PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 986/2012 AF

Christianne Attard neé Debattista

vs

Emanuel Spiteri u martu Angela Spiteri

u

Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u b'digriet tas-27 ta' Mejju 2013, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li jissejjhu fil-kawza Elfrida Farrugia, Stella Sciriha, Rita Chetcuti, Angela Spiteri, Marianne Vella, Clement Vella, Isabelle (Briffa) Vella, Joseph Cassar, Anne Marie Farrugia, Nicholas Cassar, Sydonia Ann Muscat u Patricia Muscat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Christianne Debattista hija proprjetarja tal-garaxx kummercjali illi jinsab fl-indirizz 1, Triq Scicluna, San Giljan, li

hija akkwistat b'kuntratt datat 18 ta' Ottubru 2007 in atti Nutar Anthony Grech Trapani (kopja tal-kuntatt annessa u mmarkata bhala "Dok. CD 01").

L-intimata Angela Spiteri hija komproprjetàrja tal-fond sovrastanti l-garaxx tar-rikorrenti, cioè numru 3/9, Scicluna Street, San Giljan. Il-fond tal-intimata Angela Spiteri jaghmel parti mill-kumpless ta' bini maghruf bhala Villa Scicluna, Numru 1-9, Triq Scicluna, San Gilja, liema kumpless huwa soggett ghal cens li, sa qabel it-18 ta' Frar 1993, kien jithallas lill-Arcidjocesi ta' Malta u wara d-data msemmija beda jithallas lill-Ufficcju Kongunt, rapprezentat mill-intimat Direttur.

Jidher illi l-fond 3/9 huwa amministrat mir-ragel ta' Angela Spiteri, l-intimat l-iehor Emanuel Spiteri, tant illi jidher l-hlas tac-cens dejjem sar b'mod regolari mill-istess Emanuel Spiteri.

Il-fond sovrastanti l-garaxx tar-rikorrenti jinsab fi stat serju ta' abbandun u sahansitra hemm toqba fis-saqaf tal-garaxx tar-rikorrenti bil-konsegwenza illi l-garaxx qed jimtela' ilma kull meta taghmel ix-xita. Dan l-istat ta' fatt huwa konfermat f'zewg (2) rapporti peritali redatti fl-24 ta' Jannar 2011 u fit-12 ta' Jannar 2012 mill-Perit Arkitett Malcolm Sullivan (kopji annessi bhala "Dok. CD 02" u "Dok. CD 03").

Il-hsarat sostanzjali imsemmija qed jippermettu ingress ta' ilma fil-fond tar-rikorrenti u minhabba f'hekk, ir-rikorrenti ma tistax tuza' l-fond taghha kif kien l-intendiment taghha meta akkwistat l-istess, inkluz ghall-garaging ta' vetturi. Barra minn hekk il-hsarat qed jirrendu l-fond perikolanti u ta' perikolu serju ghall-hajja, sigurtà u proprjetà.

Ir-rikorrenti interpellat kemm il-darba lill-intimati Spiteri sabiex jaghmlu x-xogholijiet rimedjali necessarji fil-fond sovrastanti l-garaxx tar-rikorrenti inkluz b'ittri ufficjali. L-ewwel wahda, datat 9 ta' Gunju 2010 (Dok. CD 4) giet notifikata lill-intimat Emanuel Spiteri, li però baqa' inadempjenti u sempliciment cahad illi huwa s-sid tal-proprjetà perikolanti, minkejja illi jaf tajjeb illi hua l-amministratur (Dok. CD 5). Huwa naqas ukoll li jindika min huma l-proprjetàrji l-ohra tal-fond, minkejja illi kien

Specifikament intalab din l-informazzjoni mir-rikorrenti u huwa ghalhekk illi dawn il-proceduri qed jittiehdu fil-konfront tal-konjugi Spiteri u mhux fil-konfront tal-komproprjetarji l-ohra illi mhumiex maghrufa lir-rikorrenti. It-tieni ittra ufficcjali, mibghuta lil Angela Spiteri fil-11 ta' April 2011 baqghet bla risposta u ma ttiehdet ebda azzjoni rimedjali mill-intimati (Dok. CD 6).

Ir-rikorrenti ipprezentat ukoll protest gudizzjarju kontra l-intimati fil-15 ta' Gunju 2012 (CD 7). Ghal dan il-protest, irrisponda kemm l-Ufficcju Kongunt kif ukoll l-intimati Spiteri. Ta' min jghid illi hadd mill-intimati ma cahad il-hsarat sostanzjali u perikoluzi illi hemm fil-fond 3/9 izda filwaqt illi d-Direttur Ufficcju Kongunt iddikjara illi mhux responsabbli ghaliex il-proprjetà hija fil-pussess ta' Emmanuel Spiteri (CD 8), il-konjugi Spiteri allegaw illi l-sarat saru fi zmien meta l-proprjetà kienet fil-pussess tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali (CD 9). Bir-rispett però jinghad illi jekk l-intimati Spiteri ghandhom xi pretensjoni fir-rigward tal-imsemmi Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, dan il-fatt ma jikkoncernax lir-rikorrenti.

