MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-21 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru 226/2017 LM

Lorenza Mckay (K.I. nru. 0607348(M))
('l-appellanta')

vs.

George Debattista li b'digriet tat-12 ta' Mejju 2021 Il-Maġistrat ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju fejn atti ġew trasfużi minn fuq id-decujus George Debattista għal fuq Philip Debattista, Mary Vassallo, Paul Debattista lkoll aħwa ulied u l-werrieta ta' George Debattista
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Lorenza McKay (K.I. nru. 0607348(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fis-27

ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-ewwel Qorti'], li permezz tagħha ddeċiediet ir-rikors tagħha fil-konfront tal-intimat **George Debattista** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat'], fejn sussegwentement wara l-mewt tiegħu fil-mori tal-proċeduri u permezz ta' digriet tal-imsemmija l-ewwel Qorti tat-12 ta' Mejju, 2021, l-atti ġew trasfużi minn fuqu għal fuq **Philip Debattista, Mary Vassallo, Paul Debattista, Ludgarda Debattista u Gorgina Debattista lkoll aħwa ulied u l-werrieta ta' George Debattista** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] billi ċaħdet it-talba tagħha, filwaqt li ma ħaditx konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni u laqgħet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-appellati.

<u>Fatti</u>

2. Jirriżulta li l-appellanta hija sid ta' *terraced house* bin-numru 24 u bl-isem 'Gabriel Angelus' f'Triq it-Tempji Neolotiċi ġewwa Ħal Tarxien, liema proprjetà hija sovrastanti garaxx bin-numru 22 [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li qabel kien proprjetà tal-intimat u llum wara l-mewt tiegħu ddevolva għal fuq uliedu l-appellati. Ġara li s-saqaf tal-fond sofra diversi ħsarat f'parti minnu fejn ukoll ċeda u sfronda. Permezz ta' skrittura privata tat-18 ta' Settembru, 2016[1], l-appellanta u l-intimat flimkien mal-appellati ftehmu sabiex isiru t-tiswijiet neċessarji fl-imsemmi saqaf li kellhom jitħallsu in kwantu għal nofs kull parti, b'dana li dak il-ftehim skont il-klawsola nru. 6 ma kienx ikopri *"...xogħol ta' kisi, tibjid u* finishes *fuq il-fondi surreferiti'.*

[1] Ara Dok A *a fol.* 5 tal-atti tal-ewwel Qorti.

Mertu

3. L-appellanta istitwiet dawn il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti permezz tal-preżentata ta' rikors fil-21 ta' Awwissu, 2017 fejn ħarrket lill-intimat sabiex jgħid għaliex m'għandiex dik il-Qorti:

"...prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni:

1. *Tiddikjara li l-intimat huwa unikament responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti minħabba li l-intimat naqas milli jonora l-obbligazzjonijiet tiegħu kif titlob il-liġi bħala proprjetarju tal-garaxx.*
2. *Tiddikjara u tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, minħabba fin-nuqassijiet li għalihom jaħti unikament l-intimat kif aktar 'il fuq rilevat, fl-ammont kumplessiv ta' erbatax-il elf tlett mija wieħed u għoxrin ewro u tlettax -il ċenteżmu (€14,321,13)*
3. *Tikkundanna lil intimat iħallas id-danni hekk likwidati fl-ammont ta' erbatax -il elf tlett mija wieħed u għoxrin ewro u tlettax il-ċenteżmu (€14,321.13)*

Bl-ispejjeż kompriżi dawn tal-ittra uffiċjali tas-sebgħa (7) t'Awwissu tas-sena 2017 kontra l-intimat li huwa min issa inġunt għas-subizzjoni kif ukoll spejjeż oħra li jirriżultaw mal-prosegwiment tal-kawża."

4. L-intimat eċċepixxa s-segwenti: (i) il-ġudizzju ma kienx wieħed integru stante li huwa kien proprjetarju tal-fond flimkien ma' uliedu; (ii) id-danni reklamati fis-somma ta' €3,254 fir-rigward tal-vettura ta' bintha ma kienux dovuti għaliex il-kera tal-fond favur l-appellanta u terzi oħra kienet skadiet u hija baqgħet tagħmel użu mill-istess fond; (iii) l-imsemmija somma kienet ferm iktar mill-oriġinali reklamata; (iv) is-somma ta' €11,067.13 reklamata bħala danni ma kinitx dovuta stante li l-partijiet permezz ta' skrittura privata tat-8 ta' Frar, 2016 kienu ddikjaraw li huma ma kien baqgħalhom l-ebda pretensjoni oħra kontra xulxin; (v) jiċħad li huwa kien naqas li jagħmel manutenzjoni fil-fond

proprjetà tiegħu għaliex jekk kien hemm xi perkolazzjoni tal-ilma din seħħet mill-fond sovrastanti, ossija l-fond appartenenti lill-appellanta; (vi) il-ħsarat imġarrba kienu wkoll riżultat ta' xogħlijiet eżegwiti mill-appellanta fejn din naqset milli tieħu l-prekawzjonijiet skont il-liġi; (vii) l-ammont reklamat ma kienx dovut lill-appellanta, u t-talba tagħha kellha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontriha; u dan salv risposti ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidrat

Illi dan il-każ beda meta l-attriċi tablet is-somma ta' 14,321.13 Euro bħala ħlas li kellu jsir wara xogħol li kien sar sabiex jissewwa saqaf. Illi dan is-saqaf kien waqa' u kien hemm il-bżonn li jinbidel. Illi fil-fatt il-partijiet kienu fthemu bejniethom sabiex issir it-tiswija tas-saqaf u ċioe' li kien hemm il-bżonn li jinbidel. Dan il-fatt ħareġ li kien tqabbad Perit Briguglio li infurmahom bil-ħsara li kien hemm u x-xogħol li kellu jsir. Illi skont l-iskrittura privata (a fol 66) fejn sar il-ftehim tal-ħlas u l-ispejjeż kollha involuti. Illi ix-xogħol li kien sejjer isir kellu jkun taħt id-direzzjoni tal-Perit Briguglio. Illi skont klawsola numru 6 tal-istess skrittura privata x-xogħol relatat mal-kisi, tibjid u finishes *m'humiex parti mill-istess stima li kienet ingħatat. Minn naħa tal-istess attriċi qalet li dan l-ammont li huwa mitlub ma kienx tħallas li kien ikopri l-ispejjeż li hija kienet għamlet minħabba l-ħsarat u ċioe' kemm fil-fond fejn hija kienet tgħix kif ukoll fuq il-vettura tat-tifla tagħha li kienet gewwa l-garage. Għalkemm kien hemm ftehim dwar il-ħsarat tas-saqaf qatt ma waslu biex fthiemu dwar il-ħsarat l-oħra u kien għalhekk li nbgħatu diversi ittri uffiċjali ħalli jagħmlu tajjeb għalih. Illi dan baqa' qatt ma kien hemm ħlas tiegħu.*

*Illi minn naħa tal-konvenuti dejjem ċaħdu li huma kellhom iħallsu dawn l-ispejjeż dovuti. Illi għalkemm kienu għamlu tajjeb għal ħlas tas-saqaf dan għalihom ma kienx ifisser li kien hemm responsabilità minn naħa tagħhom li ħadu xi tort ta' traskuraġni jew inkella xi ħaġa oħra. Illi minn dak li xehed l-istess Perit Briguglio li l-*concrete *tas-*

saqaf kien wieħed dgħajjef minħabba ingress ta' ilma li skont ma qal fil-fond ta' fuq u ċioe' tal-attriċi kien wieħed fi stat tajjeb però fil-każ tal-garage kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni u kellu l-ħajt ta' wara mikul.

Illi din il-Qorti ħatret lil Perit Mario Cassar sabiex jeżamina l-post in kwistjoni u mir-relazzjoni tiegħu ħareġ li kien hemm għal diversi snin ingress ta' ilma minn naħa tal-proprjetà li kienet fuq il-garage. Illi deher li l-ħsara kienet fuq in-naħa waħda tal-istess saqaf u ma kienx hemm ħsarat fuq naħat oħra. Illi dan irriżulta mill-istess ritratti li l-istess rapport li kien għamel Charlo Briguglio li dak iż-żmien ma kienx Perit għalkemm ippreżenta u għamel rapport għal dan il-għan. Illi minn dan ir-rapport tal-istess Perit imqabbad minn din il-Qorti fil-konklużjoni (a fol 244) tefa' responsabilità fuq l-ingress ta' ilma li ġej mill-proprjetà ta' fuq.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni fuq il-kwistjoni li l-ġudizzju qatt mhux se jkun integru

Illi qabel xejn din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata stante li l-konvenut kien miet waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri u wara li saret it-trasfużjoni tal-ġudizzju minn fuq id-decuius George Debattista għal fuq l-eredi tiegħu.

