Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D Dip. Matr. (Can.)

Seduta mizmuma illum, 18 ta' Jannar 2017

Rikors Numru 206/2004 CSH

Bernardette Licari

Vs

Victor u Sylvia konjugi Gusman

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attrici pprezentat fir-registru ta' din il-Qorti nhar l-20 ta' April 2004 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici l-ammont ta' (i) danni u (ii) li jwettqu x-xoghlijiet ta' riparazzjoni u prevenzjoni li ser jigu pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza u li ghandhom jigu stabbiliti anke permezz ta' l-ispiza ta' periti nominandi u dan previa d-dikjarazzjoni u d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u li l-konvenuti huma responsabbli ghall-kawza tad-danni sofferti mill-attrici fil-fond taghha numru 9, Crown Tower Apartments, 166/167, Tower Road, Sliema konsegwenti l-penetrazzjoni ta' ilma u likwidi ohra mill-fond sovrastanti u proprjeta' ta' l-atturi cioe' l-fond 10, Crown Tower Apartments, 166/167, Tower Road, Sliema liema penetrazzjoni hi dovuta ghal nuqqas ta' xoghol ta' manutenzjoni u riparazzjoni mill-konvenuti, bl-ispejjez kollha li kellu kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni u b'riserva t'azzjoni ulterjuri kontra l-konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Victor u Sylvia Gusman li giet ipprezentata fit-22 ta' Gunju 2004 fejn eccepew is-segwenti:

1. *"Preliminarjament l-azzjoni ttentata hija irrita u nulla stante illi tali azzjoni tezorbita mill-kompetenza u l-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;*
2. *In linea preliminari wkoll l-azzjoni ttentata hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. *Preliminarjament wkoll l-azzjoni ttentata hija ntempestiva ai finijiet kollha tal-ligi stante illi ma gietx preceduta b'ittra ufficjali'*
4. *Fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti ma humiex responsabbli ghall-ebda danni kkagunati fil-proprjeta' tal-attrici kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;*
5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."*

Rat il-verbal tal-25 ta' Gunju 2004 illi fuq talba tal-attrici billi huwa opportun illi d-danni minnhom allegati jigu kkonstatati f'qasir zmien, il-Qorti nnominat lill-espert tekniku AIC Godwin Abela sabiex f'dan l-istadju jezamina l-fond in kwistjoni, jikkonstata l-ezistenza o meno ta' xi danni u jaghti xi struzzjonijiet necessarji biex l-istess danni jigu limitati.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Godwin Abela li giet pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2004 fejn wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

1. *"Illi fl-opinjoni tal-esponent it-tixrib fil-fond tal-attrici hu kkawzat minhabba dhul u perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-fond tal-konvenut u l-kawzi ta' dan id-dhul ta' ilma huma:*
    - *Peress illi t-terrazzin huwa kbir u jinsab fl-aktar sular gholi w allura l-water catchment hu sostanzjali, iz-zewg drain holes li hemm illum m'humiex adegwati biex ilahhqu mal-iskular tal-ilma tax-xita peress li huma zghar wisq u hemm bzonn li dawn jitkabbru ghal tal-anqas dijametru ta' 100 millimetru.*
    - *Illi l-ilma qed jipperkola minn gol-madum u l-fili tat-terrazzin u li dan il-madum irid jinqala', titnehha t-torba mxarrba, jitqieghed*

membrane fuq l-art tal-konkos tat-terrazzin, terga' titpogga torba niexfa u jitpogga l-madum mill-gdid bi qlib tajjeb lejn iz-zewg drain holes imkabbrin.

- *Illi l-aperturi tal-aluminium tal-faccata tal-fond tal-konvenut jergghu jigu ssigillati mad-dawra kollha specjalment minn taht u cioe' l-ghatba, fejn dawn l-aperturi jmissu mal-art tat-terrazzin li hu wkoll is-saqaf tal-kamra ta' barra tal-fond tal-attrici;*

2. *Fl-opinjoni tal-esponent m'hemmx dhul ta' ilma minn gol-chimney stack peress li l-bokka taghha giet effettivament maghluqa."*

Il-Perit Nicholas Tagliaferro xehed fl-20 ta' April 2005 fejn iddikjara li huwa kien gie nkarigat minn Bernardette Licari biex jaghmel spezzjoni tal-proprjeta' taghha minhabba li kienet qieghda tallega perkolazzjoni ta' ilma. Huwa kien ezamina l-proprjeta' tal-attrici u dik sovrastanti u seta' jirredigi r-rapport li jinsab esebit a fol 2 tal-process. Huwa spjega li kien ezamina l-bejt tal-proprjeta' sovrastanti. Huwa kkonkluda li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma u nfatti huwa stess kien ra l-ilma niezel. Il-Perit stqarr illi rega' acceda fil-fond il-gurnata ta' qabel mar jixhed stess sabiex jikkonstata jekk kienx hemm xi miljorament fis-sitwazzjoni. Pero' sab illi kollox ghadu kif kien u fil-fatt it-tbajja' tat-tixrib tal-ilma ghadhom spjegati hafna tant li huma aghar milli kienu qabel. Il-Perit spjega li billi dawn it-tbajja' jinkludu wkoll tbajja' ta' sadid huwa jissuspetta wkoll li jista' jkun hemm xi hsarat fix-xibka tas-saqaf tal-konkrit minhabba din il-perkolazzjoni ta' ilma. Ghalhekk stqarr illi jrid jinghata rimedju biex l-ilma ma jkomplix jipperkola u huwa tal-parir illi mill-flat tal-attrici jrid isir xoghol ta' qlugh tal-kisi biex tigi ezaminata x-xibka u anke s-saqaf tal-konkrit, imbaghad ir-rimedji jistghu jigu suggeriti jekk jinstab xi difett.

Il-Perit Godwin Abela xehed fl-14 ta' Mejju 2007 fejn iddikjara li insegwitu tar-rapport li huwa kien ipprezenta l-Qorti, xorta ghadu mhux f'pozizzjoni li jghid ezattament minn fejn hu diehel l-ilma. Huwa spjega li kien ghamel

suggeriment sabiex jinqala' l-madum kollu tat-terazzin tal-bitha. Il-konvenut kien talbu li qabel ma jsir hekk kellhom isiru xi testijiet ohra. Pero' tenna li ghalkemm saru dawn it-testijiet fil-*pressure hoses* huma ma tawx rizultat finali. Sussegwentement l-attrici nfurmatu li nonostante dan kellha dhul tal-ilma fl-istess post. Huwa tenna li l-konvenut kien accetta li jinqala' parti mill-madum propju fejn kien hemm id-difett. Il-Perit ried jara jekk l-*underlay* u t-torba humiex imxarrba.

Rat l-affidavits ta' Victor u Silvia Giovanna Gusman u ta' William Soleripprezentati mill-konvenuti fit-13 ta' Gunju 2007.

Victor Gusman iddikjara li qatt ma saru xoghlijiet fil-proprjeta' u/jew il-*veranda* tal-penthouse proprjeta' tieghu minnu jew minn martu, minn mindu giet prezentata din il-kawza u lanqas ma gew inkarigati xi terzi persuni sabiex iwettqu xi xoghlijiet kif tallega falsament l-attrici fir-rikors taghha datat 22 ta' Mejju, 2007.

Silvia Giovanna Gusman iddikjarat li hija u zewgha ma ghamlu l-ebda xoghlijiet la fil-*lounge/sitting room area* fil-proprjeta' taghhom u lanqas fil-veranda tal-*penthouse* minn mindu Bernardette Licari fethet din il-kawza. Lanqas ma qabdu lil hadd biex jaghmel xi xoghlijiet, u ghaldaqstant dak li ntqal minn Bernardette Licari mhuwiex minnu.

Il-Perit William Soler iddikjara li huwa l-perit arkitett tal-fiducja tal-konvenuti u zied li qatt ma saru xoghlijiet fil-proprjeta' u/jew veranda tal-*penthouse* proprjeta' tas-Sinjugi Gusman f'Tower Road, u lanqas tqabbad xi hadd biex jaghmel xi xoghlijiet, minn mindu nfethet il-kawza odjerna. Zied li dan jikkonkludih kemm ghaliex bhala perit tal-konvenuti huwa qatt ma gie nfurmat b'xoghlijiet simili kif ukoll u partikolarment ghaliex minn access li ghamel fuq il-post fit-12 ta' Gunju 2007 huwa kkonstata illi fil-veranda in

kwistjoni ma kien tbiddel assolutament xejn mill-ahhar darba li kien mar fuq il-post mal-Perit Tekniku Godwin Abela.

Rat in-nota tal-Perit Godwin P. Abela pprezentata fl-atti nhar il-25 ta Frar 2008 fejn informa lill-Qorti li ma kienx iz-zmien li jinqala' parti mill-art tat-terrazin inkwistjoni izda li tali test kellu jsir wara nofs April meta t-temp jippermetti ahjar u jonqos ir-riskju ta' xita qawwija li tikkaguna aktar hsara.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta' Gunju 2008 fejn il-Qorti ordnat li t-test necessarju jsir nhar l-14 ta Gunju 2008 u f'kaz li ghal xi raguni dan it-test ma jsirx dan ghandu jsir is-Sibt ta' wara u cioe' fil-21 ta Gunju 2008 fl-istess hin (fol. 73).

Il-Perit Tekniku Godwin Abela rega' xehed fil-21 ta' Ottubru 2008 fejn iddikjara li huwa kien diga' rrelata u ta l-konkluzjonijiet tieghu. Insegwitu huwa gie ordnat sabiex izomm access iehor. Huwa tenna li dan l-access inzamm u l-konvenuti qalghu xi madumiet fuq dan it-terazzin u qal li taht dawn il-madumiet kien hemm l-ilma. Il-Perit stqarr illi l-konkluzjoni tieghu msemmija fir-relazzjoni tieghu li diga' pprezenta ghandhom izommu fermi. Huwa ddikjara li m'ghandu xejn xi jbiddel fil-konkluzjoni tieghu hemm imsemmija. Ikkonferma li sar hsara fil-fond ta' taht dan it-terazzin.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Ottubru, 2008 (fol. 76) fejn gibdet l-attenzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela ghad-digriet taghha fuq imsemmi tal-20 ta' April, 2005 fejn l-istess perit kellu jikkwantifika d-danni li sofriet l-attrici fil-proprjeta' taghha una volta jirrizulta li sofriet tali danni minhabba perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazin sovrapost.

Il-Perit Godwin Abela rega' xehed fis-27 ta' Jannar 2009 fejn ikkonferma li nhar il-5 ta' Novembru, 2008 huwa kien ikkonferma r-relazzjoni addizjonali

tieghu fir-Registru tal-Qorti liema relazzjoni tinsab quddiem il-Qorti u hija mmarkata bhala Dokument G (fol. 81). F'din ir-relazzjoni l-Perit Tekniku qal:

"*Illi fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2008 gie awtorizzat minn din l-Onorabbli Qorti jikkwantifika d-danni sofferti mill-attrici minhabba perkolazzjoni ta' ilma fil-fond taghha mit-terrazzin sovrastanti proprjeta' tal-konvenuti.*

Illi sija mill-ewwel rapport redatt minnu, sija minn testijiet sussegwenti, rrizulta li fil-fatt kien hemm perkolazzjoni ta' ilma minn got-terrazzin tal-konvenuti ghal gol-fond tal-attrici.

