QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 2

Rikors numru 536/16/1 RGM

Josephine sive Josette Azzuz Caruana

v.

George Pace u Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-*estate* tal-Marchese John Scicluna, u b'nota tad-29 ta' Novembru 2021 Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall assumew l-atti bħala eredi tal-Marchese John Scicluna

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' appartament bin-numru 2 li jinsab fil-Belt Valletta, u li huwa sottostanti appartament bin-numru 3 proprjetà tal-konvenuti Scicluna. L-appartament proprjetà tal-konvenuti Scicluna huwa mikri lill-konvenut George Pace. Skont l-attriċi, mill-kamra tal-banju tal-appartament numru 2 qiegħed jipperkola l-ilma fil-proprjetà tagħha u dan qiegħed jikkawża ħsarat fil-proprjetà tagħha tant li s-saqaf huwa perikoluż

u hemm bżonn li jinbidel. L-attriċi tallega li dan kollu huwa dovut għal traskuraġni, negliġenza, imprudenza u non-kuranza tal-konvenuti, kif ukoll minħabba nuqqas ta' xogħlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond, li l-konvenuti naqsu milli jwettqu minkejja diversi interpellazzjonijiet min-naħa tagħha.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-hsarat fis-saqaf u fl-appartament ikkawzati minnhom u fil-proprjetà tar-rikorrenti, okkorendo permezz ta' periti nominandi;
> 2. Tordna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jinbidel is-saqaf u jinbidlu l-pajpijiet u ma tibqax issir hsara fil-fond tar-rikorrenti, skond is-sengha u l-arti, u taht supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;
> 3. Tiddikjara lir-rikorrenti sofriet danni dovuti minhabba traskuragni, negligenza, imprudenza, u non-kuranza tal-intimat, kif ukoll minhabba nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond tieghu;
> 4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti rizultat tal-inadempjenzi tal-intimat, okkorendo permezz ta' periti nominandi;
> 5. Tikkundanna l-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.
> Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata (30) ta' Lulju elfejn u sittax (2016), kontra l-intimati li minn issa huwa ingunti in subizzjoni."

3. Il-konvenut George Pace eċċepixxa, *inter alia,* illi l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond u li hija l-unika sid tal-istess, li t-talbiet attriċi huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, li huwa l-inkwilin biss tal-fond bin-numru 3 u għalhekk mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, li l-maġġior parti tal-ħsarat li dwarhom qed tilmenta l-attriċi kienu diġà eżistenti meta l-attriċi xtrat l-appartament tagħha u għalhekk hija xtratu bi pjena konsapevolezza tas-servitujiet gravanti fuq l-istess, li huwa juża l-appartament għal skopijiet purament

residenzjali u għalhekk mhuwiex qiegħed jikkawża vibrazzjonijiet jew tagħbija mhux normali fuq is-saqaf, li l-konsenturi li hemm fil-ħitan tal-appartament tal-attriċi mhumiex attribwibbli għal xi att jew nuqqas tiegħu iżda huma xi ħaga komuni fil-binja kollha, u li huwa mhuwiex oppost għat-twettieq tat-tiswijiet li hemm bżonn fil-blokka u fil-fatt qiegħed f'komunikazzjoni kontinwa mal-konvenuti Scicluna biex isiru x-xogħlijiet neċessarji.

4. Il-konvenut Pace ppreżenta wkoll kontro-talba permezz ta' liema, wara li premetta li l-appartament numru 3 huwa l-fond dominanti u jgawdi minn servitu fuq l-appartament servjenti bin-numru 2 għaliex id-*drain* tas-sink tal-kċina tal-appartament numru 3 jgħaddi minn taħt is-saqaf tal-appartament numru 3 u li l-attriċi abbużivament bidlet il-kanna preżenti tal-metall galvanizzat għal waħda tal-plastik bi kwalità inferjuri b'konsegwenza li din iżżaqqet u tilfet il-pendil, li wassal biex il-kanna tinstadd u xxekkel id-drenaġġ tal-ilma, talab lill-Qorti sabiex:

> "1. Previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja, tordna lill-attrici rikonvenzjonata fiz-zmien u f' data fissata u hin fissata minn dina l-Onorabbli Qorti tippermetti u taghti access lill-esponent u haddiema inkarigati minnu sabiex jaghmlu r-riparamenti necessarji u opportuni u dan occorrendo anke' taht is-supervizjoni ta' periti nominandi liema xogholijiet ikunu jinkludu il-bdil mill-gdid tal-kanna biex flok wahda tal-plastik tigi istallata wahda tal-mettal galvanizzat."

5. Marcus Marshall għan-nom tal-*estate* tal-Marchese John Scicluna eċċepixxa, *inter alia,* li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet attriċi, li t-talbiet attriċi huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-

Kodiċi Ċivili, li t-talbiet attriċi diretti kontra tiegħu huwa infondati fil-fatt u fid-dritt, u li qiegħed jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet li ġew mogħtija mill-konvenut George Pace li huma kompatibbli mal-eċċezzjonijiet imressqa minnu.

6. L-attriċi rikonvenzjonata eċċepiet, *inter alia,* li mhuwiex minnu li l-kanna kienet tal-metall galvanizzat għaliex din kienet kanna antika li fuqha ma kienet saret l-ebda manutenzjoni f'aktar mit-tletin sena li hija kienet ilha tgħix fl-appartament in kwistjoni, li mhuwiex minnu li hija għamlet xi tibdil f'din il-kanna kif jallega l-konvenut Pace, u li l-użu ta' dawn id-*drains* jagħmel ħsara kbira fil-proprjetà tagħha u fis-soqfa.

7. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Ottubru 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, 1. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut George Pace kif ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-estate tal-Markiż Scicluna stante li l-Qorti qed tiddeċiedi li l-azzjoni attriċi mhiex preskritta;
> 2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti;
> 3. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li filwaqt li Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-estate tal-Markiż Scicluna huwa responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-fond tal-attriċi mill-ingress tal-ilma, il-konvenut George Pace huwa responsabbli għall-konsenturi fil-fond tal-attriċi kkawżati minn vibrazzjonijiet;
> 4. Tilqa' t-tieni talba attriċi;
> 5. Tordna lill-konvenut Marcus Marshall nomine sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jieqaf l-ingress tal-ilma mill-fond numru 3 għall-fond tal-attriċi u jirripara l-ħsarat kaġunati fil-fond tal- attriċi mill-ingress ta' ilma kif fuq imsemmi kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut Marcus Marshall nomine.

> 6. Tordna lill-konvenut George Pace sabiex fi żmien erba' xhur millum jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali fir-rigward tal-konsenturi fil-fond tal-attriċi kif fuq imsemmi taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut George Pace;
> 9. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi billi tordna illi fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma' din is-sentenza, l-attriċi tkun awtorizzata tagħmel l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti rispettivament.
> 10. Tilqa' t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut George Pace u tordna lill-attriċi rikonvenuta sabiex fi żmien xaħar millum tagħti aċċess lill-konvenut George Pace kif ukoll lill-ħaddiema minnu inkarigati sabiex jagħmlu dawk it-tiswijiet li huma neċessarji fis-sistema tal-ilma tal-fond numru 3 kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut George Pace.
> Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, salv dawk relatati mal-kontro talba li għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

8. Il-konvenut George Pace ppreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-26 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata billi tiddikjara l-azzjoni prinċipali tal-attriċi preskritta bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi, jew tirriforma u tvarja s-sentenza appellata f'dik il-parti fejn huwa nstab responsabbli għall-konsenturi li l-attriċi tgħid li għandha fil-fond tagħha u fejn ġie kkundannat li jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali a spejjeż tiegħu u minflok tiddikjara li huwa mhuwiex responsabbli u tiċħad kull talba attriċi fil-konfront tiegħu mingħajr l-imposizzjoni ta' ebda spejjeż.

9. L-attriċi ma ppreżentat l-ebda risposta minkejja li ġiet debitament notifikata fis-7 ta' Diċembru 2021.

10. Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall ippreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-29 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tannulla dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema huma ġew ikkundannati u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-attriċi u/jew George Pace.

11. L-attriċi ma ppreżentat l-ebda risposta minkejja li ġiet debitament notifikata fl-1 ta' Diċembru 2021.

12. George Pace ppreżenta r-risposta tal-appell tiegħu għar-rikors tal-appell tal-konvenuti Marshall fis-6 ta' April 2022 permezz ta' liema ssottometta li din il-Qorti għandha tilqa' l-ewwel żewġ aggravji tal-appellanti Marshall filwaqt li tiċħad it-tielet aggravju, u li huwa m'għandu jbati ebda spejjeż.

Ikkonsidrat:

Il-Preskrizzjoni

L-Aggravju ta' George Pace

13. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-appellant George Pace jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa minnu, għaliex mill-provi jirriżulta li l-ħsarat allegati mill-attriċi kienu ġraw ħafna snin qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, u probbabilment imorru lura għal qabel is-snin sebgħin. Jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li l-ħsarat huma naxxenti minn att dannuż li huwa kontinwat għaliex fir-rapport tal-Perit John Schembri, li ġie nkarigat mill-attriċi stess, ingħad li l-ingress tal-ilma kien ġara xi żmien qabel, u l-istess perit dejjem juża l-passat meta jitkellem fuq il-perkolazzjoni tal-ilma. Jargumenta li anke kieku stess wieħed kellu jiskarta dan il-fattur, jekk wieħed kellu jqis id-data tar-rapport bħala d-data meta l-attriċi intebħet bid-dannu u allura setgħet taġixxi kontra l-persuni li fil-fehma tagħha huma responsabbli, il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri mis-27 ta' Frar 2014 u allura l-azzjoni attriċi hija preskritta peress li ġiet intavolata aktar minn sentejn wara. Iżid li in kontroeżami ħu l-attriċi John Caruana ammetta li l-konsenturi kienu ilhom hemm minn tal-anqas ħames snin wara li l-attriċi xtrat il-fond in kwistjoni, li jfisser li l-konsenturi kienu ilhom hemm mis-sena 2010. Fir-rigward tal-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-preskrizzjoni ġiet interrotta biż-żieda ta' konsenturi wara s-27 ta' Jannar 2014 jargumenta li dawn il-konsenturi kienu riżultat tat-travi msaddin u mhux ta' aġir jew nuqqas li tiegħu huwa jista' jinżamm responsabbli. Jargumenta wkoll li anke kieku kellu jiġi aċċettat li l-ħsara hija waħda kontinwa, il-fatt li l-attriċi ħalliet il-ħsara tipprogressa fuq

medda ta' tant snin mingħajr ma ħadet azzjoni konkreta kellu jissarraf fl-addebitu fuqha ta' negligenza kontributorja fi grad għoli ħafna. Jgħid li wieħed ma jridx jinsa l-ambjent ta' pika u animożità li ħolqot l-attriċi partikolarment minħabba li għamlet numru ta' rapporti foloz mal-Pulizija, u għalhekk huwa ovvju li l-attriċi qatt ma riedet verament tikkopera miegħu sabiex isir ix-xogħol kollu li kien hemm bżonn għall-benefiċċju tat-tnejn. Jargumenta li għalhekk il-Qorti m'għandhiex tippremja l-attriċi billi tħalliha tikkonfondi flimkien il-ħsarat aktar riċenti ma' dawk li kienu ilhom li avveraw ruħhom snin qabel, sabiex il-ħsara l-antika tittranġa a spejjeż ta' ħaddieħor.