Il-kuntratt ta' ftehim

Illi l-partijiet kienu għamlu ftehim bejniethom fit-18 ta' Settembru 2016 fejn fih ftiehmu kif se jinqasmu l-ispejjeż sabiex issir tiswija tal-ħsarat kostruzzjonali u strutturali fuq il-fond 24, Gabriel Angelus, Triq it-Tempji Neolitici, Ħal Tarxien. Dan il-ftehim kien jikkonsisti billi qabdu kuntrattur bi qbil fuq ir-rapport magħmul mill-Perit Charlo Briguglio fejn il-prezz finali tax-xogħol kellu jkun ta' 41,654 Euro. Illi s-somma oħra ta' 14,654 Euro tħallew f'idejn il-konsulenti legali tagħhom. Illi fl-istess kuntratt kien hemm emfasi li l-istima ma tinkludiex ukoll xogħol ta' kisi, tibjid u finishes *fuq il-fond surreferiti.*

Illi għalhekk dan il-kuntratt kien ikopri biss dawk ix-xogħlijiet li għandu x'jaqsam mal-ħsarat kostruzzjonali u strutturali fuq il-fond iżda mhux għal finishes*, kisi u tibjid. Illi wkoll għandu jingħad li minn dan il-ftehim lanqas ħareġ li xi parti kellha tagħmel tajjeb għal xi xogħol ieħor barra dak imniżżel fl-istess kuntratt. Illi għalhekk il-partijiet kellhom joħorġu sehemhom biss minn dak li hemm imniżżel fil-kuntratt.*

Illi minn dawn il-fatti joħroġ dan li ġej kif enunċjat mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża ***Gloria Beacom et vs. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines*** *b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 1998,* "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettat u li hi l-

volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda".

Illi għalhekk l-obbligu kontratwali bejn il-partijiet huwa dak biss li jagħmlu tajjeb għal ħsarat li kien hemm fix-xogħol ta' kostruzzjoni u strutturali biss u mhux għal finishes. *Illi mill-istess xhieda li taw il-konvenuti f'dawn il-proċeduri għamlu enfasi b'mod ċar li l-fatt li huma ħallsu nofs l-ispejjeż b'ebda mod ma kienu qegħdin jieħdu r-responsabilità tal-ħsarat li kien seħħ f'din il-proprjetà. Illi ma' dawn il-fatti jibqa' wkoll dak imqajjem mill-istess Perit Tekniku Mario Cassar li ġie maħtur minn din il-Qorti sabiex jeżamina u jirrelata l-post in kwistjoni. Illi minn naħa tiegħu ħareġ li l-ingress ta' ilma kien dovut għal fatt li beda mill-proprjetà tal-attriċi. Illi għalhekk il-kaġun tal-ħsarat seħħ minħabba ilma jew drenaġġ li beda mill-proprjetà tal-istess attriċi.*

Illi minn naħa tal-konvenuti qalu li l-ammont ma kienx dovut minħabba l-fatt li l-partijiet kienu reġgħu għamlu skrittura bejniethom fuq il-kwistjoni. Illi skont din l-istess skrittura li saret fit-8 ta' Frar 2016 hemm referenza għall-iskrittura li saret fit-18 ta' Settembru 2016 (illi ta' min jinnota li l-iskrittura ta' Frar li tinsab a fol 142 għandha d-data li saret qabel il-ftehim ta' Settembru 2016, illi però jidher li kien żball u dan għal fatt li ma jnaqqas xejn mill-validità tagħha stante li fl-istess skrittura hemm referenza għal dik ta' Settembru. Illi wkoll fatt li ebda parti ma kontestat dan il-fatt). Illi d-disgwid huwa dwar l-klawsoli 4 u 5 tal-istess skrittura privata. Illi skont dawn l-istess klawsoli, l-partijiet iddikjaraw li ma għadx vertenzi bejniethom. Illi l-Qorti sejra tagħmel referenza għal ġurisprudenza fuq dak li jkun hemm miktub bejn il-partijiet.

Illi għandu jingħad li fis-sistema ġuridika Maltija, dan il-kunċett huwa inkorporat fl- ***Artikolu 992*** *tal-Kodiċi Ċivili. Il-prinċipji applikabbli f'dan ir-rigward ġew elenkati mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza flismijiet* ***John Spiteri et vs. Popeye Investments Ltd*** *(App Ċiv 161/1997/2) mogħtija fit-3 ta' Novembru 2006:*

> "i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992(1) Kodiċi Ċivili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe [Appell Kummerċjali deċiż 16 ta' Lulju 1973]).
>
> ii) Il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kodiċi Ċivili).
>
> iii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni [Vol.XXXIV.i.p27] fejn ingħad li "l-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali".

iv) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher ċara mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni.

Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi nterpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien." [**J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997]

v) Fl-applikazzjoni tar-regoli tal-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot. **[J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deċiż28 ta' Frar 1997]"

Illi l-kliem użat f'din l-iskrittura li tinsab a fol 142-143 tal-proċess jagħmilha ċara li l-komparenti Mckay u Debattista m'għadx fadal vertenzi bejniethom. Illi dan kollu huwa b'referenza għal dak li kien hemm fl-istess skrittura li kienu għamlu qabel din. Illi wkoll għandu jingħad li fl-iskrittura ta' Settembru 2016, hemm ċar bejn il-partijiet li l-ispejjeż inkorsi ma jinkludux finishes *u affarijiet oħra iżda l-ħlas kien qiegħed isir għal xogħol ta' tiswija strutturali. Illi minn qari akkurat tal-istess skrittura tat-8 ta' Frar 2016, jidher b'mod ċar li r-referenza hija għal ħlas ta' dak li kien dovut rigward is-somma ta' 41,654 Euro kif jidher b'mod ċar fl-ewwel sat-tielet klawsola tal-kuntratt.*

*Illi għalhekk jidher li l-intenzjoni tal-partijiet rigward il-pretensjonjiet ta' bejniethom hija dik biss fuq ix-xogħol li kellu jsir u mhux fuq il-*finishings *jew kwalunkwe ħsarat oħra. Dan huwa ċar fil-fehma ta' din il-Qorti li anki saret referenza biss għall-ammont reklamat dwar il-ħsarat u mhux fuq fatti oħrajn. Illi għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti meta intqal li ma kien hemm ebda vertenzi oħra stante għal fatt li huma stess iffirmaw l-kuntratt ta' bejniethom fejn eskludew kwalunkwe spejjeż oħra apparti dawk relatati mal-ħsarat u tiswija tas-saqaf. Illi għalhekk il-Qorti ma taqbilx li l-klawsoli numru erba' u ħamsa qegħdin jagħmlu referenza li l-vertenzi kollha ta' bejniethom ġew eżawriti. Dan jidher ukoll mill-istess kliem użat fl-istess klawżoli li r-referenza hija għax-xogħlijiet li saru u mhux għal kollox. Illi għalhekk il-Qorti ma taqbilx li kull vertenza ġiet eżawrita bejn il-partijiet u għalhekk*

kwalunkwe pretensjonijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu max-xogħlijiet tal-ħsarat u tiswijiet tas-saqaf kienu għadhom fis-seħħ.

Il-ħsarat reklamat

Illi t-talba tal-attriċi hija bbażata fuq il-kwistjoni ta' obligazzjonijiet tal-konvenuti bħala proprjetarji tal-garage li skont hi kien il-kaġun tal-ħsarat li sar fis-saqaf. Illi skont l-istess rikorrenti qalet li l-kaġun tal-ħsarat seħħ minħabba l-ingress ta' ilma mill-ġenb tal-garage li b'hekk iġarraf parti mis-saqaf u għamel ħsara fil-vettura li kien hemm fl-istess garage. Illi hija llimitat t-talba tagħha fuq il-ħsarat li ġarbet wara li sfronda s-saqaf.

Illi fl-istess rikors promotur għamlet referenza għal dak li jgħid l-artikoli 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Illi hija tablet lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati li kienu responsabbli huma għal ħsara fis-saqaf.

Responsabilità

Illi r-rikorrenti resqet bħala xhud lil Charlo Briguglio fejn għamel conditional report *fl-1 t'April 2016 fejn qal li s-saqaf kellu ħsarat konsideroveli u parti minnhu waqgħet. Il-konkos li kien intuża ma kienx wieħed ta' kapaċità li jiflaħ. Illi meta xehed f'dawn il-proċeduri qal li x-xibka tas-saqaf inkixfet u anki waqa' biċċa mis-saqaf. Huwa kien irrakkomanda li jinbidel is-saqaf wara li kien sar test fuq il-konkos li ma kienx jiflaħ. Huwa ikkonferma li x-xogħol fuq is-saqaf seħħ fi Frar 2017.*

Illi bla dubju ta' xejn ħsarat fis-saqaf kien hemm tant li l-partijiet ftehmu li jinbidel u qasmu l-ispejjeż bejniethom it-tnejn. Illi però minn dak li qalu l-konvenuti, huwa ma assumew ebda responsabilità tal-ħsarat li kien sar. Illi l-istess rikorrenti esebieti ukoll rapport magħmul mill-Perit Godwin Abela fejn fl-istess rapport għamel aċċenn biss li r-rikorrenti riedet li jagħmlu tajjeb għal ħsarat li sar fis-saqaf iżda ma semma xejn dwar ingress ta' ilma li seta' ikkaġuna xi ħsarat fis-saqaf. Illi tajjeb jiġi nnutat fl-istess rapport li għamel referenza għal dħul ta' ilma minn naħa ta' wara ta' ħajt fil-parti ta' fuq.