Illi din il-perkolazzjoni ta' ilma mifruxa fuq zmien twil, ghamlet hsara fis-saqaf tal-gypsum fil-kamra ta' quddiem tal-appartament tal-attrici, liema kamra tinsab in parti sottostanti t-terrazzin tal-konvenuti. In-natura tal-hsara tidher fir-ritratti li ttiehdu mill-esponent waqt id-diversi accessi li saru fuq il-post u li huma esebiti hawn taht.

Illi l-interventi rimedjali jikkonsistu primarjament:

- *Fil-qlugh u tqeghid mill-gdid tal-parti tas-saqaf tal-gypsum li xxarrab kontinwament u nqasam u waqa' kif jidher fir-ritratti esebiti, kejl ta' madwar 4 metri kwadri;*
- *Fiz-zebgha tas-saqaf (circa 160 metri kwadri) u l-hitan kollha (circa 110 metri kwadri) tal-kamra ta' quddiem tal-appartament tal-attrici.*

Illi l-esponent jistma l-hsarat u r-rimedji fis-somma ta' €1,500 (elf u hames mitt ewro)."

Rat in-nota tal-attrici tat-3 ta' Frar 2009 (fol. 85) li permezz taghha talbet il-hatra ta' periti addizzjonali ai termini tal-Artikoli 674 u 677 tal-Kapitolu 12 u

dan in vista tal-fatt li ma taqbilx mal-kwantifikazzjoni tal-hsarat u r-rimedji proposti mill-perit tekniku Godwin P Abela.

Rat il-verbal tal-5 ta' Marzu 2009 fejn il-Qorti nnominat lill-AIC Mario Cassar, AIC Valerio Schembri u AIC Robert Musumeci bhala periti addizzjonali u ordnat li jiehdu konjizzjoni tal-process u tathom fakulta' li jisimghu kull xhud xieraq limitatament biss fuq kwistjoni teknika.

Rat in-nota tal-Perit AIC Mario Cassar ipprezentata fl-atti nhar il-15 ta Frar 2010 (fol. 124) li permezz taghha huwa esebixxa access mizmum mill-periti addizzjonali fejn informa lil din il-Qorti x-xoghol li kien ser isir fil-fond prorpjeta' tal-konvenuti u rrilevaw li ser isir is-segwenti:-

a. Kellu jinqala' bil-galbu l-madum tat-terrazin u tat-torba sottostanti u jekk ikun il-kaz tal-*water proofing membrane* u dan sabiex jigi senjalat jekk kienx hemm perkolazzjoni o meno jew jekk ghadx hemm ilma maqbud tah il-*membrane* u xejn izjed.
b. Qlugh taz-zokklatura tal-irham madwar mejt u mahzuna f'post fuq il-bejt.
c. Qlugh tal-madum tat-tip ceramika 30cm x 30 cm mnehhi u (*carted away*).
d. Tnehhija tat-torba sotostanti taht is-supervizjoni tal-periti addizzjonali u dan minghajr hsara lil *membrane* (*load and cart away*)
e. Wara li titnehha t-torba ghandu jinhasel il-*membrane*
f. Spezzjoni tal-*memebrane*.

Stqarr ukoll li l-madum ghas-sodusfazzjon tal-konvenut ghandu jinxtara u jigi stivat qrib il-lant tax-xoghol. Ix-xoghol ghandu jibda ghall-bidu ta' Gunju u jimexxa b'pass normali u kull spiza trid issir b'approvazzjoni tal-periti addizzjonali. L-attrici intrabtet illi dawn ix-xoghlijiet jitlestew fl-intier taghhom u l-ispejjez jigu sopportati fl-intier taghhom provizorjament mill-attrici.

Rat ic-cedola tad-depositu tal-attrici pprezentata fl-atti nhar it-22 ta Lulju 2011 li permezz taghha hija pprezenat is-somma ta' elfejn u hames mitt ewro fir-registru ta' din il-Qorti u dan sabiex taghmel tajjeb ghall-eventwali u finali rapport tal-periti addizzjonali fl-atti ta' din l-istess kawza.

Rat in-nota tal-Perit Robert Musumeci li giet ipprezentata fit-8 ta' April 2010 fejn talab biex jigi ezonorat milli jkompli jespleta l-inkarigu moghti lilu. (fol. 136)

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' April 2010 fejn issostitwiet lill-Perit Musumeci u nnominat minfloku lill-Perit Reuben Sciortino. (fol. 137)

Il-Perit Mario Cassar flimkien mal-Perit Valerio Schembri xehdu fl-14 ta' Novembru 2012 fejn iddikjaraw illi rigwardanti l-mertu tal-kawza inkwistjoni huma bhala periti teknici, flimkien mal-Perit Reuben Sciortino zammew mat-tnejn u erbghin access u seduta. Spjegaw illi gieli kienu tliet periti flimkien, u gieli kien perit wiehed minnhom li ghamel spezzjoni. Huma kienu responsabbli sabiex jaraw li x-xoghol kif gie rakkomandat fir-rapport taghhom kienx qed jigi esegwit.

Insegwitu huma jafu li nqala' l-madum tat-terrazzin. Dan il-madum inqala' minn persuna nominata mill-attrici taht is-sorveljanza tal-perit taghha, il-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro. Huma fil-fatt kienu wkoll ikunu prezenti ghal dan. Il-madum tnehha, it-terazzin tnaddaf, sar *waterproofing* gdid minn din l-istess persuna nominata mis-Sinjura Licari, u tpogga l-madum il-gdid. Huma ddikjaraw li kienu nfurmati f'kull stadju ta' dan il-process u accedew fuq dan it-terazzin inkwistjoni sabiex jaraw li x-xoghol kien qieghed isir. Huma kkonfermaw li x-xoghol kien qed isir skond is-sengha u l-arti. L-ahhar bicca xoghol kienet it-tqeghid tal-madum il-gdid.

Il-Periti spjegaw illi x-xoghol dam ma sar ghax kienu qeghdin jistennew sabiex it-temp jippermetti. Meta finalment tqieghed il-madum li dan ha perjodu qasir hafna ta' gurnata, massimu ta' jumejn biex sar, appena kien lest marru sabiex jaraw li x-xoghol sar skont is-sengha u l-arti. *Ad occhio nudo* ma setghux jaraw li l-qlib tal-madum sar kif suppost, hadu pompa maghhom u floodjaw it-terrazzin bl-ilma tat-tankijiet ta' fuq il-bejt. Deher car li kien hemm hafna ghadajjar u l-bicca li kellha tiddrejna, damet hafna ma ddrejnat u kkonkludew li t-tqeghid tal-madum il-gdid ma sarx skont is-sengha u l-arti. Dan mhux accettabbli u qalu li fil-fatt dan il-madum ghadu hemm sal-lum.

Il-Perit Mario Cassar xehed fit-22 ta' Novembru 2012 fejn iddikjara li l-attrici qabdet lill-bennej biex jesegwixxi x-xoghlijiet riparatorji u tenna li kien hemm *bill of quantities* li gew konfermati mill-periti perizjuri. Dawn il-*bill of quantities* gew ipprezentati mill-perit tal-istess attrici u cioe' mill-Perit Nikki Sammut Tagliaferro. Huwa sostna li l-konvenut ma' ppropona lil hadd bhala persuna li ghandu jaghmel ix-xoghlijiet. Huwa stqarr illi ma kienx kompitu tal-konvenut li joggezzjona pero' ma oggezzjonax.

Rat il-verbal taghha tal-istess seduta tat-22 ta' Novembru, 2012 fejn iddikjarat li x-xoghlijiet riparatorji li saru ma sarux skont is-sengha u l-arti u konsegwentement ordnat li, a spejjez provizorjament tal-attrici, ix-xoghol li sar jerga' jinqala' u jsir mill-gdid taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar. Il-kawza thalliet Sine Die riappuntabbli fuq talba tal-Perit Cassar una volta x-xoghlijiet ikunu tlestew.

Fil-21 ta' Ottubru, 2014 din il-kawza giet riappuntata ghall-5 ta' Novembru, 2014 f'liema seduta l-Qorti giet infurmata li la l-Perit Tekniku u lanqas il-konvenuti kienu ghadhom ma thallsu.

Il-Perit Mario Cassar rega' xehed fil-15 ta' Jannar 2015 fejn ikkonferma r-relazzjoni tieghu, liema relazzjoni diga' tinsab inserita fl-atti mmarkata bhala Dokument MC1.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar fejn wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

- *"Illi skond l-osservazzjoni tal-Periti Addizzjonali illi vverbalizzaw illi pero' galadarba nqala' l-madum u gie spezzjonat il-membrane mill-esponenti jista' jinghad b'mod car li l-perkolazzjoni se mai taht il-membrane kienet ghadha ghaddejja u kieku baqghet sejra kienet tkun ta' detriment serju ghall-istabbilita strutturali tas-saqaf mertu tal-kawza.*
- *L-esponent jikkonkludi illi sa dakinhar, specifikament ghall-habta ta' Awwissu 2013, is-saqaf strutturali tal-propjeta' attrici, li tigi l-art tat-terazzin tal-penthouse tal-konvenut, qatt ma kien strutturalment kompromess. Bi probabbilta' kbira minhabba illi kien gie kkonstatat illi kien hemm perkolazzjoni tal-ilma bejn il-water proofing membrane u l-konkos tas-saqaf, maz-zmien kien ikun hemm ingress ta' umdita/ilma li biz-zmien kien isaddad ir-rinforz tal-istess saqaf.*
- *Ghalhekk l-esponent huwa tal-opinjoni illi galadarba x-xogholijiet li kien ghamel l-ewwel kuntrattur li kien imqabbad mill-attrici ma kinux skont is-sengha u l-arti, ma ghandux ibaghtihom il-konvenut.*
- *Jibqa' l-fatt illi l-ingress tal-ilma kien ikkonstat li pperkola mit-terazzin tal-konvenut. Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponent illi x-xogholijiet riparatorji ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut. Dawn ix-xoghlijiet swew €3,059.35 u €566 tal-membrane li kien inghata gdid mill-kuntrattur precedenti.*
- *Ma' dawn ghandhom jizdiedu l-ispejjez li kien ikkonstata l-Perit Godwin Abela ta' €1,500 bhala interventi rimedjali."*

Rat in-nota tal-attrici pprezentata seduta stante nhar it-30 ta' Settembru, 2015 li permezz taghha gie esebit rapport tal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro li qal:

"I the undersigned Perit Nicholas Sammut Tagliaferro have inspected property Apartment no. 9 Crown Apartments, 166, Tower Road, Sliema, property of Ms. B. Licari on a couple of occasions prior to and including 5 May 2015 and report as follows:

1. *This is an apartment underlying the penthouse Flat No. 10 property of Mr. Gusman.*
2. *My attention was drawn to water dripping from the overlying floor No. 10 onto the exterior of the terrace of No. 9. This has caused a calcium stain along the reinforced concrete column directly beneath it. It is also contributing to the rusting of the steel reinforcement of the structural member.*
3. *The dripping water was sporadic and occurred even when it had not rained for some days.*
4. *From an inspection carried out on the 19 December 2014 from the adjoining apartment on the right hand side when facing the building from the street I noted that the external drain pipe was not sealed properly (see photographs 12-14 attached).*
5. *On the 25 May 2015 I inspected the terrace of No. 10 and was present when a water test was carried out to test the water tightness of the floor drains. During this test no water appeared in Flat. No.9.*
6. *To my knowledge the problem is still not resolved."*

Illi fit-18 ta' Novembru, 2015 l-attrici, permezz ta' nota, ipprezentat l-affidavit ta' **Melchisedek Gusman** li ddikjara li huwa bin Eugenio maghruf bhala Gino Gusman li miet nhar is-26 t'Awwissu, 2013. Ix-xhud ikkonferma li missieru kien ghamel xoghlijiet li kellhom x'jaqsmu mat-terrazzin tas-Sur Victor Guzman. Inoltre qal li huwa gieli kien jghinu fuq il-lant tax-xoghol

specjalment minhabba l-fatt li s-Sur Victor Guzman ma kienx ihallih jidhol mill-bieb tal-flat li jaghti ghat-terrazzin u kien ikollu jixxabbat minn fuq il-bejt sabiex jinzel fuq it-terrazzin li jinsab fit-tmien sular. Ikkonferma anke illi s-Sinjuri Licari kienu hallsu lil missieru l-ammont kollu li kellu jiehu ghax-xoghlijiet li twettqu kif ukoll ghall-materjal li ntuza.

Rat li fl-4 ta' Mejju, 2016 xehed **il-Perit Godwin Abela** li esebixxa l-inkartament relatat ma' din il-kawza meta huwa kien nominat Perit Tekniku. Dan l-inkartament, li jikkontjeni zewg relazzjonijiet, il-verbali ta' erba' seduti u nota, gie mmarkat bhala Dok. GM. Il-Perit ikkonferma l-kontenut ta' dawn id-dokumenti.

Fl-istess seduta tal-4 ta' Mejju, 2016 xehed ukoll Victor Gusman li esebixxa affidavit ghaliex minn ezami tal-process irrizulta li dan id-dokument li kien gie pprezentat minnu bhala Dok. VG1 mhux inserit fl-atti. Prezenzjalment dan l-affidavit gie mmarkat ukoll bhala Dok. VG101 u jikkontejni sustanza ta' dak li kien qal fl-affidavit originali tieghu.

Rat l-affidavit ta' **Victor Gusman** fejn huwa ddikjara li hu u martu Silvia, huma s-sidien konġunti tal-Penthouse, appartament 10, Crown Towers, 166-167, Triq it-Torri, Tas-Sliema, sa mid-29 ta' Ottubru 1997. Qal li dahlu attwalment jgħixu f'dan l-appartament f'Lulju 1998.

Ix-xhud qal li ftit wara li dahlu joqogħdu fl-appartament tagħhom, sabu li whud mis-sidien tal-flettijiet kienu qegħdin jilmentaw dwar nuqqas assolut ta' kooperazzjoni mill-iżviluppaturi tal-blokk, kif ukoll dwar nuqqas ta' nteress ġenerali fil-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti u l-garaxxijiet ta' taħthom. Sostna li l-biċċa l-kbira tal-ilmenti kienu ġejjin min-Nazju Licari b'mod partikulari. Zied li hu, flimkien mas-Sur John Vassallo - li m'huwiex wieħed mis-sidien ta' dawn l-appartamenti - waqqfu tliet assoċjazzjonijiet sal-aħħar ta' l-1998. (vide Dok.VG 2)

Kompla li sfortunatament, hu u martu rnexxielhom jgħixu "*fil-paċi*" għall-perjodu qasir ħafna għaliex hekk kif bdew joperaw l-Assoċjazzjonijiet tas-Sidien, l-ahwa Licari, b'mod partikulari Bernadette Licari, u Nazju Licari, f'kemm-il okkażjoni matul is-sena kontinwament ċemplulu d-dar jew l-uffiċċju u ffittawh bl-esiġenzi tagħhom biex jirranġa dak li ma kien irranġa ħadd matul it-tlieta jew erba' snin ta' qabel, kemm kien ilhom li marru joqogħdu hemm. Ilmenti dwar:

- Il-bieb prinċipali u l-antiporta li jitħallew miftuħa;
- Nies li jagħmlu l-istorbju matul il-lejl;
- Ilma li jqattar mill-gallarija tieghu ghal gol-gallarija tal-ahwa Licari meta s-seftura tkun qiegħda taħsel l-art tal-gallarija;
- Li s-seftura responsabbli għat-tindif tal-partijiet komuni ma kinitx qiegħda tagħmel xogħolha sew u t-tidnif tagħha ma kienx kif suppost;
- Li l-bozoz tad-dawl fil-partijiet komuni kellhom bżonn jinbidlu;
- Li l-bibien tal-garaxx dejjem miftuha;
- Li xi katusa tqattar;
- Li xi nies jaghmlu l-istorbju bil-lejl;
- Li l-kaxxi tal-ittri kellhom jinbidlu ecc. ecc.

Dan wasslu għall-konklużjoni li l-ahwa Licari qatt f'għomorhom ma kienu għexu f'akkomodazzjoni maqsuma ġewwa *condominium*, u ma kellhomx l-iċken ħjiel ta' kif jittolleraw lil ta' madwarhom. Kompla jghid li meta fis-sena 2000. Bernardette Licari ċemplitlu biex tgħidlu li kellha l-ilma jqattar għal ġewwa l-appartament tagħha, mill-ewwel stedinha titla' sal-appartament tiegħu biex tara b'għajnejha li ma kien hemm xejn ovvju, l-ebda xquq jew xi ħaġa oħra viżibbli li kienet tindika li l-ilma dieħel fl-appartament tagħha kien ġej mill-gallarija jew mill-proprjetà tiegħu.

Ikonfermalha li dan kien importanti għalih daqs kemm kien għalihom, cioe' li ma jkunx hemm ilma jnixxi, għaliex il-ħsara kienet se ssir lilhom ukoll, ghax is-saqaf taghha u l-art taghhom.

Fit-12 ta' Jannar 2001, l-Elmo Insurance għan-nom ta Bernardette Licari avżawh li l-klijenti tagħhom kienu qegħdin jagħmlu klejm dwar ilma li

dahlilom mis-saqaf. Fit-22 ta' Jannar 2001 kiteb lil tal-Insurance (vide Dok.VG 3) u infurmahom li huma wkoll kienu għaddew mill-istess esperjenza u li kien dahlilhom ilma mal-hajt ta' barra, kif ukoll mill-proprjetà tal-ġar tagħhom. Ghaldaqstant ċaħdu kull responsabbiltà ta' ħsara fl-appartament tal-ahwa Licari.

Sussegwentement lill-ahwa Licari avżahom ukoll li l-ilma x'aktarx kien qed inixxi miċ-ċumnija u mill-grupp ta' ċmieni, għaliex huma kellhom xi ħsara mal-ħajt fejn hemm dan il-grupp taċ-ċmieni tal-bqija tal-appartamenti u mażżewġ pilastri tal-*lounge* tagħhom.

Is-Sur N. Licari kkonferma li kienu se jieħdu parir dwar din il-kwistjoni minghand perit. Iddikjara li ma jafx jekk l-ELMO Insurance ħallsux għal tiswijiet fl-appartament tal-koppja Licari, u lanqas jekk il-koppja Licari baqgħux għaddejjin b'din il-"*klejm*" kontra l-ELMO Insurance. Pero' Elmo qatt ma reġgħu għamlu kuntatt miegħu rigward dan.

Kompla jixhed li f'April tal-2001, hu stqarr li N. Licari talbu jibgħat lill-perit tiegħu, is-Sur Jaccarini, li f'dak iż-żmien kien qiegħed Għawdex, biex jispezzjona l-appartament tiegħu biex jara jsibx xi haga u jidderigihom dwar dan . Wara sensiela ta' appuntamenti kkanċellati min-naħa tal-perit, l-ispezzjoni saret. Sostna li safejn jaf hu s-Sur Jaccarini ma sab l-ebda ħsara, għaliex lilu ma qallu xejn iktar u ma talbu jagħmel l-ebda tiswijiet. Għall-kuntrarju, kien iddikjara li ma kien hemm xejn ħażin fil-veranda u li, fl-opinjoni tiegħu, kollox kien qed jirċievi manutenzjoni xierqa. Zied jghid li s-Sur Jaccarini qabel miegħu li x'aktarx li l-ilma kien daħal miċ-ċumnija w mill-grupp ta' ċmieni, u li kien ikun aħjar jekk it-trombi taċ-ċmieni tingħatalhom lagħqa siment u jkunu ssiġillati sewwa.

Sussegwentement, fis-sajf tal-2002 dan ix-xogħol kien sar flimkien ma' xogħol ieħor ta' manutenzjoni tal-bejt u l-ħitan tal-appogg u minn dak iż-żmien il-manutenzjoni baqghet issir regolarment kull sena.

Ikkonferma li ma semghux aktar mingħand l-ahwa Licari, l-Insurance tagħhom jew il-perit tagħhom is-Sur Jaccarini.

Imbaghad zied li fl-ewwel ġimgħa ta' Settembru tal-2003, waslu lura mis-safar u sabu ittra bid-data tal-5 ta' Awwissu 2003 mingħand l-Avukat Bugeja, fejn gie allegat li kien hemm ilma jnixxi għal ġol-appartament tal-aħwa Licari u li "*kellna jumejn żmien biex insewwu din il-ħsara*". (vide Dok. VG 4)

Innota li din il-ħaġa jaraha stramba ħafna, li:

- L-ittra ntbagħtitilhom fil-5 ta' Awwissu meta l-aħwa Licari jafu li f'Awwissu qatt ma nkunu Malta għaliex l-uffiċċju tagħna kull sena nagħlquh għall-vaganzi f'dan ix-xahar kif għamilna dejjem għal dawn l-aħħar 30 sena (u definittivament f'dawn l-aħħar 7 snin kemm ilna noqogħdu f'dan l-appartament)

- L-aħwa Licari qatt ma avżaw lil jew ikklejmjaw mingħand la l-Middle Sea Insurance, numru tal-Policy 08/51056, li magħhom kien inxurjat il-blokk matul is-snin 2001 u 2002 u l-anqas is-C.G.U. Insurance "Gasan and Mamo", numru tal-Policy F 0382P161 li magħhom kien inxurjat il-blokk minn dakinhar sal-lum. Kopji taż-żewġ Policies kienu ngħataw lil Nazju Licari waqt il-Laqgħat Ġenerali Annwali tal-Assoċjazzjoni tal-Crown Towers. (vide Doks. VG 5 u VG 6)

- L-aħwa Licari stennew 4 xhur, (mill-bidu ta' Awwissu tal-2003 meta l-avukat tagħhom bagħat l-ittra tiegħu, sa Novembru tal-2003 biex jappuntaw lill-Perit Sammut Tagliaferro ħalli jiġi jispezzjona l-appartament tagħhom.)

- Huwa stramb il-fatt li l-Perit Tagliaferro li jistipula f'Novembru tal-2003 li "*għandha tittieħed azzjoni immedjata biex il-partijiet tat-terrazzin ikunu ssiġillati eċċ. eċċ.*" (vide Dok. VG 7) u mbagħad fit-12 ta' Frar tal-2004 li "*il-kobor ta' ħsara fl-appartament tal-aħwa Licari issa huwa wieħed sinifikanti u allarmanti*" (vide Dok.VG 8) u madankollu l-aħwa Licari baqgħu ma avżaw la lilhom u lanqas liż-żewġ kumpaniji tal-insurance i.e. Gasan and Mamo Insurance, jew lis-Sur George Bonnici, ghan-nom tal

Middle Sea Insurance kif avżat mill-avukat tiegħu f'Settembru tal-2003, (vide Dok. VG 9) iżda minflok ippreferew jistennew sal-20 ta' April tal-2004 biex joħorġulhom avviz bil-Qorti.

Iddikjara li jħossu konfuż dwar:

- Għaliex il-Perit Sammut Tagliaferro ddeċieda jidħol fil-proprjetà tiegħu mingħajr permess?

- Għaliex ma riedx jispezzjona l-veranda fid-dettal minn ġewwa l-appartament tieghu?

- Min tah l-awtorità jiddeċiedi li jitla' fuq il-bejt tieghu u jieħu r-ritratti tal-proprjetà tieghu?

- Jekk l-aħwa Licari avżawx lill-perit li **m'għandhom l-ebda dritt jitilgħu fuq il-bejt tiegħu. U li hemmhekk huwa proprjetà privata tiegħu?**

- M'avżawhx lanqas li kienu jafu ben tajjeb u li hu kemm-il darba kien għamilhielhom ċara li qabel ma jitilgħu fuq il-bejt kienu jinħtieġu permess mingħandu?

- Ma qalulux li kienu daħlu biex jisirquh minn dik l-istess gallarija li minnha ddeċieda li deliberatament jittrasgredixxa l-privatezza tieghu?

- Lill-Perit Samut Tagliaferro qatt ma daħallu ebda suspett f'moħħu għaliex l-affarijiet kienu qegħdin isiru dejjem bis-segretezza u minn wara dahru u meta huma ma kinux hemm?

Imbaghad is-Sur Gusman zied jghid li minbarra xi żmien fis-sena 2000 meta personalment kien ra xi ilma jqattar mis-saqaf minn fejn hemm il grupp taċ-ċmieni, qatt aktar fl-ebda ħin ieħor ma kien ra ilma jqattar għal ġol-appartament ta' B.Licari. Kull ma sema' kien hafna tgergir bhas-soltu.

Madankollu, fit-tliet okkażjonijiet meta l-aħwa Licari ppermettewlu jidħol fl-appartament tagħhom, darba minnhom fil-preżenza tal-Perit W. Soler, u f'okkażjoni oħra fil-preżenza tal-Perit Godwin Abela waqt l-"aċċess" li kienet ordnat il-Qorti, ukoll ma kienx ra ilma jqattar, pero' stqarr li ra tbajja' fuq is-saqaf, li fl-opinjoni tiegħu, huma tbajja' qodma u niexfa.

Spjega li f'okkażjoni oħra, meta kienet xita qliel, kien mar iżur lill-aħwa Licari dwar ħwejjeġ oħra, w'innota li l-għamara kollha kienet f'postha u li ma kienx hemm ilma jqattar, la fis-salott u l-anqas fil-*lounge*. Zied li l-aħħar darba li tħalla jidħol fl-appartament tal-aħwa Licari kien f'nofs Marzu tal-2005 u dakinhar Bernardette Licari avżatu li kellhom "tnixxija oħra", din id-darba fil-kamra tal-banju. Talabha sabiex tħallih jara din l-allegata tnixxija u meta daħal fil-kamra tal-banju ntebaħ u wrieha li dak li rat ma kien xejn għajr id-dell tal-*heater* tal-ilma li kellhom fil-kamra tal-banju, u hija aċċettat l-ispjegazzjoni tiegħu.

Innota wkoll, għalkemm minn distanza ta' bejn it-8 u l-10 metri, li t-tbajja' fuq is-saqaf, li dwarhom infethet din il-kawża l-Qorti, ma kienu bl-ebda mod kibru fid-daqs, tbiddlu jew saru agħar milli kienu tliet snin qabel, minkejja x-xita qliel li niżlet matul ix-xitwa 2004.

F'Ottubru/Novembru tas-sena 2004, kienet għamlet hafna xita, aktar minn 3 pulzieri xita f'temp ta' 24 siegħa nizlu fit-3 ta' Novembru tal-2004. (vide Dok. VG 10). Ikkummenta li fil-fehma tieghu pero' t-tbajja' fuq is-saqaf tal-ahwa Licari ma ddeterjorawx.

Ikkummenta illi fl-accessi illi saru rrizulta illi l-ilma kien qed jiskula mic-**chimney stacks** kif spjega tajjeb il-perit tieghu William Soler. Dan innotawh kemm il-perit tieghu William Soler, kif ukoll il-perit tal-attrici stess Jaccarini. Pero', zied, ghal ragunijiet ovvji, l-attrici ma riditx ittella' lil dan il-perit jixhed f'dawn il-proceduri. Qal li deher evidenti illi l-perit legali Godwin Abela ma kellux bizzejjed zmien jevalwa sufficjentement ic-cirkostanzi kollha fl-ewwel access illi ghamel, fejn ma kinux prezenti l-avukati u l-periti rispettivi tal-partijiet, u ghalhekk huwa ma setax jigbidlu l-attenzjoni ghac-*chimney stacks*, kuntrarjament ghal dak li gara fit-tieni access b'kulhadd prezenti fejn il-perit u l-avukat tieghu (William Soler u Dr. Chris Soler) spjegaw lill-Perit Legali Abela illi ghalhekk seta' jikkonstata dawn il-fatti.

Qal illi l-Perit Legali Abela kkonferma t-tezi tieghu, cioe' li l-ilma jiskula mic-*chimney stacks*, tant li kien qal lill-avukati tal-partijiet illi kien ser jipprezenta rapport ulterjuri u finali fejn jikkjarifika dak kollu li kkonstata fit-tieni access fejn l-allegazzjonijiet tal-attrici dehru infondati ghall-ahhar.

Rat l-affidavit ulterjuri ta' **Victor Gusman** li gie mmarkat bhala **Dok. VG101** fejn irrefera ghall-affdavit tieghu mmarkat bhal Dok. VG 1, kif ukoll ghad-dokumenti kollha li huma annessi mal-istess. Qal li sabiex ma jirrepetix il-kontenut tal-ewwel affidavit, hawnhekk kien sejjer jillimita ruhu biss ghall-provi supplementari biex isahhah id-difiza tieghu, u illi rrizultaw wara li pprezenta l-affidavit inizjali.

<u>L-essenza tal-kawza u l-iskop li kellha tilhaq</u>:

Fil-mori tal-kawza, u cioe`, circa matul is-snin 2006, 2007, il-Perit Godwin Abela (nominat mill-Onorabbli Qorti) ħa ħsieb li jesegwixxi x-xogħol kollu li hu ħaseb li huwa importanti li jsir biex isolvi din il-kwistjoni.Huwa ppreżenta r-rapport tiegħu fis-6 ta' Ottubru 2008 u f'dan hemm konferma li t-tiswijiet neċessarji saru u li fl-opinjoni tiegħu l-kumpens li kellha tircievi Licari (l-attrici) għal dawn ix-xogħlijiet kienu jammontaw għal €1,500. Sakemm din kienet ir-raguni ghaliex saret il-kawza u sakemm din waslet ghal soluzzjoni ghall-iskular tal-ilma, wiehed jista' ragjonevolment jaccetta illi l-kawza ma kenitx ghal kollox frivola u vessatorja. Jibqa' naturalment il-fatt illi l-attrici dejjem esagerat dwar l-istess skular tal-ilma u kif ukoll illi dan l-iskular ma kienx imputabbli lilu (Gusman). Pero` sostna illi kieku gew esegwiti x-xoghlijiet riparatorji illi ssuggerixxa l-Perit Godwin Abela u l-kawza waqfet hemm [kif kellu jsir], hu ma kienx jilmenta illi l-kawza kienet unikament u esklussivament frivola u vessatorja.

<u>Animosita` Eccessiva, Karattru Litigjuz u Skop Ahhari tal-Attrici</u>

Qal li kuntrarjament, l-attrici, deliberatament u in mala fede, tawwlet il-kawza b'ghan specifiku. Fil-fatt damet tnax-il sena sabiex tressaq il-provi taghha. Eventwalment fis-seduta ta' Marzu 2009 il-Qorti nnominat tliet periti addizjonali. Ix-xhud zied jghid li l-aghar kien l-atteggjament tal-attrici meta l-veranda kienet mimlija bit-trab [waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet]. Qal li l-attrici rnexxielha tikkreja inkonvenjent irriparabbli lilu u lil martu, pero` xorta ma lahqitx l-ghan ahhari taghha, cioe' illi hu jixba' bil-fastidju li qed ittih u jbiegh il-penthouse tieghu. Insista li dan qed taghmlu mhux biss b'din il-kawza izda bit-theddid taghha u sahansitra bil-kwereli li pprezentat. Ghaldaqstant skond hu din il-kawza, trid tigi kkunsidrata u meqjusa f'dan l-isfond.

Kompla li deher ċar u evidenti li Licari ppruvat minn kollox biex ittawwal kemm tista' bl-iskop li toħloq inkovenjenzi.

Meta l-Perit Abela għalaq ix-xogħlijiet u ħejja r-rapport finali, din kompliet "tirribatti dak li sab". Imbagħad meta l-Perit ippreżenta l-kont tiegħu minkejja li hija kienet taf li kellha tħallas dan fil-Qorti u kienet tafu wkoll li s-seduti tal-Qorti jigu ffissati ħafna minn qabel, hija xorta waħda ma ssetiljatx. Dan kien ifisser li sitt xhur oħra ġew moħlija sakem hallset. B'hekk l-attrici rnexxielha ttawwal dan il-każ iktar u fil-frattemp tellfet lilu u lil martu milli jgħixu fil-paċi f'darhom stess. Sostna li l-karattru litigjuz taghha huwa hafna iktar evidenti meta wiehed iqis illi l-attrici, bhalu, hija koperta minn <u>polza ta' assikurazzjoni,</u> izda cio' nonostante ippreferiet tkaxkar bi proceduri gudizzjarji ghal iktar minn tnax-il sena milli tavvalixxi ruhha minn tali polza.

<u>Il-Pretest ghan-Nomina tal-Periti Addizjonali:</u>

Zied jghid li wara r-rapport tal-Perit Godwin Abela [li ma ssodisfax lill-attrici] din ilmentat illi seta` kien il-kaz illi issussistew <u>danni strutturali</u> fil-binja b'rizultat tal-iskular tal-ilma. Dan qalitu kemm l-attrici kif ukoll l-avukat Anthony Galea u l-Perit Sammut Tagliaferro waqt access fil-presenza tal-Periti

Addizjonali. U dan meta diversi periti arkitetti, partikolarment William Soler (ex parte), Robert Musumeci u Reuben Sciortino prattikament eskludew il-possibilita` u, waqt xi accessi, urew (gieli bic-car) l-assurdita` tal-persistenza tal-attrici. Fil-fatt irrizulta illi dawn il-periti kellhom ragun.

Xoghlijiet Mhux Skont l-Arti, is-Sengha u l-Professjoni: Il-Pjan tal Attrici

Il-Perit Mario Cassar kellu diversi laqgħat fis-snin 2009-2010 li matulhom l-attrici u l-perit tagħha Sammut Tagliaferro, ppropонew lill-mejjet is-Sur Eugenio Gusman bħala l-kuntrattur professjonali, kapaci u ppreferut minnhom biex ikun jista' jagħmel ix-xogħlijiet. Gusman qal li peress li hu ma kien jaf xejn dwaru u dwar il-ħiliet professjonali tiegħu, ma oġġezzjonax li dan jaghmel ix-xogħlijiet. Zied li pero' deher minn kif ġraw l-affarijiet, li l-persuna magħżula mill-attrici ma kenitx il-persuna adattata għax-xogħol, la kien jifhem u lanqas kellu għarfien ta' dan it-tip ta' xogħol. Iddikjara li ha l-impressjoni u ghandu suspett fundat li dan kollu kien maħsub biex jitwal l-inkonvenjenzi, u li skont hu l-attrici kienet taf illi x-xoghol mhux ser isir sew u li dan kien ifisser:

1. jew illi kien ser ikollu jibqa' bil-problemi fil-veranda; jew inkella
2. Jixba', jaqta' qalbu u jbiegh il-penthouse.

Fi kliem iehor, sostna, ix-xoghol sar hazin apposta!

Kompla li l-Perit Cassar, li kellu dig' l-approvazzjoni tal-kuntrattur miż-żewġ naħat u l-ghazla tal-madum li jrid jitqiegħed, tahom il-*go ahead* biex jibda x-xogħol li kellu jibda f'Ġunju ta' dik is-sena u li kien previst mill-periti li jieħu bejn tlieta u erbgħa ġimgħat b'kollox, kellu jiġi maħdum b'attenzjoni u għaqal, skont l-"aċċess miżmum mill-Periti Adizzjonali" datat 14 ta' Jannar 2010. Minflok dan ħa sentejn u nofs biex jitlesta. Għal biċċa l-kbira ta' dan iż-żmien lanqas setghu joħorġu fuq il-veranda peress li kienet mimlija madum imkisser, trabijiet u terrapien. Zied li għal diversi xhur il-veranda kienet mikxufa għall-elementi kollha tan-natura meta l-*membrane* ġiet imneħħija ma kienx hemm x'jilqa' iktar għall-ilma. Dan kien tentattiv biex jaggrava xi preżunti konsenturi li minn fihom seta' jgħaddi l-ilma. Ikkummenta li matul dan iż-żmien meta

kienet tagħmel ix-xita, il-veranda kienet tispiċċa *swimming pool* peress li l-katusi tad-*drain* ma kinux imqabbdin u t-toqob tad-*drain* kienu 3 pulzieri '1 fuq mill-art tal-konkrit. Minkejja dan kollu, f'dak iz-zmien, l-attrici qatt ma rrapurtat li daħal xi ilma fl-apartament tagħhom, li jiġi taħt tieghu.

Meta x-xogħlijiet ġew konklużi fis-Sajf tas-sena 2012, huwa ddeċieda li jagħmel testijiet biex jiċċekkja t-tpendil u l-"livelli" applikati. B'sorpriza nduna li l-ilma ma kienx jinzel god-drain u jiskula kif suppost. L-avukat tiegħu informa lill-Perit Cassar li mar jagħmel it-testijiet u kkonferma li x-xogħlijiet kif saru mill-mejjet Eugenio Gusman ma sarux skont l-arti u s-sengħa.

> Matul is-seduta tal-14 ta' Novembru 2012 il-Qorti ddeċidiet li għandhom isiru dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex titranġa din is-sitwazzjoni.
>
> Zied li mill-ġdid din is-sitwazzjoni tat lill-attrici l-okkazjoni biex ittawwal l-affarijiet. Qal li minkejja l-insistenza tiegħu mal-Perit Mario Cassar biex ix-xogħlijiet isiru malajr kemm jista' jkun, xorta waħda kellu jistenna minn Novembru 2012 sa Lulju 2013 biex ikollu risposta u mbaghad fid-29 ta' Lulju 2013 ġiet ordnata laqgħa fuq ordni tal-Perit Cassar. Din il-laqgħa kellha ssir fuq il-veranda biex jiġu mħejjija il-pjanijiet biex ix-xogħol ikun jista' jibda.
>
> Spjega li għal din il-laqgħa il-kuntrattur mqabbad mill-attrici ma marx u l-attrici m'għamlet xejn biex tirrisolvi dan l-imblokk. Allura meta rrealiza li l-affarijiet kienu se jiehdu fit-tul talab il-permess mingħand l-Perit Mario Cassar biex iqabbad kuntrattur hu, u bl-approvazzjoni tal-Qorti riġward l-ispiża totali, x-xogħlijiet saru f'ġimagħtejn, mill-aħħar ta' Lulju sad-9 ta' Awwissu 2013.
>
> L-ispejjez dovuti ghax xoghol kienu kollha gew approvati mill-Perit Mario Cassar qabel ma saru ix-xoghlijiet.

Il-konvenut qal li qabad u ħallas total ta' €3,059 spejjeż minn butu għax ħass li jekk jistenna lill-attrici biex tħallas kien jerga' jghaddi hafna zmien, ghalkemm il-Qorti kienet iddeċidiet li l-ispjjeż kollha għandhom jitħallsu minnha. Fil-fatt, b'disprezz tal-Qorti, l-attrici kemm-il darba, naqset milli ssegwi l-ordinijiet u d-digrieti tal-Qorti.

Zied jghid li fil-5 ta' Settembru 2013 huwa għadda l-*invoices* oriġinali u kopja taċ-ċekkijiet bħala prova tal-ħlasijiet lil Perit Cassar, pero' kellu jghaddu 18-il xahar u kellha tinghata deċiżjoni oħra tal-Qorti biex l-attrici rrifondietlu l-flus.

Sostna li minkejja li l-Periti maħtura mill-Qorti kienu ħarġu r-rapporti tagħhom fejn ikkonkludew li huma kompletament sodisfatti bix-xogħlijiet li saru, l-attrici xorta kaxkret saqajha f'diversi seduti tal-Qorti fejn affermat li riedet tippreżenta aktar provi quddiem il Qorti.

Dawn l-istanzi kienu:

1. Bħalma kien ġara ma' Godwin Abela, B. Licari apposta ma ħallsitx ir-rapport tat-tliet Periti għal diversi xhur.
2. Wara stennija ta' xhur fl-2015 għar-rapport tal-Perit tagħha is-Sur N. Samut-Tagliaferro, dan gab rapport li kien fih biss nofs paġna ta' 14 il-linja, dan ir-rapport gie ppreżentat eventwalment bhala 'To whom it may Concern' fit-28 ta' Settembru 2015. Ir-rapport, tista` tghid, huwa nieqes minn kwalsiasi kontenut kwalitattiv/professjonali u nieqes minn konkluzzjoni u/jew suggeriment tangibbli u sostenibbli.

Minkejja li jikkonferma li matul it-testijiet li ġew esegwiti mill-periti appuntati mill-**Qorti "l-ebda ilma ma deher fil-Flat nru 9"** u mingħajr ma jissustanzja kliemu huwa ddikjara " safejn naf jien il-problema għadha ma ġietx solvuta". Apparti dan huwa jafferma li "l-ilma jqattar anke meta ma tkunx għamlet xita għal xi jiem".

Fl-affidavit tieghu il-konvenut jikkummenta li l-Perit tal-attrici 'l-ewwel biex jghin lill-attrici biex tibda l-kawza fil-Qorti, u mbaghad biex jallarma u

jzid il-pressjoni li dan kien kaz ta' natura perikoluza u serju hafna kien afferma li "*penetrazzjoni mill-ilma tax-xita eventwalment tikkawża sadid fil-ħadid tal-infurzar u xquq fil-medda tal-konkrit u li dan kien ta' periklu kbir''*.

Pero' iktar minn 12-il sena wara ma ġara xejn minn dan kollu lis-saqaf. Mhux biss, l-istess Perit Samut Tagliaferro fl-14 ta' Jannar 2010 waqt access fil-presenza tat-tliet Periti Addizjonali ammetta u ddikjara li 'gie stabbilit illi ai fini tas-sahha strutturali tas-saqaf dawn huma maghluqa'. Dan minkejja li l-ebda manutenzjoni ma saret mill-attrici fl-appartament tagħha għal tul ta' żmien.

Insista li bhalma kien qal fir-rikors tiegħu tal-15 ta' Ġunju 2009, l-attrici kienet deċiża li toħloq kemm jista' jkun tfixkil u inkonvenjenzi u wżat lill-Perit N. Sammut-Tagliaferro biex tilħaq l-għanijiet ta' moħħha.

<u>Spejjez ghal Xoghlijiet Riparatorji:</u>

B'referenza ghal Dok. BLX 1, il-konvenut qal illi ma hemm l-ebda 'quotations' jew stimi minn fornituri jew kuntratturi ghal dan ix-xoghol, imma semplici bicca karta ittajpjata minghajr firma ta' min ippreparaha.

B'referenza ghal Dok. BLX 2, qal li din mhix la '*fiscal receipt'* u l-anqas fattura, kuntrarju ghal dak kollu li kienet ordnat il-Qorti. La giet stampata fuq letterhead u lanqas hija iffirmata.

B'referenza ghal Punt 1 fin-nota tal-ispejjez tal-attrici (ara punt 1 fil-parti t'isfel ta' Dok BLX 2), sosnta li dan m'hu veru xejn. Zied isostni li kull meta kien ikun jaf li l-haddiema gejjin jahdmu, dejjem kien prezenti u fethilhom. Oltre hekk, qal li anke tahom ic-cavetta tal-bieb tal-bejt biex ikunu jistghu jigu w imorru kif u meta riedu. Sfortunatament, il-kuntrattur li

ghazlet l-attrici ma kienx wiehed li tista' torbot fuqu u ma kienx professjonali fix-xoghol tieghu.

B'referenza ghal Punt 3 tal-istess nota (ara punt 1 fil-parti t'isfel ta Dok BLX 2), Gusman qal li ma jafx ghalxiex qed issir referena. Pero' qal li meta t-tifel tal-kuntrattur imqabbad mill-attirici kien qieghed jaqla' l-*membrane* biex ikunu jistghu jaraw tahtha l-periti perizjuri, f'iktar minn okkazjoni wahda carratha. Ikkonferma li l-*membrane* kienet imwahhla f'hafna postijiet mas-saqaf u li ma kienx facli li dan jinqala'.

B'referenza ghal Dokument BLX 3, mill-kopji tar-ricevuti u karti li ipprezentat l-attrici, wiehed ma jistax jara ghalxiex gew imhallsa l-kontijiet ta' Vinto fil-15/12/2011u JCR fil-25/02/2012. Fl-istess hin wiehed ma jistax jonqos li jinnota li ircevuti fiskali (VAT Fiscal Receipts) ghall-inqas minn € 2,900.00 minn spiza ta' aktar minn €5,200.00 gew iggustifikati kif kien ordnat mill Qorti.

Ghaldaqstant qal li hu jhoss illi kjarament huwa m'ghandu jhallas l-ebda spejjez jew flus li kwalsiasi parti kontendenti inkorriet wara li gie ipprezentat u mahluf ir-rapport tal-Perit Godwin Abela, hlief (dejjem u biss jekk il-Qorti jidrilha li l-iskular inizzjali kien imputabbli lili) l-€1500 li skont il Perit Abela ibbastaw ghall-finijiet tax-xoghol riparatorji.

Victor Gusman in kontroezami fit-13 ta' Lulju, 2016 stqarr li huwa minnu illi effettivament kien hemm xi perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjeta' tas-Sinjura Licari, pero' zied li safejn jaf hu llum-il gurnata m'ghadx hemm din il-problema. Zied jghid illi l-kumpens illi kien semma' l-Perit Abela ta' elf u hames mitt Ewro (€1500) kien kumpens idoneju sabiex l-istess Sinjura Licari tkun tista' taghmel it-tiswijiet necessarji inkonnessjoni ma' dan l-ingress tal-ilma. Qal li originarjament kien talab lill-attrici biex jirreferu l-kwistjoni kollha lis-socjeta' assikuratrici u fil-fatt l-attrici dakinhar kienet

qabdet lill-perit taghha Carini biex imur fil-veranda u jara minn fejn kienet il-perkolazzjoni tal-ilma u l-Perit Carini kien qal li kien sodisfatt bil-*maintenance* li huma kienu qed jaghmlu fuq it-terazzin. Kien insegwitu li spiccaw il-Qorti fejn gie nominat il-Perit Abela li sussegwentement ipprezenta r-relazzjoni tieghu. Sosnta li huma obdew dak li kien issuggerixxa l-Perit Abela u ghalihom l-istorja kienet waqfet hemm, tant li qal li hu ma jafx li wara li kienu ghamlu dak mitlub minnhom mill-Perit Abela xorta kien baqa' jidhol l-ilma. Stqarr li ma jafx jekk effettivament dan l-ilment tal-perkolazzjoni tal-ilma kienx kopert jew le bil-polza ta' sigurta' u dan ghaliex meta' s-socjeta' assikuratrici riedet tibghat persuna biex tara u tinvestiga l-*claim* l-attrici ma fethitlux. Mistoqsi ghaliex kien qed jissuspetta li x-xoghlijiet li kienu qed isiru minn Enzo Gusman kienu intizi biss biex itawlu din il-pendenza, wiegeb illi s-Sur Gusman ha hafna zmien biex effettivament beda dan l-inkarigu. Sahaq li Eugenio Gusman ha zmien twil biex jibda l-inkarigu moghti lilu u ghalhekk fil-fehma tieghu ma kienx preparat ghal dak il-volum ta' xoghol li kellu jaghmlu hu w ibnu. Is-Sur Enzo Gusman kellu jnehhi l-madum, inehhi t-torba ta' taht, jinzel sal-livell tal-*membrane* u jistenna lill-periti addizzjonali biex jaghmlu l-verifiki addizzjonali taghhom. Sussegwentement kellu jerga' jaghmel il-*membrane* gdid, jaghmel it-torba u l-madum. Qal li parti mix-xoghol li effettivament kien ghamel is-Sur Enzo Gusman min-nies li gab hu (ix-xhud) sar fi zmien tmint ijiem. Cahad dak allegat li hu ma kienx ta access b'mod regolari lis-Sur Enzo Gusman, qal li ghall-kuntrarju kien tahom cavetta tal-bejt u kellu jitla' bis-sellum u jinzel fuq it-terazzin. Naturalment il-materjal kellu jitla' bil-krejn minn barra. Insista li x-xoghol li ghamel Enzo Gusman kien palezement hazin, u dan kif huwa diga' indika fl-affidavit tieghu, skont dak ma rrelataw il-periti u zied li jekk il-persuna li ghamel dan ix-xoghol kien professjonali zbalji ta' dik in-natura ma kellhomx isiru.

Spjega li x-xoghol li sar hazin kien it-tqeghid tal-madum kif effettivament irrelataw il-periti. Meta kien hemm is-swimming pool fuq it-terazzin kien

ghad hemm il-*membrane* l-antika. Insista wkoll li lanqas m'hu minnu li huwa hareg fuq il-madum meta tlesta minn Eugenio Gusman, meta dan kien qallu biex ma jirfsux u zied li l-parti li qed isemmi l-avukat effettivament kien sar gimghat wara li tlesta x-xoghol. Hadd ma mexa fuq il-madum tat-terazzin meta kien ghadu frisk. Spjega li l-qlib huwa fit-terazzin kollu mhux maduma jew le. Kompla jghid ukoll li insegwitu ma' dak li qal qabel, cioe' illi l-kawza tawlet ukoll ghaliex huma damu zmien twil jistennew ir-rapport tal-Perit Nicky Sammut Tagliaferro, ried jispjega li damu erba' jew hames xhur zgur. Ikkummenta li fir-rapport tal-Perit Sammut Tagliaferro m'hemm xejn konkret ghaliex effettivament ma kienx qed jaccetta dak li kien sar. Fil-fatt il-Perit Sammut Tagliaferro kien qed jghid li ma kienx sodisfatt li ma kienx qed jidhol l-ilma meta qabel quddiem il-perit tal-Qorti kien iddikjara li kollox kien tajjeb. Ix-xhud qal li r-rapport tal-Perit Nicky Sammut Tagliaferro kien rah ukoll.

Ignatius Licari xehed fid-19 ta' Ottubru, 2016 u spjega li saritlu referenza ghad-dokumenti esebiti fl-atti a fol 267 et sequitur. Spjega illi b'referenza ghall-ewwel dokument l-arja *shaded* tirrapprezenta s-saqaf minn fejn kien joskula l-ilma. Spjega illi s-saqaf kienu haga wahda u ghalhekk ikkalkula kemm kienet tirrikjedi zebgha, tiswijiet u ta' jdejh biex jiswa' u wasal ghall-valur totali ndikat f'dan l-istess dokument. B'referenza ghad-dokument BLX2 dan huwa ghall-ispejjez illi Gino Gusman kien qallu li ghamel inkonnessjoni ma' dax-xoghol fuq it-terazzin u nizzel l-ispejjez li kien gie infurmat bihom li effettivament thallsu. Dawn l-ispejjez hallashom hu lis-sinjur Gusman. Huwa jigi hu l-attrici u huwa jhallas dawn l-ispejjez ghaliex skont it-tliet periti kien sar ftehim fejn Mr Gusman kien irrifjuta li jaghmel dawn ix-xoghlijiet u ghalhekk kien sar ftehim sabiex ohtu taghmilhom hi u sussegwentement tithallas taghhom. Mistoqsi jispjega fol. 269 spjega li t-terazzin ghandu bibien tal-aluminium u sabiex jaghmlu l-membrane kellhom jiehdu hsieb sabiex il-bibien ma jizzaqqux u din is-sistema saret ukoll u l-ahhar

dokument immarkat bhala BLX3 dawn huma lista ta' ricevuti li wkoll hallas hu *by cheque* jew *by cash* li huma ndikati fid-Dok. BX2 u dawn il-pagamenti thallsu kollha minnu u dawn id-dokumenti jirraprezentaw hlasijiet fuq xoghlijiet li saru fuq it-terazzin ta' Mr Gusman. Anzi spjega illi dawn l-hlasijiet li huma a fol ndikati BLX3 mhumiex indikati f'Dokument BLX2. BLX3 juri l-ispejjez li saru inkonnessjoni mal-materjal li kien xtara Gino Gusman u hu hallsu taghhom.

Huwa ma jafx li effettivament kien hemm xi digriet fejn il-hlasijiet kellhom isiru provvizorjament minghand l-attrici. Tant hu hekk li effettivament il-Perit Cassar kien staqsa lis-Sur Gusman biex jiffirma ghal dawn l-ispejjez u s-Sur Gusman irrifjuta u kien ghalhekk li hallas l-ispejjez.

Victor Gusman riprodott xehed fid-19 ta' Ottubru, 2016 in kontroezami u spjega li qed issirlu referenza ghad-dokumenti esebiti fl-atti a fol. 268 et sequitur. Spjega li effettivament kien rahom. Mistoqsi kien hemm ix-xoghol hemm indikat effettivament sar spjega li iva effettivament kien sar. Dwar il-quantum pero' jaf li kien hemm dak li qalu l-periti tal-Qorti.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza u dan fis-seduta tat-23 ta Novembru 2016 fejn awtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor kienu s-segwenti u cioe' l-attrici li tghix f'appartament sovrapost ghall-proprjeta' tal-konvenuti u cioe' f'Tower Road, tas-Sliema kellha ilma qed jidhol u jipperkola fil-fond taghha, liema ilma kien gej mill-fond sovrastanti proprjeta' tal-konvenuti u bhala rizulat ta' din il-perkolazzjoni tal-ilma l-attrici sofriet xi danni u talbet li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut jaghmel dan ix-xoghol riparatorju. Jidher li

effettivament kif irrizulta mill-provi verament l-attrici sofriet danni fil-proprjeta' taghha kagun tal-penetrazzjoni tal-ilma li dahlilha mill-proprjeta' tal-konvenut u dan ghaliex ma kellux taqlib sew fis-sistema tad-*drain* fit-terrazin tieghu u b'hekk l-ilma li nizel ma kienx qed ilahhaq bid-*drains* li kien hemm u kien qed jidhol fl-ixquq u *membrane* u jispicca ghand l-attrici.

Kien ghalhekk li din il-Qorti ghaddiet biex tinnomina perit tekniku u dan sabiex jiddiskrivi id-danni li sofriet l-attrici u jekk il-konvenuti ghandhomx jinzammu responsabbli ghal dawn l-istess danni u inoltre sabiex tordna lill-konvenut f kaz ta' danni li jaghmel ix-xoghol riparatorju sabiex b'hekk l-attrici ma tkomplix tbati danni ohra.

Illi fl-ewwel lok il-konvenut iddikjara li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza tisma' din il-kawza u dan ghaliex l-azzjoni tesorbita l-kompetenza taghha *ratione valoris*.

Din il-Qorti sejra tqis l-ewwel l-eccezzjoni ta` inkompetenza ratione valoris.

F`dan ir-rigward taghmel referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta` Settembru 2003 (PA/JRM) fil-kawza "**<u>Middle Sea Insurance Company plc vs The Cargo Handling Co. Ltd. et</u>**" u ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-1 ta` April 2003 (PA/JRM) fil-kawza "**<u>World Marketing Limited vs Information Technology Services Limited</u>**" fejn inghad hekk :-

... l-eccezzjoni taht ezami tintrabat ma` dak li jipprovdi l-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta. Huwa car li din tintrabat mal-paragrafu (b) tal-imsemmi artikolu flimkien mal-artikolu 746, li jirreferi ghall-artikoli migjubin warajh. Skond l-artikolu 747 (1) tal-Kap 12, kawza ta`

valur incert jew indeterminat titqies dejjem li taqbez il-kompetenza tal-Qorti ta` Gurisdizzjoni limitata.

Fost it-tliet cirkostanzi li l-ligi ssemmi bhala kawzi ta` valur indeterminabbli wiehed isib dawk il-kawzi li fihom il-valur tal-haga ma jirrizultax mit-talba attrici u lanqas ma jista` jigi determinat kif jinghad fl-artikoli l-ohrajn li jitkellmu dwar id-determinazzjoni tal-valur tal-kawza. Dan ifisser, mela, li jekk il-valur ma jissemmiex fit-talba attrici ma jgibx, fih innifsu biss, li dik il-kawza hija wahda ta` valur incert jekk dak il-valur huwa determinabbli.

Illi madanakollu, jibqa` l-fatt li fejn il-valur ta` talba huwa incert jew mhux determinat, il-Qorti xierqa biex tisma` dik it-talba skont ir-rieda espressa tal-ligi hija din il-Qorti (Art. 32 tal-Kap 12). Dan ukoll jaghmel parti mit-tifsira li taw il-Qrati taghna ghar-rigward, fejn gie stabbilit b`awtorita` li l-Prim`Awla tal-Qorti Civili (u mhux il-Qorti Inferjuri) kienet kompetenti tisma` l-kawza ghax l-attur ressaq talba ghal-likwidazzjoni ta` danni, minkejja li fl-istess waqt iccensuratu talli messu kien jaf li l-oghla ammont ta` kumpens li seta` jiehu ma kien qatt jizboq ammont li johrog mill-kompetenza ta` dik il-Qorti inferjuri (App. Civ 4.11.1963 fil-kawza fl-ismijiet **Gatt vs Mifsud**, Koll Vol XLVII.i.406)

Illi huwa ghalhekk li jinghad li bhala regola l-kompetenza tal-Qorti hija meqjusa fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet, mit-termini nfushom tat-talba attrici billi huwa dak l-att promotur kif imressaq (bil-premessi u t-talbiet marbuta maghhom) li jiddefinixxi l-wisa' u l-*limit* tal-kompetenza tal-Qorti biex tisma` l-kaz (App. Civ. 7.10.1997 fil-kawza fl-ismijiet **Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi**)

Illi l-imsemmija regola ewlenija hija komplimentata bl-ohra fejn jinghad li l-kwistjoni ta` kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li

jinghad fl-azzjoni attrici, imma wkoll minn dak li jressaq l-imharrek bhala eccezzjoni (App Inf, 31.7.1996 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe**). Kemm hu hekk, fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-5 ta` Novembru 1992, fil-kawza fl-ismijiet **Guzeppa Borg vs Maria Mizzi et** (P.A. J.S.P Citaz. 1104/92) inghad li `ghall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-Qorti ghandu jittiehed kont mhux tat-talbiet attrici imma wkoll tal-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Illi nghad ukoll li meta l-mertu ta` xi talba attrici jkun ta` valur indeterminat, il-Qrati Superjuri jkollhom is-setgha li jisimghu l-kawza, minkejja li xi talbiet ohrajn jaqghu fi hdan il-kompetenza tal-Qrati Inferjuri (App Civ 12.2.2001 fil-kawza fl-ismijiet **Pauline Mizzi vs Concetta Key**).

Illi min-naha l-ohra, il-ligi tghid li l-valur tal-kawza huwa determinat mit-talba, meta tali talba hija ghall-hlas ta` somma determinata (**Art 748(a) tal-Kap 12**). Il-kriterju tal-valur ta` kawza jistabbilixxi quddiem liema Qorti ghandha titressaq kawza, sakemm il-materja tal-kawza nnifisha ma tkunx wahda li ta' bilfors trid tinstema` minn Qorti partikolari, bl-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta hija llum determinata wkoll il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati. Dan l-artikolu jrid jinqara flimkien mal-artikolu 32(3) tal-istess Kodici."

Din il-Qorti qieghda taghmel taghha dawn l-insenjamenti.

Fl-istanza attrici, saret talba sabiex jigu likwidati danni. Ma kinux rikjesti danni f`ammont specifikat. Kien hemm ukoll talba biex il-konvenuti jaghmlu xoghlijiet rimedjali fil-proprjeta` taghhom bil-ghan li tieqaf ghal kollox il-kawza tal-hsara li kienu qeghdin igarrbu l-atturi. Il-valur ta` dawn ix-xoghlijiet rimedjali ma setax ikun determinat mal-presentata tar-rikors

guramentat qabel ma setghet tkun identifikata n-natura tal-problema u stabbilit ir-rimedju. Illi ciononostane pero' nhar it-28 ta Ottubru 2004 (fol. 16) kien deher Dr Aaron Bugeja ghall-attrici u iddikajra li l-ammont ta' danni li kienet qed tirreklama l-attrici ma kinux jeccedu s-somma ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) ghalkemm huwa aktar minn hames mitt lira Maltin (Lm500). Ghalhekk stante din id-dikjarazzjoni din il-Qorti tiddikjara li ghandha kompetenza tisma' din il-kawza stante li l-ammont ta' danni li semmai jistghu jigu likwidati jaqghu fil-kompetenza taghha.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti qieghda tkun respinta.

Fit-tieni lok il-konvenuti qed jeccepixxu l-preskrizzjoni tas-sentejn ai termini tal-Art. 2153 tal-Kap.16 li jaqra hekk:-

L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b`reat taqa` bi preskrizzjoni bl-eghluq ta` sentejn.

Ghax hija rilevanti kemm ghall-fini ta` din l-eccezzjoni, izda anke u fuq kollox minhabba l-qies tal-istanza fil-mertu, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-ghamla ta`azzjoni li giet intavolata mill-attur noe sabiex tiddetermina jekk, apparti kull kwistjoni ta` prova tal-fondatezza o meno tal-eccezzjoni nnfisha, tistax tigi nvokata fil-kaz tal-lum l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentenza skont l-Art. 2153.

Fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXXVII.I.140,** jinghad illi jezistu tliet xorta ta` danni: (i) dawk derivanti minn delitt veru u proprju ; (ii) dawk l-ohra konnessi ma` htija akwiljana, u (iii) dawk dovuti naxxenti minn inadempjenza kontrattwali.

Fl-istess waqt huwa accettat fil-gurisprudenza illi din il-lista mhijiex ezawrienti ghaliex jezistu danni ohra abbinati mal-fazi prekontrattwali u, ghaliex le, mal-fazi tal-invit ghall-offerti.

Issa huwa veru dak li jinsab ritenut illi "*il rapporto giuridico nasce appena sorga il vincolo creatore della obbligazione; e lo stesso vincolo si considera effetuarsi quando vi è l`unione della proposta e della accettazione, perche in quell momento si immedesimano in modo tale da creare il vincolo. L` offerta, pero`, perche possa produrre tale effetto così importante nel campo giuridico da costringere l` offerente alla precisa esecuzione della proposta da lui previamente fatta e in difetto, al risarcimento dei danni, deve essere precisa e determinate*" (ara **Kollez. Vol. XXVIII.I.629)**, fl-istess waqt pero`, fl-assenza ta` dan il-vinkolu, kapaci jinholoq dannu.

Jirrizulta li dik tal-lum mhijiex azzjoni ghal danni kontrattwali propju ghaliex il-partijiet qatt ma waslu ghal relazzjoni *ex contractu* bejniethom.

Ghalkemm jirrizulta li l-azzjoni mertu tal-kawza taqa` fil-kategorija ta` azzjoni ghal danni naxxenti minn htija aquiliana, kif jirrizulta mill-premessi tar-rikors promotur tal-lum.

Sabiex tghid jekk l-eccezzjoni tirrizultax inkella le, din il-Qorti trid tqis ukoll disposizzjonijiet ohra li jaghmlu parti mit-**Titolu XXV tal-Kap. 16 li jittratta *Fuq il-Preskrizzjoni*** u li fil-fehma taghha, fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, jista` jkollhom rilevanza ghall-kwistjoni de qua.

Senjatament qeghda tirreferi –

Ghall-**Art. 2131(1)** li jaqra hekk –

Il-preskrizzjoni tinkiser b`talba gudizzjarja, ukoll jekk din it-talba ma tkunx giet innotifikata lill-konvenut minhabba li jkun nieqes minn Malta jew ghal xi raguni tajba ohra, basta li l-attur jissokta l-kawza kontra kuratur mahtur mill-Qorti, bil-mod li jinghad fil-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili, u jiehu sentenza fuq dik it-talba.

Ghall-**Art. 2137** li jaqra hekk –

Bla hsara ta` disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

Din il-Qorti sejra tghaddi biex tqis il-kwistjoni ta` minn meta skattat l-azzjoni ghad-danni.

Huwa principju tad-dritt illi d-data li taghti bidu ghall-preskrizzjoni hi determinabbli oggettivament u tibda tiddekorri mill-fatt tal-hsara (ara "**Scicluna vs Tracey**", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Gunju, 1900 (Vol.XVII.I.151) u "**Caruana vs Runza**", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Mejju, 1999).

It-terminu tal-preskrizzjoni jista` jkun sospiz fil-kaz biss li jkun hemm impediment ta` dritt jew cirkostanza li jahseb ghaliha l-Art. 2125, pero` mhux minhabba impediment ta` fatt, u dan in omagg ghall-principju li *contra non valentum agere non currit praescriptio* (ara "**Attard vs Fenech**", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta` Frar, 1965, "**Xuereb vs Zammit**" [op. cit.] u "**Chircop vs Muscat**", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` April, 2000).

L-awturi **Baudry-Lacantinerie u Tissier** (*Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione* Cap XII, par 364 pag. 279.) jaffermaw illi–

"Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e` nato il diritto o l`azione che e` destinata ad estinguere. . ."

Izjed 'l quddiem (para. 393 bis, pag 306, op.cit.) jghidu hekk –

"La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell`evento che fa nascere il diritto rimasto finallora puramente eventuale"

Dan premess, u wara li qieset il-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li, ghall-fini tal-Art. 2137, l-azzjoni ghal danni setghet tigi ezercitata mill-attrici fi zmien sentejn minn meta nnotat il-hsara u skont ma jirrizulta mir-rapport tal-perit taghha esebit fl-atti l-ispezzjoni saret fl-10 u fis-26 ta' Novembru 2003 (ara - **Kollez. Vol. XXVIII.I.726, Vol. XXIX.II.103, Vol. XXXVI.II.509 u Vol. XXXVII.I.622).**

Din il-Qorti sejra tghaddi issa biex tistharreg jekk tirrizultax ippruvata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art. 2153.

Hu stabbilit fil-gurisprudenza illi min iqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju (Qorti tal-Appell – "**Holland noe vs Chetcuti**" – 25 ta` Frar 2000).

Sinjifikanti f`dan ir-rigward huwa dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-4 ta` Dicembru 1987 fil-kawza "**Causon vs Sheibani noe**" -

"*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*".

Illi jirrizulta mill-atti li l-attrici qed issostni li d-danni hija bdiet issofrihom ftit qabel ma ghamel l-ispezzjoni il-perit taghha Nicholas Sammut Tagliaferro f'Novembru 2003. IL-konvenut min-naha tieghu ma jressaq l-ebda provi li l-hsarat li kkaguna lill-attrici sehhew qabel dan il-perijodu. Ghalhekk sentejn min-Novembru 2003 jigi Novembru 2005 u l-kawza odjerna giet intavolata f'dan l-istess perijodu u cioe' mill-prezentata tar-rikors jidher li l-kawza odjerna infethet fl-20 ta' April 2004 u ghalhekk l-azzjoni mhiex preskritta u din it-tieni eccezjoni hija ukoll rigettata.

Fit-tielet lok il-konvenuti jecepixxu li l-azzjoni kienet wahda intempestiva l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet Alan Spiteri et vs Mark Cuschieri moghtija nhar it-23 ta' Mejju 2013 fejn inghad is-segwenti:-

"Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz però tali eccezzjoni hija ghal kollox inammissibbli ghaliex kif osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Atlas Insurance Agency Limited v. Sea Malta Company Limited et**, *Citaz. Nru. 1263/00 deciza fid-29 ta' Ottubru 2002, eccezzjoni ta' intempestività minhabba nuqqas ta' sejha ghall-hlas qabel ma tinfetah il-kawza ma hijiex ammissibbli ghaliex, hlief fil-kaz ta' kawzi kontra l-gvern u xi awtoritajiet pubblici ohra, ma hijiex mehtiega sejha ghall-hlas qabel il-kawza u eccezzjoni fis-sens li l-attur ghandu jigi akkollat l-ispejjez giudizzjarji – imqar in parti – ghax ma jkunx ghamel interpellazzjoni ghall-hlas qabel il-kawza jkollha meritu li kieku l-konvenut ammetta t-talbiet attrici u ghalhekk il-kawza tkun saret ghal xejn ghax kien jammetti qabel li kieku qabel il-kawza saritlu talba ghall-hlas. Ladarba*

izda saret kontestazzjoni, is-sejha ghall-hlas qabel il-kawza kienet xorta tkun saret ghal xejn u ghalhekk l-eccezzjoni dwar l-ispejjez ghandha tigi michuda".

Ghalhekk f'dan ir-rigward jinghad li minkejja li ghaddew tlettax-il sena il-partijiet ghadhom il-Qorti u ghalhekk zgur li ma jistghax jinghad li l-kawza kienet wahda intempestiva ghaliex jidher car li qatt ma kien hemm xi hjiel li l-partijiet setghu jittransigu din il-pendenza b'mod bonarju.

Din it-tielet eccezzjoni qed tigi wkoll rigettata.

Dwar ir-raba' eccezzjoni fil-mertu jinghad li l-konvenuti jghidu li mhumiex responsabbli ghall-ebda danni kkagunati fil-proprjeta' tal-attrici. L-attrici qed tibbaza l-pretensjonijiet taghha fuq il-htija aquiliana li tippresupponi fatti li minnu titnissel ex nunc. F'din it-tip ta' azzjoni kontrarjament ghal dik kontrattwali ma hemmx rabta obbligatorja antecedenti ghall-att jew ommissjoni li jaghti lok ghad-dannu li l-attrici tallega li gie lilha kkawzat. Fuq l-attrici jintefa' l-oneru li tippruvaw in-nexus bejn l-agir tal-konvenuti u d-dannu minnha soffert (ara **Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb pro et noe**, PA 03/07/2003 fost hafna ohrajn li jenuncjaw dan il-principju bazilari tad-dritt).

Ovvjament kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu (**art. 1030 Kodici Civili**). Dan il-qies insibuh fl-**artikolu 1032(1)** fejn il-ligi tispjega li jekk ma tintuzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja, titwieled ir-responsabbilta' ghad-danni. Li kien hemm il-hsarat hu indiskuss.

Li dawn il-hsarat sehhew meta kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti sovrastanti ghall-fond tal-attrici gie pruvat minn dak li rrelataw il-periti teknici f'din il-kawza. Pero' l-attrici ma tistghax tieqaf

hawn. Trid tipprova illi l-hsara hi l-konsegwenza tal-xoghol hazin li sar fil-proprjeta' tal-konvenuti jew minn persuni mqabda minnhom. Il-gurisprudenza tghallimna illi "Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet kinux, fic-cirkostanzi varjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq bilanc ta' probabbilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, inkwantu huma dawn, flimkien mil-preponderanza tal-provi, generalment bastanti ghal konvinciment; ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbilitajiet.

Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragonevoli" (**<u>Emanuel Ciantar vs David Curmi et</u>** PA 28/03/2003).

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti hasset il-htiega li tinnomina perit tekniku biex jindaga fuq dak li allegat l-attrici fir-rikors promotur taghha fl-isfond tal-eccezzjoni fuq il-mertu tal-konvenut u dan proprju wara li hija stess hadet konjizzjoni tar-rapporti ex parte tal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro.

Din il-Qorti tghid li konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzjonijiet ta' natura teknika ta' periti mahtura mill-Qorti bhal dawk li saru fil-kaz tal-lum jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"** irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi

prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknikata' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kinitx sewwa tirrisolvi l-kwezit ta' natura teknika.

Dan l-insenjament huwa rilevanti u japplika ghall-kaz tal-lum. Jinghad li r-relazzjoni tal-perit tekniku kienet *grosso modo* sfavorevoli ghall-konvenut, dan ghazel li jressaq talba ghall-hatra ta' periti teknici addizzjonali u anke ghazlu li jeskutu lill-periti tekniki addizzjonali.

Fis-sentenza taghha moghtija fil-25 ta' Settembru 2003 fil-kawza "**Grech et vs Grech et" –** din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet –
Bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum "expertorum numquam transit in rem judicatam" il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn Qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu

tac-cirkostanzi, irragonevoli. (ara wkoll – **"Bugeja et vs Muscat"** – Appell Kummercjali –23 ta' Gunju 1967).

Ir-rigett minn Qorti tal-opinjonijiet ta` perit tekniku ma jistax isir *b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha* (u cioe` ta` loti) *trid tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" **–** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Ghalhekk 'in fin' `dei conti` *Qorti ma tistax tinjora r-relazzjonijiet peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjonijiet ta` tali relazzjonijiet ma kinux gusta u korretta.*

*Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mill-att tekniku.* ("**Cauchi vs Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999**; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Din il-Qorti tghid li l-mertu tal-kawza tal-lum huwa principalment impenjat fuq konsiderazzjonijiet teknici, u mhux biss fuq apprezzament tal-provi prodotti f'kuntest legali. In partikolari, sabiex hejjew r-rapporti taghhom, il-periti teknici accedew ghal darba, darbtejn fl-ambjenti fejn saru x-xoghlijiet sahansitra anke dawk ordnati minnhom fil-mori tal-kawza u kkonstataw l-istess xoghlijiet. Il-periti teknici fisru fid-dettall ir-ragunijiet li waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom. Din il-Qorti tqis ragonevoli u ben sostnuti l-osservazzjonijiet tal-periti teknici u l-konkluzjonijiet taghhom. Ghaldaqstant, anke wara li tat il-konsiderazzjoni dovuta lis-sottomissjonijiet orali tal-partijiet li taghhom hadet noti waqt l-

udjenza, din il-Qorti ma ssibx ragunijiet fondati ghaliex ghandha tiddisposta ruhha mill-konkluzjonijiet peritali.

Ghalhekk tghid li dawk il-konkluzjonijiet jimmeritaw li jkunu ben akkolti anke ghaliex kif qalet il-Qorti tal-Appell fid-9 ta'Frar 2001 fil-kawza "**Camilleri noe vs Debattista**" - *ikunpruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu.*

Il-Qorti ghalhekk tasal biex tilqa' t-talba tal-attrici li ghandha tiddikajra li d-danni li hija sofriet fil-proprjeta' taghha kien rizultat ta' xoghol hazin li l-konvenuti kellhom fuq it-terrazin taghhom. Jinghad li fil-mori tal-gbir tal-provi ta' din il-kawza ix-xoghlijiet riparatorji kollha saru u ma jidhirx li illum ghad hemm xi lanjanza f'dan ir-rigward ghalkemm jirrizulta li ghad hemm nuqqas ta' qbid fuq min ghandu jhallas l-ispejjez ta' din il-kawza li effettivament telghu hafna u jekk ghandhom jigu kollha sopportati mill-istess parti.

Jinghad li effettivament mhux indiskuss li l-konvenuti kellhom jaqilghu l-madum tat-terrazzin taghhom sabiex isir ix-xoghol riparatorju. Ma hux indiskuss li effettivament il-madum kien inqala' u li kienu saru xi xoghlijiet riparatorji minn Gino Gusman li kien gie nominat mill-attrici liema xoghol pero' ma kienx sar skont is-sengha u l-arti skont ma kienu kkonkludew il-periti teknici u ghalhekk kellu jerga' jinqala' dak li effettivament ghamel dan Gino Gusman. Jinghad li ghal dan ix-xoghol li sar mhux skont is-sengha u l-arti ghandha thallas l-attrici minkejja li tali xoghol sar taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti. Dan ix-

xoghol sar minn persuna suggerita mill-attrici u ghalhekk ghandha tkun hi li tbati l-ispejjez tieghu. Dwar il-kumplament pero' jinghad li l-ispejjez kollha u cioe' dawk tal-kawza u tar-rapporti teknici kemm dawk tal-Perit AIC Godwin Abela u dawk tal-periti addizzjonali ghandhom jigu sopportati mill-istess konvenuti. Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenut li r-rapport addizjonali li sar mill-periti perizjuri saru inutilment u dan ghaliex fil-fehma tieghu qatt ma kien hemm hsara strutturali u dan ghaliex skont ma irraporta il-perit ex parte li wkoll ghandu professjoni ta' inginier apparti ta' perit stqarr li kien hemm is-sadid fix-xibka u seta' kien hemm hsara strutturali minhabba il-perkolazzjoni tal-ilma li kien hemm. Zgur li ma kienx tort tal-attrici li kien hemm din il-perkolazzjoni u ghalhekk dan ir-rapport ghandu jigi wkoll imhallas mill-konvenut.

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghda filwaqt li tiddikjara li verament l-konvenuti kkagunaw hsarat lill-attrici liema hsara ammontat ghad-danni li gew reparati fil-mori tal-kawza, tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli sabiex jaghmlu tajjeb ghal din il-hsara u jirrifondu l-flejjes li gew imhallsa mill-attrici biex saru t-tiswijiet necessarji, b'dan pero' li m' ghandux ikun hemm inkluz l-ispiza li saret inkonnessjoni max-xoghol ta' Gino Gusman u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talba sabiex tordna li jsir x-xoghol riparatorju li hemm bzonn stante li dan sar fil-mori tal-kawza.

Tordna li l-konvenuti jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza salv dawk konnessi max-xoghol li saru mill-haddiem Gino Gusman kemm fir rigward il-hlasijiet li saru lilu, kemm dwar il-materjal mixtri minnu ukoll dwar il-hlasijiet li naghtaw il-perit tekniku noninat mill-Qorti sabiex isegwi dan ix-xoghol.

L-imghax jibda jiddekorri fuq din is-somma mil-lum.

Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D., Dip. Matr. (Can)
Magistrat