Sforz in-nuqqasijiet serji u kontinwi tal-intimati jew min minnhom, ir-rikorrenti qeghda tbati danni konsistenti fi hsarat fil-fond u spejjez ta' kirjiet ta' garaxx kummercjali alternattiv stante illi l-fond taghha ma jistax jintuza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-hsarat fil-garaxx 1, Scicluna Street, San Giljan u ghad-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-istess, inkluz l-ispejjez necessarji biex jittrangaw il-hsarat u danni ghan-nuqqas ta' uzu tal-fond.

2. Tillikwida, okkorrendo, permezz ta' periti nominandi, id-danni kollha sofferti mir-rikorrenti.

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati.

4. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex iwettqu xogholijiet rimedjali necessarji fil-fond 3/9, Scicluna Street, San Giljan sabiex ma tkomplix issir hsara fil-fond tar-rikorrenti, liema xogholijiet ghandhom jitwettqu taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Tawtorizza lir-rikorrenti, sabiex fin-nuqqas twettaq hija stess ix-xogholijiet rimedjali a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tad-9 ta' Gunju 2010 u tal-11 ta' April 2011 kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunti li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Primarjament, ai termini tal-artikolu 1031 tal-Kodici Civili, kapitolu 16 tal-Ligijet ta' Malta, ir-responsabbilità tad-danni hija vestita f'min jikkawza l-istess danni u ghalhekk id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza.

Il-proprjetà in kwistjoni hi fil-pussess ta' Emanuel Spiteri li jhallas c-cens ghan-nom u fl-isem l-eredi tal-Kanonku Carmelo Dimech – bhala direttarju tal-fondi in kwistjoni u l-unika rabta li ghandu l-Ufficcju Kongunt ma' din il-proprjetà huwa li jithallas ic-cens lilu u ghalhekk ir-responsabbilità tad-danni ghandha tkun vestita fl-okkupant tal-istess fond.

Barra minn hekk, r-rekwizizzjoni qatt ma kienet ir-responsabbilità tal-ufficcju Kongunt. Il-funzjoni tal-Ufficcju Kongunt ai termini tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta hija li jamministra l-propjetà li giet mghoddija lil Gvern ta' Malta fil-ftehim iffirmat bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede li dahla fis-sehh fl-1993.

Ghalhekk id-Driettur tal-Ufficcju Kongunt, m'ghandu bl-ebda mod jinzamm responsabbli ghal xi danni sofferti mir-rikorrenti minhabba fi traskuragni u negligenza ta' terzi, li l-unika rabta

guridika li hu ghandu maghhom hi minhabba li jhallsuh ic-cens annwu u perpetwu ghal dawn il-frodi.

Din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, cioè l-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirrizulta mir-rikors promotur innifsu illi l-hsarat ingarrbu qabel l-2007.

Barra minn hekk, t-talba tar-rikorenti hija infondata u bla bazi minhabba li l-istess rikorrenti akkwistat il-proprjetà fl-2007 fi stat 'tale quale' u ghalhekk m'ghandix jedd li titlob kumpens ghal danni li sehh qabel l-imsemmi akkwist. Dan jirrizulta minn dokument (Dok. CD 01) li gie anness mar-rikors promotur.

In segwitu r-rikorrenti ma hadet l-ebda azzjoni sabiex tirrimedja d-danni fl-ewwel tliet snin wara l-imsemmi akkwist u ghalhekk ippartecipat fit-tkabbir tal-istess danni.

In vista tas-suespost id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt m'ghandux jigi kkundannat ihallas l-ispejjez assoccjati ma' din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Emanuel u Angela konjuġi Spiteri li permezz tagħha eċċepew illi:

Emanuel Spiteri proprio ma ghandu ebda involviment, la proprjetàrju u xort'ohra. Qed jecepixxi illi mhux amministratur, ghaliex kull ma jaghmel jigbor xi kirjiet fil-blokk ta' bini maghruf "Villa Scicluna", fi Triq San Injazju, tas-Sliema/San Giljan, mhux unikament il-bini "*de quo*". Dan il-fatt amministrattiv ma jaghmlux amministratur li ghandu poteri u doveri ben diversi milli sempliciment mandatorju li jigbor il-flus. Ghalhekk Emanuel Spiteri qua allegat ammnistratur ma ghandu ebda *locus standi* u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Angela Spiteri ghandha biss sehem indiviz ta' biss wiehed minn ghoxrin (1/20) u wiehed minn disa' (1/9) ta' komproprjetàrja fil-fond, Emanuel Spiteri ebda involviment proprjetàrji, anqas tal-komunjoni tal-akkwisti ma' martu. Qed jigi eccepit in-

nuqqas ta' integrità tal-gudizzju fis-sens illi hemm ko-proprjetàrji ohrajn li ghandhom interess fil-fond, ghaliex kif inhi diretta t-talba ma tistax taghmel stat u l-esponenti jirriservaw illi jitolbu l-kjamta fil-kawza ta' ko-proprjetàrji ohra u jekk ikun il-kaz jeccepixxu ulterjorment.

Fil-mertu l-esponenti jiehdu kull responsabbilità ghal danni. Bhala fatt, jiccaraw illi fond 3/9, Scicluna Street, San Giljan, kien jinsab rekwizzjonat mill-Awtorità kompetenti, permezz ta' requisition order 13188 tas-27 ta' Awwissu 1979. Ghalhekk ghal dan iz-zmien kollu, ma kellhom ebda access ghall-fond. F'dan il-perjodu, ma saret ebda manutenzjoni jew riparazzjoni mill-Awtorità kompetenti jew mill-okkupant. Xi danni allegati huma konsegwenza ta' nuqqasijiet meta l-fond kien rekwizzjonat.

Sussegwentement, il-fond gie de-rekwizzjonat, u c-cavetta depositata l-Qorti. L-esponenti Angela Spiteri flimkien mal-koproprjetàrji ohra ma kienux accettaw ic-cwievet u terminazzjoni ta' responsabbilità tal-Awtorità kompetenti, qabel ma dan jirripristina l-kondizzjoni tal-fond.

Ghalhekk minghajr pregudizzju ghar-responsabbilità ta' terzi, l-esponenti jichdu kwalunkwe responsabbilità. Jekk xejn ir-responsabbilità kienet tal-Awtorità kompetenti: l-esponenti kien interpella diversi drabi lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali izommhom responsabbli ghan-nuqqas ta' riparazzjoni, danni u periklu.

Qed jigi eccepit ukoll, illi l-pretensjoni ghad-danni tirrisali ghal zmien meta l-attrici ma kienitx proprjetàrja u allura, fin-nuqqas ta' riserva fil-kuntratt minnha esebit, ma ghandhiex dritt tressaq tali pretensjoni.

Qed jigi eccepit inoltre bhala eccezzjoni separata illi l-attrici xtrat *tale quale*, minghajr ebda akkwist ta' dritt ta' danni fil-kuntratt esebit, u ghalhekk ma ghandhiex dritt illum tressaq tali pretensjoni.

Ghalhekk it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi permezz ta' digriet datat 7 ta' Mejju 2013 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti Emanuel u Angela konjuġi Spiteri u ordnat illi jiġu msejħin fil-kawża Elfrida Farrugia, Stella Sciriha, Rita Chetcuti, Angela Spiteri, Marianne Vella, Clement Vella, Isabelle Vella, Joseph Cassar, Anne Marie Farrugia, Nicholas Cassar, Sydonia Ann Muscat u Patricia Muscat.

Rat in-nota tal-imsejħin fil-kawża li permezz tagħha ddikjaraw li qegħdin jaderixxu u jassoċjaw rwieħhom mar-risposta ġuramentata tal-konvenuti Emanuel u Angela konjuġi Spiteri.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Ottubru 2013 ġie mahtur il-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jikkonstata dwar il-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni, il-kawża tal-ħsarat u x-xogħlijiet meħtieġa jekk ikun il-każ.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ta' Emanuel u Angela konjuġi Spiteri u tal-imsejħin fil-kawża li permezz tagħha eċċepew illi:

Din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u tal-Artikolu 2156 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għad-danni. L-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għall-ħsarat li tgħid li sofriet u għadha qed issofri fil-proprjetà tagħha konsegwenza ta' dhul ta' ilma mill-proprjetà sovrastanti għal dik tagħha. L-attriċi qiegħda titlob ukoll lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet ta' riparazzjoni fil-proprjetà

tagħhom sabiex tissewwa l-ħsara u jiġi evitat aktar dhul ta' ilma.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi hija l-proprjetarja tal-garaxx kummerċjali bin-numru 1, Triq Scicluna, San Ġiljan, li hija akkwistat b'kuntratt datat 18 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat illi l-attriċi kienet qiegħda taċċetta l-fond bħala *tale quale* u mingħajr l-ebda garanzija kontra d-difetti moħbija.

Il-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża għandhom l-utile dominium perpetwu tal-fond sovrastanti għal dan il-garaxx u ċioè il-fond bin-numru 3/9, Triq Scicluna, San Ġiljan, liema fond jagħmel parti minn proprjetà akbar bl-isem ta' Villa St Ignatius. Id-dirett dominium perpetwu tal-proprjetà Villa St Ignatius jappartjeni lill-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

Jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet li l-fond sovrastanti għall-garaxx proprjetà tal-attriċi jinsab fi stat ta' abbandun tant illi fis-sena 1997 kien waqa' parti mis-saqaf ta' dan il-fond u allura l-ilma tax-xita qiegħed jipperkola għall-garaxx tal-attriċi bil-konsegwenza li qiegħed jikkawża ħsara fis-soqfa u ħitan. L-attriċi tikkontendi li minħabba f'hekk hija ma tistax tagħmel użu mill-proprjetà tagħha.