*Illi din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni dak li qal il-Perit Mario Cassar fuq ir-rapport li għamel bħala il-Perit tekniku maħtur minn din il-Qorti. Fl-istess relazzjoni hemm aċċenn importanti li Charlo Briguglio ma kienx Perit meta għamel l-ispezzjoni fuq il-proprjetà fejn ta parir li anki jitneħħa s-saqaf u jinbidel kompletament. Illi in kontro-eżami qal li l-*warrant *ta' Perit kien ġabu fis-sena 2018 u mhux meta għamel l-ispezzjoni fil-proprjetà. Illi fl-istess rapport hemm firma tiegħu u ta' Perit ieħor iżda dan ma kienx ġie fuq il-post sabiex jagħmel spezzjoni huwa wkoll. Illi però barra minn dan kollu, il-Qorti rat li fl-istess rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar għamel*

aċċenn li l-ħsara li kkaġuna l-ingress tal-ilma beda mill-fatt mill-kamra tal-banju tal-istess rikorrenti u mhux mill-hajt ta' wara. Illi l-emfasi kien li fil-parti ta' quddiem ma kienx hemm ħsarat iżda biss fejn kien hemm il-parti li waqgħet li ġie kaġunat minħabba ilma/drenaġġ fis-sistema li kellha l-istess rikorrenti. Illi fl-istess konklużjoni l-Perit Tekniku qal hekk:

> "Illi l-ħsarat illi kien hemm fin-naħa ta' wara tas-saqaf tal-garaxx, qabel ma dan inbidel kienu kkaġunati minn ingress ta' ilma/dranaġġ mill-art tal-kamra tal-banju sovrastanti, proprjetà tal-attriċi. Dan huwa ndikat mill-fatt illi l-ħsarat fis-saqaf tal-konkos kienu limitati għal dik l-arja ta' taħt il-kamra tal-banju.
>
> Illi l-ħsarat kienu ilhom iseħħu minħabba leakages mis-sistema tal-ilma jew tad-dranaġġ fil-kamra tal-banju sovrastanti, proprjetà tal-attriċi…".

Illi għalhekk minn dan il-bran jidher b'mod ċar li l-ħsarat seħħew kaġun tal-istess attriċi u mhux għax kien hemm ingress ta' ilma minn naħa ta' wara jew inkella kif pruvat tagħti x'tifhem l-istess attriċi. Illi għalhekk bl-istess mod fl-artikoli 1031 et seq kellha l-istess attriċi li tassigura li kull wieħed iwieġeb għal ħsarat li ġew kaġunati li f'dan il-każ kien kollu tort tagħha u mhux tal-konvenuti."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-9 ta' Awwissu, 2022, fejn qed titlob lil din il-Qorti sabiex tbiddel is-sentenza appellata billi tilqa' it-talbiet kollha tagħha kif imressqa permezz tar-rikors promotur tagħha. Tgħid li l-aggravji tagħha huma s-segwenti: (a) il-ħatra ta' perit f'żmien fejn ix-xogħlijiet kienu ilhom li ġew eżegwiti kienet skorretta; (b) il-kunflitt bejn ir-rapport peritali tal-Perit Charles Briguglio u dak tal-Perit Mario Cassar; u (ċ) l-ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta aċċettat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar, li sab li l-ħsarat u t-tort ma kienux kif dikjarati mill-perit li kien issorvelja x-xogħlijiet mill-bidu nett.

7. L-appellati wieġbu fl-1 ta' Settembru, 2022, fejn issottomettew li t-talbiet tal-appellanta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom.

9. L-appellanta permezz tal-ewwel aggravju tagħha qegħda tikkontendi li l-ħatra ta' perit tekniku mill-ewwel Qorti, hekk kif kienu ilhom li ġew eżegwiti x-xogħlijiet bi qbil bejn il-partijiet, kienet waħda skorretta. Tirrileva li skont l-iskrittura ta' bejn l-imsemmija partijiet magħmula fit-18 ta' Settembru, 2016, huma kienu qablu bejniethom sabiex jinkarigaw kuntrattur wara li sar rapport mill-Perit Charlo Briguglio. Fid-dawl ta' dan hija tikkontendi li l-ewwel Qorti ma kelliex għalfejn taħtar perit tekniku meta r-rapport tal-ewwel perit kien jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt. Tispjega li qabel ma kienu saru l-preżenti proċeduri, il-partijiet kienu wkoll inkarigaw lill-Perit Godwin Abela, u dan kien qabel mal-fehma espressa mill-Perit Briguglio, tant li astjena milli jkompli jsegwi l-kwistjoni għaliex skont hu, il-Perit Briguglio kien qed imexxi l-partijiet fit-triq it-tajba. L-appellanta tgħaddi minn hawnhekk sabiex tispjega t-tieni aggravju tagħha bis-sentenza appellata. Tirrileva li r-rapporti tal-Perit Charlo Briguglio u tal-Perit Mario Cassar kienu konfliġġenti, u tgħid li l-ewwel Qorti kienet għażlet li taħtar lil dan tal-aħħar wara li kienu ġew mitmuma x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni.

L-appellanta tissottometti li l-ewwel Qorti kienet ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li tqajjem mill-Perit Mario Cassar li l-Perit Charlo Briguglio ma kienx għadu laħaq perit meta kien għamel l-ispezzjoni fuq il-fond. Iżda l-appellanta taċċenna għax-xhieda tal-Perit Briguglio, fejn irrileva li d-dokumenti li ġew sottomessi lil MEPA kienu dejjem ġew iffirmati minnu u minn perit ieħor li kellu l-*warrant,* u dan skont kif kien jidher mid-dokumenti ppreżentati. Tikkontendi li l-ewwel Qorti ma setgħet qatt tinjora x-xhieda tant dettaljata u ċara tal-Perit Charlo Briguglio, fejn spjega li kienet prassi fil-professjoni tiegħu li dawk il-periti li ma jkunux għadhom ħadu l-*warrant* tagħhom, jistgħu jissorveljaw xogħol sakemm dan jiġi mbagħad ċċertifikat minn perit ieħor bil-*warrant,* u dan hekk kif ġara fil-każ odjern. L-appellanta tissottometti li għalhekk kienet skorretta l-ewwel Qorti, u saħansitra għamlet interpretazzjoni ħażina għall-aħħar, meta ddeċidiet li tilqa' ir-rapport tal-Perit Mario Cassar meta x-xogħol kien ilu li tlesta. It-tielet aggravju tal-appellanta jkompli fuq l-istess argument. Tgħid li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta aċċettat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar, li kkonstata t-tort għall-ħsarat b'mod kuntrarju għal dak li ġie misjub mill-perit li kien issorvelja x-xogħlijiet mill-bidunett. Filwaqt li tagħmel riferiment għall-artikolu 681 tal-Kap. 12, l-appellanta tikkontendi li l-konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Għalhekk, l-ewwel Qorti kellha tagħti piż konsiderevoli lir-rapport tal-Perit Charlo Briguglio, u mhux lil dak kuntrarju tal-Perit Mario Cassar li kkonstata li l-ħsarat fis-saqaf tan-naħa ta' wara tal-fond kien kaġun ta' ingress ta' ilma/drenaġġ mill-art tal-kamra tal-banju sovrastanti. L-appellanta tissottometti li kieku tassew dan kien il-każ, l-intimat qatt ma kien ser jaċċetta li joħroġ nofs l-ispiża għat-tiswija. L-appellanta tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha billi ssostni li l-ewwel Qorti ma kinitx marbuta li

toqgħod għall-fehmiet tal-perit tekniku nkarigat minnha, u dan kontra l-konvinzjoni tagħha. Tinsisti li ma kinitx fil-kompetenza tiegħu li jikkonferma mad-direttorju tal-Periti li l-Perit Charlo Briguglio ma kienx fil-pussess ta' *warrant,* għaliex in-nomina tiegħu kienet waħda limitata għal spezzjoni fil-fond fir-rigward tax-xogħlijiet li kienu ġew eżegwiti.

10. L-appellati jikkontendu li l-appell odjern għandu jiġi respint. Jibdew billi jissottomettu li huwa rari li Qorti tal-Appell tbiddel sentenza tal-ewwel Qorti, u dan f'każijiet eċċezzjonali.Tgħid li ċertament l-appell odjern mhux wieħed minn dawk il-każijiet għaliex l-ewwel Qorti stħarrġet sew il-mertu tal-provi u l-fatti tal-każ. Dwar l-ewwel aggravju tal-appellanta li jolqot il-ħatra tal-Perit Tekniku, l-appellati jirrilevaw li skont il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju, 2018, il-ħatra tiegħu saret fuq talba konġunta tal-partijiet. Jissottomettu li huwa proprju għaliex kif tgħid l-appellata li *"...l-konluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċement opinjoni jew suspett"* li l-ewwel Qorti korrettement kważi warrbet ir-rapport tal-periti *ex parte,* u mxiet fuq ir-rapport tal-Perit Mario Cassar. Jissottomettu li dan kien aċċeda fil-fond u dak sovrastanti wara li saru x-xogħlijiet, u għalhekk huwa kien għamel riferiment għar-rapport flimkien mar-ritratti tal-Perit Charlo Briguglio. Minn hemm ikkonstata li l-ħsarat fis-saqaf tal-fond kienu lokalizzati fuq naħa waħda minnu, filwaqt li fil-bqija tiegħu ma kienx hemm ħsarat. Il-Perit Cassar ra li l-kamra tal-banju l-ġdida kienet fuq in-naħa ta' wara fejn kienet dik ta' qabilha qabel ma nbidel is-saqaf u fejn dan kien ġarrab il-ħsara kif kien jidher mir-ritratti a fol 23 u 24 tar-rapport tal-Perit Charlo Briguglio. B'hekk il-Perit Tekniku Mario Cassar seta' jikkonstata li din il-ħsara kienet ġiet kkawżata minn ingress ta' ilma/drenaġġ mill-art tal-kamra tal-banju

fil-fond sovrastanti tal-appellanta. Dwar id-dikjarazzjoni tal-Perit Godwin Abela li l-Perit Charlo Briguglio kien qed imexxi lill-partijiet fit-triq it-tajba, l-appellati jikkontendu li din saret fir-rigward tas-superviżjoni u tas-sorveljanza waqt ix-xogħlijiet, iżda ma setgħet tfisser xejn fir-rigward tal-kawża tal-ħsarat allegati mill-appellanta. Għal dak li jirrigwarda s-sottomissjonijiet tal-appellanta fir-rigward tal-fatt li l-Perit Charlo Briguglio ma kellu l-ebda *warrant* dak iż-żmien sabiex joffri servizzi ta' perit, l-appellati jsostnu li l-aġir ta' dan li ppreżenta ruħhu bħala perit meta huwa kellu biss B.Sc. f'*Environmental Studies,* u anki l-aġir tal-Perit Zammit li ffirma r-rapport meta huwa qatt ma kien aċċeda fil-fond, kien wieħed tassew negliġenti u ndikattiv ta' nuqqas ta' professjonalità. L-appellati issottomettew li għalhekk l-aggravju tal-appellanta għandu jiġi miċħud. Dwar l-aħħar aggravju, l-appellati jsostnu li l-argument tal-appellanta msejjes fuq l-artikolu 681 tal-Kap. 12 u fuq silta ċċitata minn referenza mhux identifikata, jgħidu li dan ma jgħoddx għall-każ odjern. Jissottomettu li l-Qorti hawnhekk kellha quddiemha x-xhieda tal-appellati George Debattista, Philip Debattista, Maria Vassallo u Georgina Pavia, kif ukoll dik tal-Perit Godwin Abela u l-Perit Andrew Farrugia. Jirrilevaw li x-xhieda tal-appellati msemmija ma kinitx ġiet kontradetta. Dwar dak li qal il-Perit Andrew Farrugia fir-rapport peritali tiegħu dwar ir-ritratti esebiti bħala Doc A1 u Doc A2, jissottomettu li kif spjegat mill-imsemmi perit, dawn m'għandhom x'jaqsmu xejn mas-saqaf in kwistjoni u kif irrileva l-appellat Philip Debattista fl-affidavit tiegħu, ir-ritratti esebiti mal-affidavit tal-appellanta huwa *"manifestament QARRIEQI u huwa ntenzjonat biss biex jitfa' dawl ikrah fuqhom".* Jgħidu li l-fatt li r-ritratti a *fol.* 145 u 146 ma jirrigwardawx is-saqaf in kwistjoni ġie saħansitra kkonfermat mill-appellanta stess waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2020. L-istess ix-xhieda tal-Perit Andrew

Farrugia mogħtija waqt is-seduta tal-20 ta' Novenbru, 2018. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għal dak li qal l-appellat Philip Debattista fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, li kif tlestew ix-xogħlijiet neċessarji u saru wkoll il-pagamenti dovuti, il-partijiet kienu ffirmaw skrittura privata bejniethom fejn iddikjaraw li huma ma kellhom l-ebda pretensjoni oħra fil-konfront ta' xulxin. Jgħidu li l-appellanta waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2020 kienet saħansitra għarfet u kkonfermat bil-ġurament li l-firma fuq l-iskrittura kienet tagħha. L-appellati jissottomettu li għalhekk, l-ewwel Qorti kellha r-raġunijiet tassew tajbin tagħha sabiex taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Mario Cassar u tiddeċiedi li l-ħsarat kienu kawżati mill-appellanta.

11. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li l-argumenti li qegħda tressaq l-appellanta permezz tal-aggravji tagħha, ma jistgħux jikkonvinċuha sabiex tbiddel dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti. Qabel xejn għandu jiġi rilevat li huwa tassew minnu dak li ssottomettew l-appellati, li l-ħatra tal-Perit Tekniku Mario Cassar permezz ta' digriet tal-ewwel Qorti mogħti waqt l-udjenza tad-9 ta' Mejju, 2018, saret fuq talba taż-żewġ partijiet, jiġifieri anki tal-imsemmija appellanta. Ma tistax għalhekk illum l-appellanta targumenta faċilment quddiem din il-Qorti li dik in-nomina ma kellhiex issir fi żmien meta x-xogħlijiet in kwistjoni kienu diġà ġew eżegwiti, meta kienet hija stess flimkien mal-parti l-oħra, li talbet għal dik in-nomina. Għaldaqstant l-ewwel aggravju mingħajr dubju ma jistax jirnexxi.

12. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanta, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti dwar l-importanza tal-aċċenn li sar fir-rapport tal-Perit Mario Cassar għall-fatt li l-Perit Charlo Briguglio ma kellu l-ebda *warrant* ta' perit meta huwa kien mar jagħmel spezzjoni tal-fond u meta ta wkoll l-parir tiegħu sabiex jinbidel is-saqaf

tal-imsemmi fond. Il-Qorti tosserva li f'dak ir-rapport li ġie ppreżentat fid-29 ta' Ottubru, 2018, il-Perit Tekniku għamel notament bejn parentesi u li ovvjament kien jiswa fiż-żmien li nkiteb l-imsemmi rapport, li Charlo Briguglio *"...(...ma huwiex Perit)".* Dan il-fatt saħansitra jirriżulta mir-rapport tal-istess Charlo Briguglio Doc P esebit mill-appellanta[2], fejn m'hemm l-ebda indikazzjoni li huwa perit, iżda biss li huwa lawreat bħala B.Sc. (Hons) in Built Env. Studies (Melit.). Jiġifieri l-Perit Mario Cassar ma rrileva xejn ġdid, iżda biss ġibed l-attenzjoni għall-fatt li r-rapport tekniku ppreżentat mill-appellanta ma kienx redatt minn perit, u għaldaqstant din il-Qorti tgħid li sewwa għamlet l-ewwel Qorti meta ħadet dan il-fatt in konsiderazzjoni sabiex ikkonstatat ukoll li (a) il-*warrant* kien kisibha sussegwenti għall-ispezzjoni tal-fond fis-sena 2018; u (b) il-perit li ffirma r-rapport flimkien miegħu ma kienx aċċeda fil-fond. Din il-Qorti tqis li kemm il-Perit Tekniku Mario Cassar, u anki l-ewwel Qorti, kienu prudenti ferm meta ħadu dan il-fatt in konsiderazzjoni, għaliex il-konstatazzjonijiet magħmula fir-rapport iffirmat minn Charlo Briguglio huma rilevanti biss sakemm isibu konferma minn perit bil-*warrant* sabiex jeżerċita dik il-professjoni. Għalhekk il-Qorti ma ssibx it-tieni aggravju tal-appellanta ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

13. Dan iwassal għat-tielet aggravju tal-appellanta fejn tikkontendi li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta aċċettat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar. fejn il-ħsarat u t-tort ġew attribwiti b'mod kuntrarju għal dak iddikjarat mill-Perit Charlo Briguglio, li skont hi kien issorvelja x-xogħlijiet rimedjali. Hawnhekk l-appellanta tagħmel riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 681 tal-Kap. 12, u jidher li qegħda tissuġġerixxi li l-ewwel Qorti kienet tenuta tiskarta l-

[2] *A fol.* 22 *et seq.* tal-atti tal-ewwel Qorti.

konklużjonijiet tal-Perit Tekniku favur dawk tal-Perit Charlo Briguglio. Imma fuq dak li għadu kif ġie kkunsidrat minn din il-Qorti, tgħid li l-ewwel Qorti mxiet sew meta għall-kuntrarju ma warrbitx il-konklużjonijiet milħuqa fir-rapport tal-Perit Tekniku, iżda minflok għamlithom tagħha filwaqt li qieset dak kollu li wassluh għalihom. Il-Qorti qieset ukoll dak li fisser il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, u ma tarax li l-appellanta għandha raġun tikkontendi l-kuntrarju. Għaldaqstant dan l-aggravju wkoll ma ssibux ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur