MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-12 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 723/2008/1

**Albert Farrugia**

**vs**

**Simon Galea**

**Il-Qorti,**

Fit-22 ta' Settembru, 2009, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**It-Tribunal,
>
> Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fit-30 ta' Settembru 2008, li bih l-attur qieghed jitlob lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut Simon Galea ihallas s-somma komplessiva ta' elfejn u tmintax-il ewro u tletin ewro centezmi (€2,018.30) rapprezentanti l-ammont ta' elf u tmien mitt ewro (€1,800) ghal hsarat sofferti mill-attur fil-propjeta`

tieghu numru 4, Manila Court, Triq Ras il-Qawra, Qawra, liema hsara irrizultat minn perkolazzjoni ta' ilma mill-appartament sovrastanti propjeta` tal-konvenut u dan kif jirrizulta mir-rapporti redatti tal-Perit Frederick Doublet (vide Dok A-B); l-ammont ta' mija u hamsa u tmenin ewro (€185) drittijiet u spejjez tal-perit; u tlieta u tletin ewro u tletin ewro centezmi (€33.30) bhala VAT fuq l-istess rapport peritali.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li minn issa huwa issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut tat-23 ta' Novembru 2008 li permezz taghha huwa eccepixxa (1) illi t-talba ta' l-attur hi hafna akbar mill-hsara attribwibbli ghall-konvenuti, (2) illi d-dewmien ta' l-attur biex javza lill-konvenuti bil-hsara ikkontribwixxa biex din tikber izjed, (3) it-talba esagerata ta' l-attur wasslet biex isiru spejjez zejda ta' konsulenti teknici f'dawn il-proceduri, (4) illi l-attur qieghed jitlob danni mhux biss ghad-danni attwali izda wkoll ghal danni li ma sehhewx u li jistghu ma jsehhu qatt.

Sema` x-xhieda kollha u ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-llum ghad-decizjoni wara illi d-difensuri tal-partijiet ttrattaw il-kawza.

Ikkunsidra :

Illi l-Perit Frederick Doublet xehed nhar is-16 ta' Jannar 2009, u stqarr li hu kien gie inkarigat mill-attur Albert Farrugia sabiex jaccedi fuq il-post u jaghmel rapport. Illi fl-istess xhieda, l-Perit Frederick Doublet esebixxa zewg rapporti, Dok FD1 (tat-18 ta' Gunju 2008) u Dok FD2 (tas-6 ta' Awissu 2008) li huma rapport u rapport addizzjonali rispettivament dwar Flat 4, Manila Court, Triq Ras il-Qawra, Qawra.

Inoltre, huwa xehed ukoll li l-hsara in kwistjoni hija rizultat ta' kumulu ta' affarijiet u trapass ta' zmien. Hu ikkonferma li l-hsara hija rizultat ta' *leakage* minn pipe u li jekk tiehu azzjoni immedjata naturalment ittaffi d-danni. Ix-xhud ghamel ukoll referenza ghal pagna tnejn (2) ta' Dok FD 1 fejn qal li dik hija l-informazzjoni li gabar minghand l-attur Albert Farrugia li nkarigah jaghmel dak ir-rapport. Finalment hu kkonferma li l-hsara tibqa' issir sakemm hemm l-ilma u sakemm jinxef il-*concrete* u x-xahx li hemm.

Illi l-attur Albert Farrugia xehed nhar it-12 ta' Frar 2009 li kien gharraf lill-konvenut bil-problema ta' l-ilma fis-soqfa fejn huwa ghamel xi riparazzjonijiet u l-ilma kien waqaf niezel. Illi inoltre, l-attur qabbad il-Perit Frederick Doublet li kien ghamel rapport u stima tax-xoghol li kellu bzonn isir, u l-konvenut kien qabel mar-rapport salv ghall-*quantum.*

Inoltre, l-attur esebixxa Dok AF1, u cioe` korrispondenza illi ghaddiet qabel ma gew intavolati l-proceduri, flimkien ma' kopja tas-sentenza illi kienet inghatat fuq kwistjoni simili mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar nhar il-5 ta' Gunju 2006, [Avviz numru: 1543/05 DC] fl-ismijiet ta' Albert Farrugia vs Peter Galea u Simon Galea, f'liema sentenza, t-Tribunal laqa` t-talbiet attrici (u cioe` dawk ta' Albert Farrugia) u kkundanna lill-konvenut (u cioe` Simon Galea) jhallas is-somma ta' sitt mitt lira Maltija (Lm600) rapprezentanti l-ispejjez rinkorsi (b'rizultat ta' perkolazzjoni ta' l-ilma) u t-telf ta' kera peress li ghal xi xhur ma setax jikri l-appartament.

Illi permezz tan-nota ta' l-attur stess, hu esebixxa s-sentenza mghotija mill-Qorti tal-appell [Appell mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar] fl-ismijiet: Albert Farrugia vs Peter Galea u Simon Galea [Avviz numru: 1543/05 DC] tas-7 ta' Frar, 2007, liema

appell gie michud u s-sentenza appellate ikkonfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Illi xehed ukoll Marco Buttigieg nhar it-12 ta’ Frar 2009 u kkonferma li huwa l-inkwiln tal-Flat imsemmi fl-avviz mikri lilu minn ghand l-attur. Ix-xhud stqarr ukoll li hu kien innota l-ilma jqattar mis-saqaf ghal fuq l-*appliances* u informa lill-attur.

Il-Perit Carmel Cacopardo xehed fis-26 ta’ Marzu 2009, prodott mill-konvenut, fejn ikkonferma li huwa gie inkarigat mill-konvenut sabiex jaghmel rapport dwar id-dhul ta’ l-ilma fil-fond in kwistjoni, u esebixxa rapport li gie mmarkat bhala Dok CC1. Ix-xhud ikkonferma li kien irrizultalu li kien hemm xi hsara fis-sistema ta’ l-ilma tal-fond in kwistjoni, liema hsara damet ma giet irrappurtata. Di fatti, hu jsostni ukoll li kieku l-konvenut kien infurmat qabel, il-hsara kienet tkun inqas. Hu irrimarka l-fatt li Simon Galea kien agixxa immedjatament kif kien mgharraf bil-hsara.

Illi fir-rapport esebit (Dok CC 1), il-Perit Cacopardo ikkonferma li kien hemm hsara fis-sistema ta’ l-ilma li tissuplixxi l-ilma lill-*washing machine* fil-Flat numru 6, liema hsara kkagunat tbajja fis-saqaf tal-fond Flat 4. Skond l-istess rapport, hu kien gie infurmat li l-konvenut ha passi immedjati biex isewwi l-hsara fis-sistema ta’ l-ilma tal-Flat numru 6. Illi skond ir-rapport, huwa car li l-hsara kienet ilha tizviluppa ghal madwar xahrejn u nofs meta kien gie infurmat il-konvenut, u ghalhekk, il-Perit Cacopardo kien ta’ parir li l-konvenut m’ghandux jerfa’ responsabbilta` ghall-hsara kkawzata bhala rizultat tad-dewmien, minhabba l-fatt li t-tali hsara attribbwita ghad-dewmien m’hiex responsabbilta` tal-konvenut. Ghal dawn ir-raguni, l-Perit eskluda mir-responsabbilta` tal-konvenut il-hsara lix-xibka tar-rinforz tas-saqaf u illimita l-hsarat ghal dawk tal-kcina u l-kamra tal-banju u cioe` hsarat li jammontaw ghal tlett mitt euro (€300)

rapprezentanti fi tnixxif, xkattlar u zebgha ta' hitan u soqfa fil-kcina u kamra tal-banju.

Fil-kontro ezami ta' l-istess xhud gie kkonfermat illi l-hsara fil-*pipes* ta' l-ilma kienet fil- Flat Numru 6 li kkawzat il-hsara fis-saqaf tal-Flat numru 4.

Illi xehed finalment il-konvenut, u cioe` Simon Galea nhar is-26 ta' Marzu 2009 fejn qal illi fil- 5 jew 6 ta' Gunju 2008 kien gie infurmat illi fil-Flat ta' tahtu tfaccaw xi tbajja fis-saqaf u fis-7 ta' Gunju 2008 hu kien ha l-*plumber* mieghu sabiex jidentifikaw il-*leakage* u dak in-nhar stess, il-plumber ghamel it-tiswijiet necessarji. Inoltre, il-konvenut stqarr illi hu qed jikkontesta l-*quantum* minhabba l-fatt illi m'ghandux x'jifhem illi f'jumejn saret il-kwantita` ta' hsara li qed tigi allegata mill-attur.

Ikkunsidra ulterjorment :

Illi donnu paciku jinghad illi l-hsara sofferta fil-fond tal-attur hija konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti minhabba hsara li l-konvenut kellu fil-pipijiet ta' l-ilma.

Illi l-linja tad-difiza tal-konvenut donnha hija illi gja la darba illi kien hemm dewmien biex tingibed l-attenzjoni tal-konvenut ghall-hsara illi kien hemm, allura ghall-hsara sofferta ma ghandux jahti kollox il-konvenut.

B'dana kollu jigi nnutat illi l-konvenut ma ressaq ebda provi sabiex jikkonvinci lit-Tribunal illi l-attur seta` kien ilu jaf bil-hsara fil-pipijiet izda dam biex tkellem sabiex spiccat aggravat is-sitwazzjoni. U liema persuna f'sensieh ser jhalli perkolazzjoni ta' ilma minn ta' fuqu sabiex imbaghad jitlob id-danni.

Anzi – jekk xejn mix-xhieda ta' l-attur jirrizulta illi huwa immedjatament cempel lill-konvenut biex

jgharrfu bil-perkolazzjoni ta' l-ilma, izda kien hemm dewmien fir-riparazzjonijiet.

In kwantu ghal kwantum kif stabbiliti mill-Perit Arkittett Doublet, perit li kien ta' esperjenza tremenda f'dawn il-kwistjonijiet, ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni. Il-Perit Cacopardo, daqstant iehor Perit abbli, ma jidhirx illi qed jikkontesta l-kwantum stabbilit mill-Perit Doublet – jikkontesta d-dewmien u konsegwenza ta' liema il-hsara jikkontendi li kibbret. Dwar dan il-punt, pero`, it-Tribunal gja ghamel il-kostatazzjonijiet u r-ragunamenti tieghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti u wara illi t-Tribunal ra l-atti kollha, sema` x-xhiedha kollha u ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jilqa` t-talba attrici fl-intier taghha u jikkundanna lill-konvenut ihallas s-somma mitluba ta' elfejn u tmintax il-Euro u tletin centezmu (€2,018.30) ghar-ragunijiet msemmija fl-istess Avviz.

Bl-ispejjes kontra l-istess konvenut u bl-imghax legali li jibdew jiddekorru mid-data tal-presentata ta' l-Avviz.**"**

Il-kontestazzjoni tal-konvenuta fil-konfront ta' din is-sentenza tikkonsisti fis-sottomissjoni unika illi bil-kontra ta' dak dedott mit-Tribunal ingiebet minnu l-prova tad-dewmien da parti ta' l-attur li javzah bil-hsarat;

Huwa evidenti mill-mod kif inhu fformulat dan l-aggravju illi l-appellanti ma huwiex qed jikkwerela l-ezistenza tad-danni fil-fond proprjeta` ta' l-attur. Lanqas ma huwa qed jikkuntrasta l-fatt illi dawk id-danni huma l-konsegwenza immedjata u diretta ta' l-event tal-perkolazzjoni ta' l-ilma mill-appartament sovrastanti, proprjeta` tieghu. Hi,

invece, il-kontenzjoni tieghu illi t-Tribunal kien messu ha f'konsiderazzjoni l-kondotta ta' l-attur posterjuri ghall-event ta' l-ingress ta' dak l-ilma fl-appartament tieghu. Kondotta din li l-appellanti qed jistieden lill-Qorti biex tezamina halli tassikura jekk l-attur appellat agixxiex konfermement ghal dik id-diligenza normali rikjesta minghandu skond il-ligi;

Jigi osservat in linea ta' principju legali illi, kif pacifikament akkolt, in-norma skond l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili "tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita` extra-kontrattwali u tenuncja r-regola illi l-awtur tal-lezjoni ghandu jaghmel tajjeb ghall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz". Ara s-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "**Kevin Mifsud -vs- Sparkasse Bank Malta plc et**", 9 ta' Frar, 2005, trattasi wkoll minn kwestjoni ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond ta' l-attur minn fond vicin. Komplimentari ma' dan il-principju hemm dak il-principju l-iehor li jafferma illi "d-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu ragonevoli biex inaqqas il-hsara, anke jekk mhux obbligat jitghabba b'pizijiet biex inaqqas dik il-hsara" ("**Antonio Mallia -vs- Catherine Moore**", Appell Civili, 26 ta' Novembru, 1954);

Innegabilment, ghal dak li jista' jitqies ragonevoli li ghandu jaghmel id-danneggjat hemm *inter alia* d-dover li hu jiehu dawk il-mizuri kawtelattivi opportuni biex il-konsegwenzi dannuzi ma jkomplux jaggravaw ruhhom. Jista' jissucciedi allura illi jekk id-danneggjat ma jadottax dover komportamentali bhal dan, il-kondotta tieghu tista' tassumi riljev, ghal dak il-fatt ommissiv tieghu, b'tali mod illi hu ma jkunx jista' jikkonsegwixxi r-rizarciment intier tat-telf subit ghar-re-integrazzjoni tal-patrimonju ekonomiku tieghu. Naturalment, kif drabi ohra mtenni, "il-kwestjoni ta' x'inhu ragonevoli li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara mhix kwestjoni ta' ligi imma ta' fatt li ghandha tigi kkunsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" ("**Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969). Hu, certament, bil-wisq ragonevoli illi l-piz tal-prova jinkombi fuq il-konvenut-

danneggjant in kwantu hu jehtieglu positivament juri, ghall-konvinciment ta’ min hu msejjah biex jiggudika, illi l-attur-danneggjat seta’, bid-diligenza ordinarja, u b’azzjoni fil-pront, jevita jew jillimita s-sehh ta’ danni magguri jew, xort’ ohra, jirreduci l-estensjoni taghhom u r-reperkussjonijiet patrimonjali negattivi ghalih;

Premess dan, hi t-tezi ta’ l-appellant illi l-qaghda reali f’dan il-kaz setghet kienet diversa kieku l-attur applika ruhu biex, bla dewmien, javzah bil-fatt tal-hsara ghal skop tar-riparazzjoni okkorrenti minnu. Ghas-sostenn ta’ din it-tezi huwa jikkampa ruhu eskluzivament fuq il-prova li taghmel ix-xhieda (fol. 31) u r-rapporti (fol. 9 u fol. 21) tal-kompjant Arkitett Frederick Doublet, inkarigat mill-istess attur;

Issa minn dak li jinzel minn dik ix-xhieda u rapporti ghandu jirrizulta bhala konstatazzjoni ta’ fatt illi:-

1. F’April 2008 l-inkwilin fil-fond ta’ l-attur innota bhal tbajjar fid-dekorazzjoni tas-saqaf, mentri kien bejn it-3 u l-4 ta’ Gunju 2008 li osserva l-ilma jqattar fil-kamra tal-kcina u ghadda biex informa lill-attur, lokatur tieghu;

2. Ma jidherx li huwa kkuntestat illi immedjatament li l-attur ha konjizzjoni ta’ dan l-event huwa kkomunika mal-konvenut u dan wettaq xi tiswijiet ta’ *plumbing* fl-appartament tieghu, ukoll lokat. Ara wkoll id-deposizzjoni ta’ l-attur a fol. 52 tal-process;

3. Fuq l-opinjoni teknika tieghu l-imsemmi Perit Doublet fisser illi l-effetti tal-provokazzjoni u ta’ l-accellerazzjoni tat-tixrib jew ta’ kull eventwali ossidifikazzjoni u korruzjoni tax-xibka tal-hadid ma jkunux “immedjatament apparenti” izda jirrikjedu certu trapass ta’ zmien;

4. Huwa veru li l-istess Perit jafferma illi l-hsara hija rizultat ta’ kumulu ta’ affarijiet u trapass ta’ zmien u li jekk tittiehed azzjoni immedjata l-hsara tarresta l-pass

taghha u tonqos.  Daqstant iehor huwa minnu wkoll illi, dejjem fuq il-fehma ta’ l-istess Perit, biex dan jissucciedi, “inti trid tkun taf il-problema” (*expressis verbis* in kontro-ezami a fol. 32);

Fil-kumpless, minn dak stabbilit u determinat mill-Perit Doublet, jidher evidenti illi mit-tbajja ta’ umdita` *per se* wiehed ma jintebahx mill-ewwel liema hi l-fonti jew il-*causa causans* taghhom.  Effettivament, kien biss meta dawk l-istess tbajja lahqu progressivament l-effett kumulattiv taghhom bl-ingress ta’ l-ilma direttament fil-fond ta’ l-attur illi seta’ jigi verifikat u determinat illi s-sors taghhom kien ta’ provenjenza mill-appartament ta’ l-appellanti.  Event dan li meta sehh, u tieghu l-attur kellu gharfien, huwa ma naqasx milli bi prontezza jattiva ruhu biex igib l-istess a konjizzjoni ta’ l-appellanti.  F’dawn ic-cirkostanzi ma jistax ragonevolment jinghad li kien hemm xi htija omissiva fl-attur danneggjat li tikkonkorri ma’ dik ta’ l-appellanti jew, altrimenti, b’mod li tikkontribwixxi ghall-aggravament tal-hsara.  Inversament, jibqa’, fil-fattispeci, jissussisti n-ness kawzali bejn l-event tal-perkolazzjoni ta’ l-ilma u d-danni rizultanti, ghal liema ghandu jwiegeb l-istess appellanti bid-dovut rizarciment.

Ghal motivi kollha hawn fuq predetti din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza jitbatew ukoll mill-konvenut appellanti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------