L-Aggravju ta' Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall

14. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom l-appellanti Marshall jargumentaw li l-bejt, u ċjoè s-saqaf tal-appartament tal-Perit Conrad Buhagiar kien inbidel a spejjeż tagħhom u wara li nbidel l-ilma li skont l-Ewwel Qorti kien qiegħed jipperkola wkoll fl-ambjenti ta' taħt, inkluż fl-appartament tal-appellata, waqaf jidħol. Jargumentaw li indipendentement minn jekk il-bejt kienx jew le kawża ta' ħsara fl-appartament tal-appellata, din il-ħsara ġrat qabel l-1985 jew 1986 u għalhekk m'hemmx dubju li l-fatt dannuż li l-Ewwel Qorti qed tatribwixxi lilhom sempliċiment għaliex huma sidien tal-blokka minn fejn daħal l-ilma seħħ ferm qabel is-sentejn tat-terminu preskrittiv skont l-Artikolu 2153 tal-

Kodiċi Ċivili. Jargumentaw li għalhekk ukoll ma kienx hemm kontinwita u anzi l-ħsara ġiet interrotta bix-xogħlijiet imwettqa minnhom stess u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mqar fil-konfront tagħhom.

15. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra l-mertu tat-talbiet attriċi jeħtieġ li l-Qorti l-ewwel tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' natura preliminari mressqa mill-konvenuti fir-risposti ġuramentata rispettivi tagħhom u ċioe li t-talba għall-ħlas ta' danni hija preskritta bid-dekors tal-perjodu ta' sentejn ai termini tal-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**.

L-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "L-azzjoni għall-ħsarat mhux ikkaġunati b' reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn."

Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi min jeċċepixxi l-preskrizzjoni għandu, sabiex jirnexxi, jipprova li ż-żmien stabbilit mil-liġi tassew għadda:

> "Illi hija regola ewlenija fil-proċedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eċċezzjoni, u għalkemm il-parti attriċi tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmieri li għadda ż-żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mħarrka li trid tipprova li l-parti attriċi għaddhielha ż-żmien utli biex tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il-kawża setgħet titressaq".

Għandu jiġi meqjus għalhekk il-fatt li minn iqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandu jipprova kif imiss li ż-żmien stabbilit mil-liġi tassew għadda, u "f'każ ta' dubju, dan imur kontra l-istess parti eċċipjenti". Relevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1987 fis-sentenza fl-ismijiet Edgar Causon noe vs. Abdelsala Sheibani nomine (Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782)

> "Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le".

Ġie wkoll iżda ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Aquilina nomine vs Edgar Ellul deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-16 ta' Ġunju 1994 li:

> "l-konvenut li jeccepixxi l-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni ma jehtieglu jipprova xejn hlief li l-preskrizzjoni eccepieta hi dik li tapplika ghall-kaz u li ddekorra t-terminu preskrittiv. Dan stabbilit, sta ghall-attur kreditur li jghazel it-triq kif irid jiddefendi ruhu kontra din l-eccezzjoni bil-mezzi li tghatih il-ligi. Hu l-attur li jrid jipprova ssospensjoni jew l- interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv jew l-ammissjoni tal-kreditu mill-konvenut jew alternattivament li jsejjahlu ghall-gurament decizjorju"

In oltre, jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data t-terminu preskrittiv beda jiddekorri, iżda l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabbilita.

Huwa stabbilit ukoll illi t-terminu tal-preskrizzjoni f'dawn ix-xorta ta' kawżi jibda għaddej mill-mument li tidher il-ħsara. Artikolu 2137 jipprovdi li: "Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss." Huwa mgħallem li sabiex wieħed ma jkunx jista' jaġixxi, l-impossibilità għandha tkun waħda indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun.

Din il-Qorti diversament preseduta, fil-kawża fl-ismijiet Reuben Buhagiar vs. Joseph Fenech (Ċit Nru 471/11JRM) deċiża fis-27 t'April 2017 in tema ġenerali kkunsidrat li:

> "ladarba tkun stabbilita d-data li minnha 'l quddiem tnisslet il-ħsara u beda għaddej iż-żmien preskrittiv, iċ-ċirkostanza dwar jekk il-parti mġarrba kenitx taf jew le li dik il-ġrajja seħħet ma tkunx rilevanti biex il-Qorti tqis jekk dak iż-żmien għaddiex jew għalaqx. Dan jingħad għaliex, fid-dawl tat-tagħlim imsemmi hawn fuq, "Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jgħodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. Fil-kawża Xuereb v Agius, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih". It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-ħsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża Mohnani v. Stivala, deċiża fil-11 ta' Ġunju, 2010, qalet: "…….. jibda biex jiġi reġistrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodiċi Ċivili, "bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Superjuri illi "t-test li trid il-liġi allura kien dak

oġġettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom joriġina d-dritt tal-attur li jaġixxi, mhux it-test soġġettiv għall-persuna tal-attur u ċioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li taġixxi, tkun xi tkun ir-raġuni" ("Raphel Micallef -vs- Anthony Agius", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbagħad, "iż-żmien hu dak li fih tkun twieldet lobbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 9 ta' Jannar 1953") [App. Ċiv. 31.10.2014 fil-kawża fl-ismijiet Mizzi Estates Ltd vs Frank Borda et]";

Dan magħdud għandu jingħad iżda li meta l-azzjoni tkun tirrigwarda umdità jew perkolar ta' ilma "il-jedd tal-azzjoni ghad-danni tiskatta minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta beda jipperkola l-ilma" u dan stante li l-ħsarat jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien.

Il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward hija ormai konstanti. Fil-kawża fl-ismijiet Ignatius Busuttil vs. Water Services Corporation deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar, 2005 ingħad illi:

"Huwa principju maghruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf."

Fis-sentenza Joseph Abela vs. Francis Cassar et (App Ċiv 1733/1992) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-14 ta' Jannar 2002 ġie ritenut li

"f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni."

Relevanti hija sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet Helen Schembri et vs. Anthony George Zahra noe (App Ċiv 449/2004) deċiża fit-28 ta' Settembru 2012. F'dik is-sentenza, għalkemm ġie ribadit il-prinċipju li t-terminu ta' preskrizzjoni jibda jgħaddi, b'mod oġġettiv, minn meta sseħħ il-ħsara, kompliet tgħid li meta l-ħsara ddum sa ma timmanifesta ruħha kompletament, allura jkunu applikabbli konsiderazzjonijiet oħra. Ġie osservat hekk:

"Hawnhekk pero`, huma applikabbli principji ohra, u dan peress li jezistu sitwazzjonijiet ta' certi impedimenti li jaghmluha impossibli, jew difficli, ghall-ezercizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, perezempju, meta l-ammont ta' hsara jiehu tul ta' zmien biex jigi determinat, ghax il-"hsara" tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jghaddi sakemm, fil-fatt, il-hsara

tibqa' tiggrava (ara, perezempju, il-kaz Micallef v. Direttur tax-Xoghlijiet, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2001)."

Fis-sentenza tas-26 ta' Ġunju 2009, fil-kawża fl-ismijiet Peter Paul Muscat et vs. Peter Muscat Scerri et (App Ċiv 19/2006) il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) osservat hekk:

"kif qalet ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Portelli v. Attard, deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir."

Sentenza aktar riċenti hija John Cordina et vs. Pirella Supermarkets Ltd et (App Ċiv 253/2015) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Frar 2020 fejn reaffermat li:

"Din il-Qorti hija ben konsapevoli ta' gurisprudenza fejn rizultat ta' hsarat konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma, huwa ritenut li d-danni huma ta' natura kontinwa u li l-preskrizzjoni ma tibdiex tghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex tieqaf tkompli issir il-hsara (ara sentenzi ta' din il-Qorti tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet Joseph Abela v. Francis Cassar u dik tas-26 ta' Gunju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri et). Dan a bazi tal-principju contra non valentem non currit praescriptio, peress li huwa difficli ghad-danneggjat f'certu cirkostanzi sabiex japprezza l-gravità tal-problema."

Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tapplika dan l-insenjament għal każ odjern.

Tibda billi tqis il-ħsara ikkawżata bl-ingress tal-ilma. Tagħmel referenza għal dak li rrelata l-espert ex parte imressaq mill-attriċi Il-Perit John Schembri fl-ewwel rapport tiegħu datat 27 ta' Frar 2014:

"The flat in caption is located on the first floor beneath another apartment. Of concern is the ceiling of the bathroom underlying the bathroom of flat 3. This room is spanned with hidden RSJ's and franka Stone slabs ('Xorok'). These steel beams have rusted and are deteriorating rapidly due to ingress of water from above apparently some time ago. Due to the corrosion which was generated by the ingress of water, the loading capacity of the beams has diminished substantially while lateral forces due to the rusting at their bearing, are creating cracks in the masonry Walls of the bathroom."

Dan ġie testwalment ripetut fir-rapport tal-istess Perit datat 5 ta Ottubru 2015.

Il-konvenut Pace fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qiegħed jistrieħ fuq il-frażi some time ago li kiteb il-Perit fir-rapporti tiegħu. Il-Qorti hija tal-fehma li dik il-frażi kienet qiegħda tirreferi biss għall-ingress tal-ilma u mhux għall-ħsarat. Dan tgħidu mhux biss għaliex huwa ċar mill-paragrafu sukwotat li dak huwa l-każ iżda wkoll mill-ispjega li ta l-Perit waqt ix-xhieda minnu mogħtija quddiem il-Qorti

Xhud: Hemm saqaf tal-kamra tal-banju; dana ovvjament along the years ha l-ilma min fuq; it-travi imsaddin u qed jiżviluppa aktar hsara maz-zmien jigifieri; dak irid jinbidel.

Dr. Leontine Calleja: Issa din il-hsara li qed tghid li qed jiżviluppa kien hemm xi tibdil minn l-ewwel rapport ghat-tieni jew ghat-tielet?

Xhud: Xi ftit zghira ghamel tibdil iva.

Dr. Leontine Calleja: Ehe, jigifieri l-problema...

Xhud: Ghax hu bil-mod jiżviluppa iktar hsara. Qed tiżviluppa biz-zmien. Dr. Leontine Calleja: Jigifieri l-probelma qed tizviluppa maz-zmien. Xhud: Ezatt, eżatt."

Jidher ferm ċar minn din ix-xhieda li l-ħsara qiegħda ssir kontinwament. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta.

Meta l-ħsara tkun waħda kontinwa, t-terminu ta' preskrizzjoni jkun qiegħed jiġi konsistentement interrot, u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-azzjoni tal-attriċi m'hijiex preskritta għaliex il-ħsara baqgħat kontinwament issir.

Il-Qorti hija wkoll konvinta li l-ħsara baqgħet kif jista' jiġi deżunt mir-rapport li l-attriċi għamlet mal-Pulizija fil-15 ta' Ġunju 2015 "fejn stqarret illi ghal dan l-ahhar xahar [fir-rapport issir referenza għal 25 t'April 2015] u tlett ġimghat kienet innutat hsara illi ġejja mill-appartament ta' fuqha fejn minhabba din il-hsara qieghed jinżel ammont kbir ta' ilma li qieghed jikkawża hsara mal-hajt u l-bejt tal-kamra tal-banju tal-kwerelanta. Il-kwerelanta stqarret illi l-hsara ġejja mill-"gally" ta' l-appartament numru 3 fejn joqghod certu George Pace fejn il-pajpijiet li ghandhom il-hsara qeghdin iqattru hafna ilma [...]". Dwar dan il-każ il-Pulizija kellmu lil George Pace fejn fis-27 ta' Ġunju 2015 informahom "illi madwar hamest ijiem ilu hu kien reggha qabbad in-nies sabiex jirranġawlha l-hsarat. Dan wara li madwar 6 xhud ilu kien reghha hallas ghat-tiswijiet ta' l-istess tip ta' hsara." Dan l-aħħar fatt, ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-azzjoni m'hijiex preskritta u

dan peress li t-terminu preskrittivi ta' sentejn semai jerġgħu jibdew jiddekkorru mid-data tat-tiswijiet.

Hekk meqjus li l-azzjoni m'hijiex preskritta fir-rigward tad-danni kaġunati mill-perkolar tal-ilma, imiss issa li l-Qorti tqis jekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hijiex applikabbli għat-talba fir-rigward tad-danni konsistenti minn konsenturi.

Kemm fir-rapport tiegħu tas-27 ta' Frar 2014 kif ukoll fir-rapport tal-5 t'Ottubru 2015 il-Perit John Schembri jagħmel referenza għall-konsenturi, iżda jidher minn dan l-aħħar rapport li l-konsenturi kienu konsistentement qegħdin jiżdiedu u annetta sett ta' ritratti ġodda ta' konsenturi li feġġew wara s-27 ta' Frar 2014. Il-Qorti għalhekk hawn ukoll hija konvinta li l-preskrizzjoni ġiet interrotta biż-żieda tal-konsenturi wara s-27 ta' Frar 2014.

Fid-dawl tas-suespost u meqjus ukoll li l-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut George Pace u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-estate tal-Markiż John Scicluna u tiddeċiedi li l-azzjoni attriċi m'hijiex preskritta."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Iż-żewġ appellanti jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tagħhom għaliex mill-atti rriżulta li l-*event* dannuż ġara ħafna snin qabel ma ġiet intavolata din il-kawża. Minn qari tas-sentenza appellata però jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti ħadet dan il-fattur in konsiderazzjoni u ma kienx għaliex ma aċċettatx li l-*event* dannuż seħħ ferm qabel ma ġiet intavolata l-kawża li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. L-Ewwel Qorti kkonsidrat li skont il-ġurisprudenza, fejn *si tratta* ta' danni kaġunati minn ingress ta' ilma, id-danni huma ta' natura kontinwa u l-preskrizzjoni ma tibdiex tgħaddi ħlief minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex tieqaf tkompli dik il-ħsara.

17. Il-Qorti tosserva li għalkemm il-konvenuti jsostnu li l-ingress tal-ilma minn fuq il-bejt waqaf fis-snin tmenin wara xogħlijiet li kienu saru a spejjeż tal-*estate* ta' John Scicluna f'dak iż-żmien, jirriżulta li almenu parti mill-problema fl-appartament tal-attriċi hija ġejja mill-fatt li hemm xi *drain* tal-appartament numru 3 li fih joqgħod il-konvenut Pace li jinstadd u għalhekk jinġema l-ilma fih b'mod li s-saqaf u t-travi tal-appartament tal-attriċi huma kontinwament esposti għall-ilma u l-umdità. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-konvenut Pace ħa xi passi sabiex tiġi riżolta din is-sitwazzjoni u dan billi fis-27 ta' Ġunju 2015 u anke sitt xhur qabel kien qabbad xi nies sabiex jirranġaw il-ħsara a spejjeż tiegħu, għalkemm jidher illi l-problema għadha hemm. Fil-fatt, mir-rapport tal-Perit John Schembri jidher li s-soluzzjoni għal din il-problema hi s-segwenti: "*These pipes should be routed outside the flat and inside the screed.*" Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, ġaladarba għadhom ma sarux ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex l-appartament tal-attriċi ma jibqax jiġi ddaneġġjat ma jistax jiġi aċċettat li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni.

18. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-appellanti qiegħed jiġi miċħud.

Ir-Responsabbilità għall-Ħsarat

L-Aggravju ta' George Pace

19. Permezz tal-ewwwel aggravju tiegħu l-appellant George Pace jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li huwa responsabbli għall-konsenturi li l-attriċi tgħid għandha fil-fond tagħha. Jargumenta li ma tressqet l-ebda prova mill-attriċi li dawn il-ħsarat huma kkawżati minn vibrazzjonijiet ġejjin mill-fond tiegħu, u l-kawża vera ta' dawn il-ħsarat ġiet spjegata saħansitra fir-rapport tal-Perit John Schembri nkarigat mill-attriċi stess, li rraporta li l-ħsara ġrat minħabba "*lateral forces due to the rusting at their bearing are creating cracks in the masonry walls of the bathroom"* u jilmenta li l-Ewwel Qorti ma tatx piż suffiċjenti lil din l-opinjoni minkejja li ġiet korroborata mill-i*Structural Engineer* Joe Calleja u l-Perit Konrad Buhagiar. Jargumenta li l-Perit Konrad Buhagiar huwa residenti fil-blokka in kwistjoni u apparti li fix-xhieda tiegħu jikkonferma li l-konsenturi jinsabu mferrxin mal-binja kollha u mhux biss fil-fond tal-attriċi, l-istess Perit imkien ma semma li qatt sema' jew ħass xi storbju jew vibrazzjonijiet ġejjin mir-residenza tiegħu li hija sottostanti għar-residenza tal-istess Perit. Jgħid li mill-banda l-oħra fir-rapport tiegħu l-Perit John Schembri kien qiegħed jirriproduċi biss dak li qaltlu l-attriċi fuq il-kwistjoni ta' vibrazzjonijiet peress li huwa qatt ma daħal fil-fond tal-attriċi u għalhekk qatt ma kkonstata dawn il-vibrazzjonijiet *di scientia propria*. Jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li kellu jġib prova teknika li l-konsenturi li hemm fil-fond tal-attriċi ma ġewx ikkawżati

minħabba ingress ta' ilma u xi vibrazzjonijiet li qiegħed jagħmel hu għaliex huwa ma jistax jipprova fatt negattiv meta l-attriċi ma ġabet l-ebda ombra ta' prova ammissibbli f'dan ir-rigward waqt li kien jispetta lilha li ġġib l-aqwa prova tal-allegazzjonijiet tagħha. Isostni li l-iktar teżi verosimili u kredibbli li tirriżulta mill-provi hija li l-konsenturi huma kkawżati mill-ixpakkar tal-ġebla madwar l-irjus tat-travi imsaddin u li tagħhom ġie dikjarat li jaħti l-*estate* ta' Scicluna.

L-Aggravju ta' Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall

20. Permezz tat-tielet aggravju tagħhom l-appellati Marshall jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta attribwiet ir-responsabbilità fil-ħsarat konsistenti f'konsenturi lilhom sempliċiment għaliex huma s-sidien tal-ambjenti sovrastanti l-fond tal-attriċi. Jargumenta li sabiex l-Ewwel Qorti setgħet tikkonkludi li huma responsabbli għall-ħsarat l-attriċi kellha wkoll iġġib prova teknika konklussiva li l-ħsara li kienet seħħet kienet ġiet ikkawżata minn xi nuqqas da parti tagħhom. Isostnu li l-provi mressqa mill-appellata stess, apparti li ma jirreferux għalihom, juru xort'oħra minn dak konkluż mill-Ewwel Qorti, u jistaqsu għalfejn l-Ewwel Qorti ma kkonsidratx li l-ingress tal-ilma kien qiegħed iseħħ minn dawn il-konsenturi kkawżati mill-konvenut George Pace minħabba vibrazzjonijiet li kienu joriġinaw mill-appartament okkupat minnu. Iżidu li anke l-prova teknika magħmula mill-Perit John Schembri tikkonferma li apparti l-

konsenturi, l-ingress tal-ilma ġej direttament mill-fond taħt il-kontroll ta' George Pace.

21. Il-konvenut George Pace iwieġeb li ma tressqu l-ebda provi tekniċi mill-attriċi li l-konsenturi ġew ikkawżati minnu u għall-kuntrarju l-provi jindikaw li huwa aktar minn probabbli li l-konsenturi żviluppaw bħala konsegwenza ta' sadid fl-irjus tat-travi tas-saqaf li xpakkaw il-ġebla tal-madwar. Jgħid li s-sadid fit-travi kien ilu eżistenti sa minn meta kien jidħol l-ilma mill-bejt tal-blokka fis-snin tmenin u qabel, u l-Ewwel Qorti żammet lil Marcus Marshall responsabbli għal dan. Jargumenta li huwa bħala inkwilin m'għandux jerfa' responsabbilità ta' riparazzjoni ta' ħsarat straordinarji fid-dawl ta' dak dispost mill-Artikolu 1540(2) u 1556 tal-Kodiċi Ċivili. Isostni li t-tiswijiet meħtieġa fl-irjus tat-travi huma strutturali u konnessi mas-soqfa, u l-ħsara fihom bl-ebda mod ma tista' tiġi attribwita lill-inkwilin li kellu jissubixxi l-ilma li kien ġej minn fuqu u li kien qed jikkawża l-ħsara waqt li s-sid dam biex jieħu azzjoni biex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji. Jargumenta li m'hemm l-ebda provi li jikkorroboraw l-allegazzjoni tal-attriċi dwar vibrazzjonijiet li ġejjin mill-appartament tiegħu u jsostni li l-provi tekniċi jindikaw li l-konsenturi ġejjin min-naħa tal-binja li tikkonfina mar-ristorant Giannini.

22. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Mir-rapport tal-Perit John Schembri, li ma ġiex kontradett, jirriżulta li l-proprjetà tal-attriċi hija milquta minn ħsarat ikkawżati minn ingress

tal-ilma kif ukoll minn vibrazzjonijiet. Il-Perit jirrelata li l-ħsarat internament sofferti mill-attriċi huma:-

"Due to the corrosion which was generated by the ingress of water, the loading capacity of the beams has diminished substantially while lateral forces due to the rusting at their bearing are creating cracks in the masonry walls of the bathroom. "

Ma' dawn il-konsenturi, il-Perit jagħmel referenza wkoll għall-konsenturi oħra li ġew ikkawżati "due to some sort of vibrations and rolling loading which is happening in the overlying apartment." Għalkemm il-konvenut Pace jinnega li huwa jagħmel attivita' b'mod repetut li tikkaġuna xi forma ta' vibrazzjonijiet fl-appartament tiegħu li setgħu kkawżaw il-konsenturi fil-fond tal-attriċi, l-imsemmi konvenut naqas milli jġib prova teknika – li kienet fl-interess tiegħu li jressaq – li l-konsenturi li għandha l-attriċi fil-fond tagħha ma ġewx ikkawżati minħabba l-ingress tal-ilma u minħabba xi vibrazzjonijiet li qiegħed jagħmel hu.

Irriżulta li għal ħabta tas-snin 1985 u 1986 kien inbidel il-bejt kollu tal-blokk u bidlu l-art tal-imsemmi appartament iżda ħallew is-saqaf ta' numru 4 kif kien fl-istat oriġinali. Ma' dawn it-tiswijiet, l-ilma waqaf dieħel. Il-konvenut Pace xhed li l-perit kien qallu li l-ilma li kien laħaq daħal jibqa' jikkorowjda u dan jibda ħiereġ ftit ftit. Il-konvenut naqas milli jressaq il-perit li qiegħed jagħmel referenza għalih u naqas milli jġib prova konkreta tal-allegat ingress fis-sebgħinijiet u li l-ħsarat li għandha l-attriċi fil-fond tagħha huwa konsegwenza ta' dan l-ingress.

Fil-każ odjern l-attriċi irnexxilha turi li hija sofriet danni fil-fond tagħha konsegwenza tal-ingress tal-ilma mill-fond okkkupat mill-konvenut Pace iżda ma rnexxilhiex turi li l-imsemmija ħsarat li hija sofriet kienu konsegwenza ta' negliġenza min-naħa tal-konvenut Pace.

Ġie ppruvat li l-fond li jirrisjedi fih il-konvenut George Pace jifforma parti mill-beni tal-estate tal-Markiż Scicluna liema beni huma amministrati mill-konvenut Marcus Marshall.

Artikolu 1540 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi fost oħrajn li:

> "(2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 155630, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.
>
> (3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu fil-każ ta' fond urban, dar ta'abitazzjoni u fond kummerċjali, "tiswijiet strutturali" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa."

Ifisser għalhekk li s-sid huwa responsabbli sabiex jagħmel it-tiswijiet li huma ta' natura strutturali. Il-Qorti qiegħda tagħmel referenza għal dan l-artikolu stante li l-Perit John Schembri iċċertifika li "This ceiling

[b'referenza għas-saqaf tal-fond tal-attriċi u ċioe l-art tal-fond proprjetà tal-estate tal-Markiż Scicluna] should be replaced at the earliest" .

Il-Qorti tqis li xejn m'għandha mis-sewwa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marhsall bħal rappreżentant tal-estate tal-Markiż John Scicluna li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur. Ġaladarba ma ġiex muri minn Marcus Marhsall li l-ħsarat fis-saqaf tal-attriċi ikkawżat bl-ingress tal-ilma ġie ikkaġunat b'nuqqas tal-inkwilin George Pace, is-sid huwa obbligat li jwettaq dawn it-tiswijiet strutturali.

Fir-rigward tal-konsenturi kkawżati minn vibrazzjonijiet, l-attriċi resqet prova teknika li fiha ġie konkluż li uħud mill-konsenturi li għandha fil-fond tagħha ġew ikkawżati minn vibrazzjonijiet ġejjin mill-fond okkupat mill-konvenut Pace.

Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Il-kerrej għandu - (a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja [...]." Fin-nuqqas ta' dan il-kerrej għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat.

Din il-Qorti tagħmel referenza f'dan ir-rigward għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Frances Cassar et vs. B & M Supplies Ltd (App Ċiv 152/2000) tal-1 ta' Diċembru 2004:

> "Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) ...."

In oltre Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili jippreċiża li "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu".

Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet David Gatt vs. Peter Calleja (Ċit Nru 1365/1993) deċiża fit-30 ta' Mejju 2002 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ġie ritenut li:

> "Biex persuna tinstab responsabbli ghad-danni, mhux necessarju li l-agir taghha jkun l-unika kawza tad-danni reklamat; anke jekk, b'xi mod, ikkontribwiet bin-negligenza taghha ghall-hsara, ma tistax tahrab mir-responsabbilta'."

Għaldaqstant il-Qorti ssib illi l-konvenut George Pace għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat ta' konsenturi li kkawża fil-fond tal-attriċi minħabba vibrazzjonijiet li oriġinaw mill-fond minnu okkupat.

Għaldaqstant fir-rigward tal-ewwel talba, din il-Qorti qed tiddeċiedi li filwaqt li l-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-beni tal-estate tal-Markiż Scicluna huwa responsabbli għall-ħsarat ikkawżati mill-ingress tal-ilma, il-konvenut George Pace huwa responsabbli għall-konsenturi kkawżati minn vibrazzjonijiet."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Wara li eżaminat l-atti tal-kawża din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti li l-ħsara fl-appartament tal-appellata hija wkoll konsegwenza ta' vibrazzjonijiet li ġejjin mill-appartament tal-appellant George Pace. L-ewwelnett, ma jidhirx li tressqet xi prova li fl-appartament tiegħu Pace għandu xi għodda, makkinarju jew inġenji li jikkawżaw vibrazzjonijiet. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-provi jirriżulta li għalkemm il-Perit John Schembri rraporta li parti mir-raġuni għall-ħsarat huma vibrazzjonijiet li ġejjin mill-appartament tal-konvenut Pace, l-istess Perit ma kkonstatax personalment li dawn il-vibrazzjonijiet ġejjin mill-appartament ta' Pace, iżda biss qagħad fuq dak li qaltlu l-attriċi f'dan ir-rigward. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li sabiex Pace jitqies responsabbli għal dawn il-ħsarat kellu jiġi pruvat mhux biss li l-appartament tal-attriċi qiegħed jiġi ddanneġġjat minħabba vibrazzjonijiet iżda li dawn il-vibrazzjonijiet huma proprju ħtija tal-konvenut Pace.

24. Il-Qorti rat li matul is-snin l-appellata għamlet diversi rapporti mal-Pulizija kontra Pace dwar storbju, liema rapporti ġew esebiti in atti. Jirriżulta però li kull meta marru fuq il-post il-Pulizija qatt ma semgħu xi storbju jew ħassew xi vibrazzjonijiet. Fil-fatt, fil-11 ta' April 2016 PS1098 A. Scerri kien aġġorna r-rapport magħmul mill-attriċi aktar kmieni b'dan il-mod:

> "Ta' min jgħid li minn stħarriġ li sar mill-Pulizija fis-sistema kompjuterizzata rriżulta li Azzuz Caruana kienet għamlet erbgħa rapport oħra rigward allegat storbju magħmul mill-inkwilin li jirrisjedi fil-proprjetà sovrastanti u ċioe minn George Ernest Pace […]
>
> Ta' min jinnota wkoll li minn stħarriġ jirriżulta wkoll li kull darba li l-Pulizija marret fuq il-post qatt ma nstmegħu ħsejjes. Fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li ma jistgħax ikun eskluż li verament qiegħed ikun hemm xi storbju, min-naħa l-oħra hu fatt li l-Pulizija qatt ma semgħet xejn."

25. Jidher ukoll li l-Pulizija kienu tkellmu ma' Conrad Buhagiar li jirrisjedi fl-istess blokka ta' appartamenti biex jieħdu l-verżjoni tiegħu dwar l-allegazzjonijiet ta' storbju provenjenti mill-appartament ta' George Pace u dan qalilhom li huwa qatt ma sema' storbju ġej minn dan l-appartament. Il-Qorti tinnota wkoll li l-maġġior parti ta' dawn ir-rapporti ma jirrigwardawx ħsejjes li jistgħu jikkawżaw konsenturi fil-proprjetà, u ċjoè, tektik ta' takkuna, daqq ta' pjanu, xogħol ta' żebgħa, ħsejjes li Pace kien allegatament qiegħed jagħmel mal-ħabib intimu tiegħu, u tkaxkir ta' xkupa mal-art.

26. Għalhekk il-Qorti tqis li l-aggravju ta' George Pace huwa fondat, filwaqt li l-aggravju tal-appellanti Marshall qiegħed jiġi miċħud safejn jitratta l-attribuzzjoni tal-ħsara għall-vibrazzjonijiet allegament provenjenti mill-appartament ta' Pace.

27. Dwar l-argument tal-appellanti Marshall li l-appellata kellha ġġib prova li d-dannu fil-proprjetà tagħhom huwa konsegwenza ta' xi nuqqas tagħhom, il-Qorti tosserva li mill-provi jirriżulta li d-dannu fl-appartament

tal-attriċi huwa r-riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma li wassal biex it-travi jissaddu u minħabba dan bdew jiżviluppaw konsenturi fil-ħitan tal-appartament tagħha, u tal-kontinwità ta' esposizzjoni għall-ilma u umdità b'konsegwenza ta' kanna miżduda li fiha jinġabar l-ilma. Indipendentement minn jekk is-sors ta' din il-ħsara huwiex l-ilma li pperkola mill-bejt tal-blokka minħabba li l-konvenuti Marshall naqsu milli jżommu l-fond mantenut sew u mbagħad naqsu milli jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fi żmien tempestiv, jew jekk huwiex ġej mill-kanna miżduda tal-appartament numru 3 li tgħaddi mis-saqaf tal-appartament tal-attriċi, jibqa' l-fatt li t-tiswijiet neċessarji huma ta' natura strutturali u għalhekk huma l-konvenuti Marshall, bħala s-sidien tal-appartament numru 3 li huma responsabbli għall-ħsarat sofferti mill-attriċi, *in vista* ta' dak provdut fl-Artikolu 1540 u 1556 tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant l-aggravju tal-appellanti Marshall qiegħed jiġi miċħud.

Il-kwistjoni dwar l-*extra-petita*

28. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-appellanti Marshall jilmentaw li l-Ewwel Qorti marret *extra petita* meta ordnat lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet ta' riparazzjoni meta t-talba tal-appellata kienet għal-likwidazzjoni, kundanna u ħlas ta' danni u xejn aktar.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Dan l-aggravju huwa manifestament infondat. L-appellanti Marshall huma żbaljati meta jsostnu li t-talba attriċi hija biss għal-likwidazzjoni u ordni ta' ħlas tad-danni. Fil-fatt, filwaqt li huwa minnu li t-tielet, raba' u ħames talbiet attriċi jirrigwardaw il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni, it-tieni talba attriċi taqra proprju hekk: "Tordna lill-intimati jew min minnhom jagħmlu ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jinbidel is-saqaf u jinbidlu l-pipijiet u ma tibqax issir ħsara fil-fond tar-rikorrenti, skond is-sengħa u l-arti, u taħt superviżjoni ta' perit nominat mill-Qorti." M'hemmx dubju għalhekk li t-talbiet attriċi kienu jinkludu talba biex il-konvenuti jagħmlu t-tiswijiet neċessarji biex jerġa' jiġi rripristinat il-fond tal-attriċi u għalhekk l-ordni tal-Ewwel Qorti biex dan isir mhuwiex *extra petita.*

30. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad *in toto* l-appell ta' Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall, tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant George Pace u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront tal-istess George

Pace u tikkonferma s-sentenza appellata fir-rigward biss ta' Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall.

L-ispejjeż ta' George Pace, kemm tal-Prim'Istanza u kif ukoll tal-appell għandhom jitħallsu mill-attriċi ħlief għall-ispejjeż dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni magħmula minnu li għandu jbatihom l-istess George Pace liema eċċezzjoni ġiet miċħuda fiż-żewġ istanżi, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż għandhom jitħallsu minn Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr