuta twettaq ix-xogħolijiet biex jiġi rimedjat il-problema tat-tixrib tal-ilma fil-ħajt diviżorju u biex jissewew il-ħsarat fil-fond tal-atturi. Wisq inqas meta f'dan il-każ, kif sejjer jingħad iktar 'l isfel, baqa' ma ġiex stabbilit il-*quantum* tal-ispiza meħtieġa biex jiġu msewwija n-nuqqasijiet riskonstrati u l-ħsarat riżultanti.

Il-Qorti tosserva li għalkemm l-atturi xehdu estensivament dwar l-ammont ta' umdita' riskonstrata fil-ħitan tal-fond tagħhom u l-attur John Sghendo fix-xhieda tiegħu fisser ukoll li din wasslet ukoll biex il-graffiato fi-parapett tal-faccatta jinbeżaq 'il barra u biex il-gypsum waqa' mill-ħajt (ħsarat li madanakollu ma ġewx kostatati mill-perit

inkarigat *ex parte* mill-atturi nfushom u lanqas mill-Perit Tekniku waqt l-aċċess), huma baqgħu ma ressqu l-ebda provi la quddiem il-Perit Tekniku u lanqas quddiem il-Qorti, dwar l-ispejjeż li jeħtiegħu jintefqu biex jitwaqqaf it-tixrib tal-umdata' bl-implimentazzjoni tar-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Tekniku u biex in segwitu, jissewwew il-ħitan affettwati u jinżebgħu. Fil-fatt, l-atturi mhux biss ma pproduċewx stima tan-nefqa li trid issir biex jiġu eżegwiti x-xogħolijiet rimedjali, iżda rinfaċċjati bin-nuqqas tal-Perit Tekniku li jillikwida dawn l-ispejjeż fir-relazzjoni tiegħu³ - spejjeż li fil-fehma tiegħu huma konsiderevoli - baqgħu ma talbux li din il-likwidazzjoni ssir.

L-unika prova li ressqu l-atturi dwar spejjeż li ntefqu b'riżultat dirett tal-penetrazzjoni tal-umdata' fil-fond tagħhom, tikkonsisti fil-prezz tad-*dehumidifier* li huma akkwistaw⁴ biex inaqqsu l-effetti tal-umdata' fil-ħajt affettwati mill-penetrazzjoni ta' umdata', umdata' li l-presenza tagħha jirriżulta mill-provi u jirriżulta li hija dovuta lin-nuqqas riskontrat fil-*waterproofing membrane* fond tal-konvenuta. Għalkemm din il-prova ma ġietx kontestata mill-konvenuta, l-atturi baqgħu ma ressqux provi tajbin tal-konsum tad-dawl marbut mal-użu ta' dan id-*dehumidifier*, speċifikament prova ta' żieda fil-konsum tad-dawl u prova li din iż-żieda tirrappreżenta tassew il-konsum minħabba l-użu ta' dan l-apparat. Naqsu wkoll milli jikkwantifikaw id-danni pretiżi minnhom fir-rigward permezz ta' prospett sostanzjat b'kopja tal-kontijiet tad-dawl għall-perijodu rilevanti. Il-Qorti żgur mhux mistennija tagħmel dan l-eżerċizzju hija stess, wisq inqas meta ma ngabux provi sodisfaċjenti.

Għandu jingħad illi dan mhux ikaż fejn il-Qorti tista' tuża s-setgħat diskrezzjonali tagħha biex tillikwida d-danni soffert mill-atturi, arbitrio boni viri għaliex kif inhuwa risaput, **il-likwidazzjoni ekwitattiva għandha tiġi applikata mhux meta jkun hemm nuqqas mid-dannegġjat fil-prova tal-likwidazzjoni tad-danni, iżda meta jkun diffiċli li wiehed jistabilixxi preċiżament dak li huwa dovut lilu, f'liema każ**

³ Paragrafu 8.04 tar-relazzjoni: "*Illi in segwitu għas-suespost l-esponent ma llikwidax danni relatati mal-kawża prinċipali tat-tixrib fuq il-ħajt tal-atturi.*"

⁴ Ara xhieda John Sghendo, fol. 16 (Affidavit) u riċevuta Dok. F.

il-Qorti tista' tillikwida somma abbaži ta' eżerċizzju ekwitattiv sabiex tagħmel gustizzja mal-attur li ma jistax jigi suffragat hlief tramite l-opera tal-ekwita`.

Il-prinċipji li jirregolaw l-applikazzjoni tal-istitut ekwitattiv, huma ben paċifiċi fil-gurisprudenza tal-qrati tagħna:

“Dan id-dritt [ta' rizerċiment tad-dannu] pero` mhix wiehed awtomatiku jew li din il-Qorti tista' tistabillih ex gratia jew arbitrio u boni viri minghajr kwalsiasi prova ta' telf. Id-dannu jrid jigi ippruvat kif titlob il-ligi u l-prova tinkombi lil min ikun allegah⁵.

Intqal ukoll:-

“Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f' dawn il-kazi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix ezonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom għall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf.”⁶

Iżda kif rajna, dan m'huwiex każ fejn kien diffiċli jew impossibbli għall-atturi li jressqu il-prova tal-ispiza tax-xogħolijiet rimedjali li jridu jsiru fil-fond tal-konvenuta biex jitwaqqaf it-tixrib tal-umdità u dawk li jridu jsiru fil-fond tagħhom biex jissewwew il-ħsarat ikkaġunati. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma għandhiex tagħmel tajjeb hija stess għal dan in-nuqqas tal-atturi, anke għaliex b'hekk tkun qiegħda potenzjalment tippregudika l-interessi ta' xi waħda jew oħra mill-partijiet.

Għalhekk fin-nuqqas ta' provi l-Qorti ma tistax u m'hijiex serja tillikwida hija stess dawn id-danni u konsegwentement m'hijiex sejra tilqa' t-talba tal-atturi għall-ħlas tad-danni għajr għas-somma ta' mitejn u tmenin Euro (€280), kif diġa' stabbilit.

⁵ **Ferdinand Portelli vs Maria Dolores sive Lola Portelli** – deciza 9 ta' Lulju, 2015.

⁶ **Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13.10.2004.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tiddikjara illi l-konvenuta hija responsabli ghall-hsarat sofferti mill-atturi fil-fond taghhom bin-numru 12, Triq ir-Rand, San Gwann ghar-ragunijiet indikati fir-Rikors promotur, tilqa' t-talba tal-atturi billi tikkundanna lill-konvenuta Mary Lourdes Lia, thallas lil John u Antoinette konjugi Sghendo s-somma ta' mitejn u tmenin Euro (€280) bl-imghax mil-lum u bl-ispejjez jithallsu mill-konvenuta.

DR. RACHEL MONTEBELLO

MAGISTRAT.