Fir-relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku jikkonkludi li:

1. *Il-garaxx in kwistjoni fi Triq Scicluna, San Ġiljan, fih ħsarat fis-soqfa u fil-ħitan ikkawżati minn tixrib;*
2. *Dan it-tixrib qed iseħħ minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-mezzanin sovrastanti li jinsab fi stat ta' abbandun, billi parti mis-saqaf tiegħu iġġarraf u l-aperturi ta' barra huma kundizzjoni ħażina;*
3. *Ix-xogħlijiet meħtieġa għandhom l-ewwel isiru fil-mezzanin sovrastanti billi jiġi rikostruwit is-saqaf imġarraf filwaqt li jiġu sostnuti s-soqfa l-oħra li jistgħu ukoll jiġġarrfu u jsir ukoll il-kontrabejt, u jiġu mbarrati jew irranġati l-aperturi fuq barra. Wara għandhom isiru x-xogħlijiet fil-ġaraxx billi jiddaħħlu erba' travi tal-ħadid taħt is-saqaf u jsir it-tindif u t-tibjid tal-ħitan filwaqt illi t-travi tal-injam u x-xorok għandhom jiġu ċċekkjati sewwa*

sabiex jiġi deċiż x'intervent għandu jsir fuqhom qabel ma dawn jitkaħħlu u jinżebgħu.

Jirriżulta mill-provi li għal snin twal il-fond sovrastanti għall-garaxx tal-attriċi kien milqut minn ordni ta' rekwiżizzjoni. Mario Magro, rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar xehed illi l-proprjetà kienet ilha rekwiżizzjonata mis-sena 1952. Din l-ordni tħassret fis-sena 2003. Għalhekk jirriżulta li meta seħħ il-kollass tas-saqaf, il-fond kien għadu rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet. Minkejja li ġiet imħassra l-ordni ta' rekwiżizzjoni, is-sidien, u ċioè l-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża, irrifjutaw li jirtiraw iċ-ċwievet mingħand l-Awtorità tad-Djar minħabba li ma ntlaħaqx qbil mal-imsemmija Awtorità dwar min għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat estensivi li sofra l-fond meta kien rekwiżizzjonat. Illum il-ġurnata ċ-ċwievet jinsabu depożitati taħt l-awtorità tal-Qorti.

Matul is-snin, is-sidien kemm il-darba interpellaw lill-Awtorità tad-Djar sabiex twettaq xogħlijiet ta' riparazzjoni fil-fond 3/9, Triq Scicluna, u ċioè dak sovrastanti għall-garaxx tal-attriċi. Madanakollu, jirriżulta li l-Awtorità qatt ma wettqet dawn ix-xogħlijiet. In kwantu li s-sidien jinsistu li m'għandhomx ikunu huma li jagħmlu x-xogħlijiet ta' tiswija, dawn qatt ma saru, bir-riżultat illi l-fond kompla jiddeterjora u kif jirriżulta mill-provi għadu sal-lum jikkawża ħsara fil-fond sottostanti li jappartjeni lill-attriċi.

Il-konvenuti Emanuel u Angela Spiteri jeċċepixxu preliminarjament illi Emanuel Spiteri m'għandux *locus standi* f'dawn il-proċeduri stante li mhuwiex proprjetarju tal-fond sovrastanti għal dak tal-attriċi u lanqas huwa amministratur tiegħu. Din il-Qorti ssib illi din l-eċċezzjoni hija tajba. Minkejja li huwa minnu li Emanuel Spiteri iħallas iċ-ċens lill-Ufficcju Konġunt f'isem l-eredi tal-Kanonku Carmelo Dimech, b'daqshekk ma jfissirx li huwa l-amministratur ta' din il-proprjetà. Isegwi għalhekk li huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Jirriżulta li t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Spiteri ġiet sorvolata in kwantu li l-Qorti laqgħet it-talba tagħhom sabiex jiġu msejħin fil-kawża l-proprjetarji l-oħra tal-fond u

għaldaqstant, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

L-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jeċċepixxi preliminarjament li bħala direttarju tal-proprjetà 3/9, Triq Scicluna, huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża. In linea ta' prinċipju ġenerali, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2001:

> *"Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kinetx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, il-Qorti trid bil-fors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, kinetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha titwieled l-azzjoni fit-termini proposti.*
>
> *Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, in kwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan in kwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinsab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korretament f'dan il-każ – illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat in kwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll in kwantu dan ikun involut fl-istess negozzju u allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża."*

Hekk ukoll, din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008 rriteniet illi:

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Kif diġà ntqal, jirriżulta li d-direttur intimat huwa biss id-direttarju tal-fond li qiegħed jikkawża l-ħsara fil-proprjetà tal-attriċi. Din il-Qorti ssib illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija tajba. Bħala direttur tal-proprjetà, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt mhuwiex responsabbli mill-manutenzjoni tal-fond u lanqas għad-danni li jista' jikkawża l-fond lil terzi.

L-artikolu 1505 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) jiddisponi li:

"Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb."

L-artikolu 1507 imbagħad ikompli hekk:

"Hu dmir taċ-ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet."

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Joseph Calleja noe vs John Mifsud tad-19 ta' Novembru 2001 qalet li:

"Dan l-obbligu ta' l-utilista li ma jhalliex il-fond jiddeterjora, johrog mill-oneru tieghu illi jippossjedi "uti dominus". Kellu allura l-obbligu li jaghmel dak kollu li kien mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutezjoni. Obbligu li f'dan il-kaz kien johrog mhux biss mil-ligi imma wkoll mill-patt espress. Kien ovvju illi bin-nuqqas ta' manutenzjoni hsara, anke jekk tkun antecedenti ghall-koncessjoni enfitewtika, tiddeterjora."

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Nobbli Baruni Salvino Testaferrata Bonnici et vs Evelyn Portanier noe tal-14 ta' Jannar 2002 irriteniet ukoll illi:

> *"id-direttarju perpetwu meta kkonceda l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ma kien fadallu l-ebda interess proprjetàrju hlief dak li jircievi l-kanone minghand min kien bil-ligi lilu dovut."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ssib illi d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet attriċi in kwantu li bħala direttarju ma jistax jinżamm responsabbli għad-danni minħabba deterjorament tal-fond li huwa jkun ikkonċeda b'titolu ta' ċens perpetwu u għaldaqstant, għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi tikkontendi li d-direttarju għandu jinżamm responsabbli għaliex huwa għandu azzjoni kontra ċ-ċenswalist tiegħu meta dan tal-aħħar jippermetti t-tgħarriq tal-fond. Minkejja li dan huwa minnu, b'daqshekk ma jfissirx illi d-direttarju huwa responsabbli lejn terzi għall-ħsarat ikkawżati mill-fond, kif donnha qed tippretendi l-attriċi.

In kwantu li qiegħda tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tad-Direttur intimat, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet rimanenti tiegħu.

Permezz ta' nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, il-konvenuti konjuġi Spiteri u l-imsejħin fil-kawża jeċċepixxu l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:

> *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

Din il-Qorti tibda billi tirrileva li din l-eċċezzjoni kellha titressaq permezz ta' risposta ulterjuri u mhux permezz ta' nota. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti ssib illi din l-eċċezzjoni lanqas ma hija tajba.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża Bajja Limited vs Inna Korelova noe tat-28 ta' Marzu 2014:

*"Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (***Portelli v. Attard** *– 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet* **Joseph Abela v. Francis Cassar** *deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "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 setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju* ***contra non valentem non currit prescriptio****."'*

Hekk ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Debono Developments Ltd vs Aldo Theuma et tal-25 ta' Mejju 2005 rriteniet:

"Illi ġie stabilit li l-preskrizzjoni maħsuba taħt l-artikolu 2153 tibda tgħaddi minn meta sseħħ il-ħsara bl-għamil kolpuż u mhux minn meta l-parti li ġarrbet il-ħsara tkun intebhet biha, u dan għaliex huwa minn dak inhar li tkun seħħet il-ħsara li l-azzjoni setgħet u messha tinbeda. Min-naħa l-oħra, billi ma tistax tinbeda kawża biex fiha jintalab kumpens għal ħsarat li għadhom ma sarux, l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jgħaddi sakemm, fil-fatt, il-ħsara tibqa' ma tiġrix. Issa, dwar ħsarat maħluqa minn perkolazzjoni jew tnixxija ta' ilma, il-Qrati tagħna jidher li ħadu l-linja li peress li mhux ħaġa ħafifa li wieħed jgħid eżatt meta seħħ id-dannu, għalhekk f'każ ta' kwestjoni ta' preskrizzjoni marbuta ma' każ bħal dan għandha tiġi favorita l-persuna li kontra tagħha jkun għaddej iż-żmien preskrittiv, u dan ukoll bl-applikazzjoni tal-prinċipju li contra non valentem agere non currit prescriptio."

Finalment, issir riferenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri tas-26 ta' Ġunju 2009 fejn intqal hekk:

*"(i) kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Cuschieri v. Borg**, deciza fit-30 ta' Mejju, 2002, jekk mill-provi ma tirrizultax il-gurnata minn meta jibda jitqies it-terminu ghall-preskrizzjoni, ghandha awtomatikament tigi michuda l-preskrizzjoni; f'dan il-kaz din il-gurnata ma gietx stabbilita;*

*(ii) 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 qeghdha kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun 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."*

Minkejja li mhux kontestat illi s-saqaf tal-proprjetà sovrastanti għal dik tal-attriċi kkollassa fi Frar tal-1997, mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li tressqet prova dwar meta bdiet isseħħ il-ħsara li l-attriċi qiegħda tippretendi li tiġi ndennizata għaliha. Il-jedd tal-azzjoni għad-danni tiskatta minn meta ssir il-ħsara u mhux minn meta beda jipperkola l-ilma. B'żieda ma dan, mhemmx dubju li l-ħsara li tilmenta minnha l-attriċi saret fuq medda ta' snin u għadha sseħħ sal-lum biex b'hekk hija ta' natura kontinwa. Isegwi għalhekk illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tintlaqa' f'dawn iċ-ċirkostanzi.

Fil-mertu, il-konvenuti konjuġi Spiteri u l-imsejħin fil-kawża jikkontendu li r-responsabbiltà għad-danni u tiswijiet neċessarji hija tal-Awtorità tad-Djar in kwantu li l-fond tħalla jiddeterjora u saħansitra waqa' s-saqaf meta ma kienx fil-pussess tagħhom peress li kien taħt ordni ta' rekwiżizzjoni. Huma jinsistu wkoll illi sal-ġurnata tal-lum għad m'għandhomx pussess tal-fond u għalhekk m'għandhomx jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għad-danni jew jiġu ordnati jagħmlu xogħlijiet ta' riparazzjoni.

In linea ta' prinċipju ta' dritt, l-artikolu 1032(1) tal-Kap. 16 jiddisponi li:

> *"Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-famiija."*

L-artikolu 1041 imbagħad jaqra hekk:

> *"Is-sid ta' bini jwieġeb għall-ħsara li ssir mit-tiġrif tal-bini, meta dan it-tiġrif jiġri minħabba nuqqas ta' tiswijiet, jew minħabba difett fix-xogħol tal-bini, iżda dan kemm-il darba s-sid kien jaf b'dak id-difett, jew kellu raġun jaħseb li dak id-difett kien jeżisti."*

Il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-atti jirriżulta li sa mis-sena 2003, is-sidien tal-proprjetà sovrastanti għal dik tal-atturi, u ċioè l-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża, setgħu ħadu lura pussess tal-proprjetà tagħhom. Huma għażlu li ma jirtirawx iċ-ċwievet minħabba nuqqas ta' qbil mal-Awtorità tad-Djar dwar min għandu jagħmel ir-riparazzjonijiet fil-fond tagħhom. Din kienet għażla tagħhom u tirrigwarda kwistjoni li ma tikkonċernax lill-attriċi. Isegwi għalhekk li ma teżisti l-ebda impossibiltà sabiex isiru xogħlijiet ta' riparazzjoni.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Giovanni Vella et vs Michael Cilia tat-23 ta' Ġunju 2004 spjegat illi:

> *"Issa a norma ta' l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu". Jezistu mbaghad certi presunzjonijiet legali ta' responsabilita` fir-rigward ta' sidien ta' bini bhal dawk ezemplifikati fl-Artikoli 1041 u 1042 tal-istess Kodici. Wiehed necessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-gebla izda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' go fih. Huwa ghalhekk*

prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u nstallazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali. Il-mizuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-hwejjeg ghandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diligenza. Ghalhekk ma jestendux ghall-konsiderazzjoni ta' mgieba irrazzjonali u l-boghod minn kull logika tad-dover primarju tad-diligenza.

Il-Kodici Civili Taljan jikkontjeni fl-Artikolu 2051 tieghu disposizzjoni espressa li tghid li "ciascuno e` responsabile del danno cagionato della cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

*Dan id-dispost gie spjegat mill-Qorti tal-Kassazzjoni illi "in tema di danni cagionato da cose in custodia, l-Articolo 2051 non esonera il danneggiato dell'onere di provare il nesso causale fra cose in custodia e danno, ossia di dimostrare che l'evento si e` prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta della cosa, mentre spetta al custode dimostrarne il fortuito" (**Cass. 13 ta' Frar 2002, Numru 2075**).*

Huwa desumibbli minn dan illi dimostrat li l-event sehh minn haga taht il-kontroll tal-konvenut, sta imbaghad ghall-konvenut li jipprova minn naha tieghu l-fortuwitu bhala kawza esklussiva, jew bhala konkawza, fil-process tal-produzzjoni ta' l-event dannuz."

Hekk ukoll ġie ritenut mill-istess Qorti fil-każ ta' Gasan Mamo Insurance vs Doreen Vella deċiż fit-23 ta' April 2010:

"Fil-fehma espressa ta' din il-Qorti, f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti,

gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu;

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

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

*Xi haga konsimili nghad minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar, 2007 fl-ismijiet "**Albert Farrugia -vs- Peter Galea et**", u cjoe, "kull ma kellu jipprova l-attur kien il-fatt ta' l-ingress ta' l-ilma fil-fond tieghu provenjenti mill-appartament sovrastanti, proprjetà` ta' l-appellanti. Hi din il-prova tan-ness materjali tal-kawzalita bejn l-ingress ta' l-ilma u d-dannu verifikat li kienet tinkombi fuq l-attur. Dan ghaliex fil-kaz prezenti ninsabu fil-presenza tar-responsabilita` oggettiva, hekk krejata mis-sitwazzjoni taz-zewg fondi, ghal liema jghoddu*

wkoll il-principju tar-res ipsa loquitur." Jikkonsegwi minn dan illi r-responsabilita` tissussisti ma' l-accertament posittiv ta' l-ingress ta' l-ilma mill-fond ta' l-appellanti u li dak il-fatt kellu effikacja kawzali fil-produzzjoni ta' l-event tal-hsara;

Biex allura l-appellanti setghu jiskansaw ruhhom minn din ir-responsabilita` huma kien jenhtiegilhom jipprovaw il-kaz fortuwitu, applikabbli sija fil-kaz ta' danni extra-kontrattwali (Artikolu 1029), sija fil-kaz ta' danni kontrattwali (Artikolu 1134, Kodici Civili). Hi t-tezi ta' l-appellanti illi dak li sehh kien fatt jew event lil hinn u distakkat mill-fatt posittiv u/jew negattiv tal-bniedem u li, addizzjonalment, ma kienx imbassar minn qabel minn persuna ta' dehen ordinarju jew, ghall-anqas, li seta' jigi evitat. Huma naturalment jissottomettu dan biex isostni l-punt illi la l-pipe ma kienx vizibbli ghax mirdum fil-hajt, ergo, lanqas ma kien possibbli li huma jipprevjenu dak li ssuccieda jew li jipprevedu l-kagun tad-dannu. Fil-kumpless taghhom il-provi ma jaghtux sostenn u fidi lil dan l-assunt;

*Ghal din is-sottomissjoni il-**Franzoni** (Op. Cit. p. 291) iwiegeb hekk: "Ai fini della prova liberatoria viene in rilievo soltanto una nozione oggettiva del caso fortuito, che attiene, non ad un comportamento del responsabile, ma alla modalita` di causazione del danno ed in particolare al profilo causale; il caso fortuito, infatti, libera da responsabilita` il custode ogni qualvolta sia dotato di un autonomo impulso causale, in modo tale da consentire di ricondurre all'elemento esterno, anziche alla cosa che ne è fonte immediata, il danno che concretamento si è verificato. La dimostrazione della diligenza del custode è irrilevante; l'elemento soggettivo non entra in gioco ne per l'ignoranzia sullo stato della cosa, ne per la prevedibilità dell'evento ...". Fil-kaz in ezami certament ma jistax jinghad li jezisti xi fattur estern eccezzjonali ghaliex l-okkorrenza tad-dannu avverat minn qaghda interna ta' impjant sitwat fil-fond ta' l-appellanti u taht ir-responsabilita taghhom. Wisq anqas ma seta' jkollok f'din il-qaghda dik l-incidenza ta' l-imprevedibilita u ta' l-*

inevitabilita ghal liema jirrikorru l-appellanti. Dan ghaliex xi darba jew ohra kien dejjem prevvedibbli anke ghalihom qua sidien mill-konsegwenzi li l-hsara fil-pipe mirdum setghet tikkaguna. F'dan il-kaz il-casus invokat ma jistax iservi biex jehles lill-appellanti mill-imputabilita` u allura mir-responsabilita ghad-danni kagjonati fil-fond ta' l-assikurati ghaliex ikollu anzi jinghad illi culpa praecessit casum."

Il-konvenuta Spiteri u l-imsejħin fil-kawża qua sidien tal-fond 3/9 Triq Scicluna, ma jistgħux jaħarbu mir-responsabilta tagħhom vis-a-vis l-attriċi billi jaddebitaw il-ħtija lill-Awtorità tad-Djar. Fl-ewwel lok, huwa prinċipju stabbilit li '*Il-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda ħtija fuq terz meta jonqos li jsejjaħ lil tali persuna fil-kawża.*' (**Anthony Fenech noe vs Paul Gauci** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Frar 1994).

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dottor Remigio Zammit Pace noe vs Reginald Fava et noe tal-25 ta' Marzu 2004 rriteniet illi:

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "<u>Fenech vs Gauci</u>" deciza fil-21 ta' Frar, 1994, "Il-konvenut ma jista jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza". (Ara wkoll "<u>Borg vs Grima</u>", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru, 1999)."

B'żieda ma dan, sid ta' fond ma jistax jeħles mill-obbligu tiegħu li jirrimedja għal ħsara kaġunata f'fond adjaċenti kemm-il darba għal tali ħsara kien jirrispondi wkoll terz; kontra tali terz is-sid ikollu l-aktar, l-aktar dritt ta' rivalsa (ara f'dan is-sens Joseph Bonnici vs John Mizzi et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Marzu 2003).

L-attriċi ma tiffigurax fil-kwistjoni ta' bejn is-sidien u l-Awtorità. Il-fatt illi s-sidien ma jridux iċ-ċavetta lura mingħand l-Awtorità minħabba l-pretensjonijiet tagħhom kontra l-istess Awtorità ma

jfissirx illi huma eżonerati mill-obbligi tagħhom bħala proprjetarji tal-fond. Fuq kollox, il-Qorti tinnota li s-sidien ma ressqu l-ebda talbu sabiex tiġi msejħa fil-kawża l-Awtorità u minkejja li matul is-snin huma interpellaw lill-Awtorità tagħmel tajjeb għall-ħsarat permezz ta' diversi protesti ġudizzjarji u ittri uffiċjali, qatt ma pproċedew ġudizzjarment kontriha. Jekk l-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża jivvantaw xi dritt fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar, għandhom jipproċedu fil-konfront tagħha, imma fi kwalunkwe każ, bħala s-sidien tal-fond li qiegħed jikkawża ħsara, m'humiex meħlusa mir-responsabiltà tagħhom vis-a-vis l-attriċi.

Il-konvenuti konjuġi Spiteri u l-imsejħin fil-kawża jeċċepixxu wkoll illi t-talba għad-danni tirrisali għal żmien meta l-fond sottostanti għall-proprjetà tagħhom ma kienx jappartjeni lill-attriċi. Din il-Qorti ma taqbilx ghal kollox ma dan l-argument. Minkejja li l-kawża tal-ħsara seħħet qabel l-attriċi akkwistat il-fond tagħha, hija għandha kull dritt issa li tressaq talba għal kwalunkwe danni kkawżati lilha minn meta hija akkwistat il-fond, kif għandha wkoll kull dritt illi titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet ta' riparazzjoni sabiex ma tkomplix il-ħsara fil-proprjetà tagħha.

Finalment, il-konvenuti Spiteri u l-imsejħin fil-kawża jeċċepixxu li l-attriċi xtrat il-fond *tale quale* u allura jargumentaw li m'għandha l-ebda dritt tressaq kawża għad-danni. Madanakollu, din l-eċċezzjoni wkoll mhijiex tajba. Dak li ġie stipulat fil-kuntratt t'akkwist li permezz tiegħu l-attriċi xtrat il-proprjetà tagħha huwa *res inter alios acta* għall-konvenuti. L-istess jista' jingħad għall-argument tal-konvenuti illi l-attriċi kienet taf illi fil-fond kien qiegħed jipperkola l-ilma. L-azzjoni tal-lum hija bbażata fuq danni akwiljani u mhux fuq il-garanziji li jagħti l-venditur, tant illi venditur lanqas huwa parti f'dawn il-proċeduri. Il-fatt illi l-attriċi setgħet kienet taf illi kienet qiegħda tixtri fond li kellu problema ta' perkolazzjoni ta' ilma ma jfissirx illi hija rrinunzjat għad-drittijiet tagħha li tfittex lil min huwa responsabbli għall-ħsara kkawżata minħabba f'hekk, jew li tesiġi li jsiru x-xogħlijiet ta' riparazzjoni.

Din il-Qorti ssib illi għalhekk il-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża qua sidien tal-fond sovrastanti għal dak tal-

attriċi, għandhom jiġu kkundannati jagħmlu t-tiswijiet neċessarji fil-fond tagħhom sabiex ma jibqax jipperkola l-ilma għall-fond tal-attriċi. Din il-Qorti tosserva li ma tressqet l-ebda talba sabiex isiru xogħlijiet ta' riparazzjoni fil-proprjetà tal-attriċi stess u għaldaqstant, il-Qorti hija prekluża milli tordna lill-konvenuta u lill-imsejħin fil-kawża iwettqu dawn ix-xogħlijiet.

L-attriċi qiegħda titlob ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Madanakollu, mill-atti tal-kawża ma jirriżultax illi hija ressqet l-iċken prova dwar il-*quantum* tad-danni li allegatament sofriet sabiex tagħmel xogħlijiet ta' tiswija fil-proprjetà tagħha jew minħabba nuqqas ta' użu. L-attriċi naqset ukoll milli titlob lill-Qorti testendi l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-*quantum* tad-danni. Minkejja li missier l-attriċi fix-xhieda tiegħu jgħid illi garaxx ta' dak id-daqs jinkera għal madwar €1,165 fix-xahar, ma tressqet l-ebda prova ta' dan. Lanqas ma jirriżulta li l-attriċi kienet kostretta tikri garaxx ieħor sakemm isiru r-riparazzjonijiet in kwantu li fix-xhieda tagħha hija tgħid li qiegħda tuża garaxx ieħor tal-familja. Isegwi għalhekk illi mhuwiex il-lok li jiġu milqugħa t-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti Emanuel u Angela Spiteri u tal-imsejħin fil-kawża;

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Emanuel u Angela Spiteri u tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u għaldaqstant, tillibera lill-Emanuel Spiteri u lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Tiċħad l-ewwel, tieni u tielet talbiet attriċi;

4. Tilqa' r-raba u ħames talbiet u tordna lill-konvenuta Angela Spiteri u lill-imsejħin fil-kawża sabiex fi żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza iwettqu x-xogħlijiet rimedjali neċessarji fil-fond 3/9, Triq Scicluna, San Ġiljan, sabiex ma jkomplix jipperkola ilma fil-fond tal-attriċi, u

dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop. Fin-nuqqas li jsiru x-xogħlijiet kif ordnat, il-Qorti qiegħda minn issa tawtorizża lill-attriċi twettaq dawn ix-xogħlijiet hi a spejjeż tal-konvenuta Angela Spiteri u tal-imsejħin fil-kawża.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta Angela Spiteri u l-imsejħin fil-kawża b'dan illi l-ispejjeż tal-konvenut Emanuel Spiteri u tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt għandhom ikunu a karigu tal-attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG