

**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)  
Gurisdizzjoni Superjuri  
Sezzjoni Generali**

**Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.**

**Illum 16 ta' Ottubru 2018**

**Rikors Guramentat numru:- 107/2012 (JVC)**

**Francis u Marica konjugi Gauci**

**Vs**

**PXB Development Ltd u Anna Vella Nightingale**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' l-atturi fejn Francis Gauci kkonferma bil-gurament:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti Nutar Dottor Vanessa Pool tal-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgha (2004), hawn anness u markat bhala Dokument A, ir-rikorrenti kienu xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta PXB Developments Limited appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) fil-blokk esternament minghajr numru izda maghruf bhala "Ta' Keraba Blokk B", fi Triq ta' Kraba, Xewkija, Ghawdex. Dan il-blokk jiffirma parti minn kumpless akbar konsistenti f'sular uniku ta' garaxxijiet fil-livell ta' basement sottostanti l-kumpless

kollu u f'zewg blokkok kontigwi ghal xulxin sovrapposti l-imsemmija garaxxijiet. Dawn iz-zewg blokkok huma maghrufa bhala "Ta' Keraba Blokk A" u "Ta' Keraba Blokk B". "Ta' Keraba Blokk B" jigi l-blokk fuq il-lemin minn dawn iz-zewg blokkok meta l-faccata tal-kumpless tigi osservata mit-triq. Il-kumpless kollu jmiss mil-Lvant ma' beni ta' Angelo Saliba, mit-tramuntana ma' beni ta' Marianna Mercieca u min-nofsinhar in parti ma' beni tal-familja Pace, jew l-aventi kawza tagghom.

Illi skont kuntratt fl-atti Nutar Dottor Enzo Dimech tal-hdax (11) ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha (2009), hawn anness u markat bhala Dokument B, il-konvenut PXB Developments Limited trasferixxa b'titolu ta' bejgh lill-konvenuta Anna Nightingale l-arja mis-sitta u ghoxrin (26) filata fuq il-livell tat-triq. Din tigi l-arja sovrapposta fuq l-appartament tar-rikorrenti.

Illi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u abbazi tar-rapporti rilaxxjati mill-Perit Godwin Sultana, hawn annessi u markati bhala Dokumenti C, D u E, ir-rikorrenti sofrew u qed isofru danni, li jinkludu danni strutturali fil-faccata tal-fond, qsim u xquq fis-soqfa, danni fil-partijiet interni tal-appartament, danni kkawzati minn ingress ta' ilma u danni kif ukoll danni ohra fil-proprjeta' tagghom.

Illi d-danni sofferti mill-appartament tar-rikorrenti huwa kawza diretta jew indiretta ta' nuqqas tal-konvenuti, jew min minnhom.

Illi ghandu jirrizulta illi l-konvenuti, jew min minnhom, waqt il-perkors tax-xoghlijiet, ma ghalqux l-aperturi esterni sovrastanti ghall-

appartament tar-rikorrenti b'rizultat illi dahal u qieghed jidhol ammont konsiderevoli ta' ilma tax-xita li kien jingema' u ghadu jingema' ma' l-art tal-proprjeta' tal-konvenuti, jew min minnhom, u qieghed jipperkola ghas-saqaf ta' l-appartament tar-rikorrenti u qieghed jikkawza danni fl-imsemmi appartament tar-rikorrenti;

Illi waqt li kien qieghed isir ix-xoghol tal-kostruzzjoni ta' l-appartament u l-penthouse tal-konvenuta Nightingale r-rikorrenti soffra wkoll danni fl-ghamara, fit-tankijiet ta' l-ilma kif ukoll fil-water heaters li kienu nstallati fuq il-bejt;

Illi barra minn hekk is-socjeta' konvenuta PXB Developments Limited, naqset li tonora l-obbligi assunti minnha fl-imsemmi kuntratt ta' xiri u bejgh tal-appartament tar-rikorrenti meta naqset inter alia li tinstalla u tlesti l-lift fil-blokka msemmija sal-ahhar ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbgħa (2004) skont kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi sal-gurnata tal-lum tali lift għadu m'huwiex lest.

Illi s-socjeta' konvenuta naqset ukoll milli tlesti x-xoghlijiet fil-komun bhall-kisi tal-hitan tal-btiehi u/jew xaftijiet kif ukoll tikhil u tibjid tal-appogg tar-rikorrenti nterni b'rizultat li qed jidhol ammont konsiderevoli ta' ilma fl-appartament tar-rikorrenti li qieghed ukoll jikkawza danni fl-istess appartament;

Illi ghalkemm saru diversi nterpellazzjonijiet kemm permezz ta' ittri ufficjali datati 17 ta' Gunju 2010 u 14 ta' Frar 2012, kif ukoll permezz ta' ittri legali datati 18 ta' Awwissu 2011 u 26 ta' Settembru 2011 hawn

annessi u mmarkati bhala Dokumenti F, G, H u I rispettivamente, il-konvenuti baqghu nadempjenti;

Illi minn barra l-fatt li hemm il-bizgha li l-fond jigarraf, il-hsarat subiti fil-fond tar-rikorrenti u l-inadempjenzi l-ohra tal-konvenuti, jew min minnhom huwa responsabbli, ikkawzaw, qeghdin jikkawzaw u ghad iridu jkomplu jikkawzaw danni lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-faccata tal-appartament tar-rikorrenti nternament immarkat bin-numru erbgha (4) fil-blokk estranament minghajr numru izda maghruf bhala “Ta’ Keraba Blokk B” fiq Triq ta’ Kraba, Xewkija, Ghawdex, jew partijiet minnu huwa affett minn hsarat;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li dawn il-hsarat gew ikkawzati unikament mill-konvenuti, jew min minnhom huwa responsabbli, waqt zvilupp u x-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni li saru fuq il-fond sovrastanti ghall-appartament tar-rikorrenti u/jew kawza ta’ avvenimenti jew cirkostanzi ohra skont ma jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli unikament jew xort’ohra ghall-hsarat li subixxa l-appartament in kwistjoni u ghad-danni konsegwenzjali sofferti mir-rikorrenti.

4. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta PXB Developments Limited naqset milli tonora l-obbligi naxxenti mill-kuntratt datat il-hmistax ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgha (2004) u/jew kuntratti jew skritturi ohra, u dan peress li ma tlestewx ix-xoghlijiet fil-komun kif kien pattwit fl-istess kuntratt u/jew kuntratti jew skritturi ohra, ma giex installat u kkumissjonat il-lift kif kienu obbligati jaghmlu mill-imsemmi kuntratt, u nuqqasijiet ohra skont m'hu ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;
5. Tordna lill-konvenut PXB Developments Limited sabiex fi zmien qasir u perentorju jlesti l-lift fl-imsemmi blokk, u jesegwixxi x-xoghlijiet skont kif pattwit fl-imsemmi kuntratt, u/jew kuntratti jew skritturi ohra.
6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo permezz ta' periti esperti.
7. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom huwa responsabbli, ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bhala danni;
8. Tikkundanna lill-konvenuti jhalsu l-ispejjez rispettivi nkluz dawk tal-ittri legali, ittri gudizzjarji u spejjez ohra nkorsi mir-rikorrenti, flimkien mal-imghax skont il-ligi kontra l-istess konvenuti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha ossia PXB Developments Limited u Anna Vella Nightingale liema konvenuti laqghu ghat-talba attrici kif gejj:

a. Illi l-konvenuta Anna Vella Nightingale eccepjet u kkonfermat bil-gurament:

1. Illi t-talbiet attrici huma kompletament u totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.
2. Illi preliminarjament, l-esponenti tecepixxi l-konfuzjoni f' din il-kawza stante li jirrizulta li l-atturi qed jezercitaw zewg tipi ta' azzjonijiet f'kawza wahda; u cioe' l-azzjoni kuntrattwali fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dik akwiljana ghar-rizarciment ta' danni mhux ikkagunati b'reat fil-konfront ta' l-esponenti, u dan mhux permess fis-sistema guridika ta' pajizna.
3. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni promossa mill-atturi in kwantu dina tikkoncerna l-eccipjenti hija kolpita bil-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma tista' thalli l-ebda frott;
4. Illi fil-mertu, imbaghad, u in ogni kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hija daqstant iehor infondata, u dana kif sejjer jirrizulta ampjament fil-mori ta' dina l-procedura;
5. Illi fl-ahhar lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici fil-konfront ta' l-eccipjenti huma ntempestivi ghall-ahhar stante illi l-atturi ghaddew direttament ghall-procedura odjerna

minghajr ma biss indenjaw ruhhom jaghmlu nterpellazzjoni; imqar permezz ta' ittra nterpellatorja. Fil-fatt dina l-kawza waslet f'idejn l-esponenti bhal sajjetta fil-bnazzi! Dana qed jinghad anke ghall-finijiet ta' spejjez; kemm ta' dina l-procedura, kif ukoll spejjez ohra illi l-atturi qed jintentaw jirreklamaw permezz tat-tmien talba taghhom;

6. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, u ghal daww ir-ragunijiet kollha illi ser jirrizultaw fil-mori ta' dina l-procedura, l-eccipjenti tissottometti illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

7. Salv risposti ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

b. Illi da parti taghha l-konvenuta PXB Developments Limited eccepjet u Carmel Portelli kkonferma bil-gurament:

1. Illi t-talbiet attrici huma kompletament u totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi;

2. Illi preliminarjament, l-esponenti tecepixxi l-konfuzjoni f'din il-kawza stante li jirrizulta li l-atturi qed jezercitaw zewg tipi ta' azzjonijiet f'kawza wahda; u cioe' l-azzjoni kuntrattwali fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dik awkiljana ghar-rizarciment ta' danni mhux ikkagunati b'reat fil-konfront tal-konvenuta l-ohra, u dan mhux permess fis-sistema guridika ta' pajjizna;

3. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju għall-premess, l-esponenti tissottometti illi l-gudizzju mhux integrustante illi r-raba u l-hames talbiet attrici kellhom se mai jsiru minn jew kontra l-Amministratur mahtur sabiex jiehu hsieb l-interessi tal-blokka ta' appartamenti in kwestjoni skont ma jipprovdi l-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta);
4. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju għall-premess; u kemm-il darba d-danni strutturali illi qed jillamentaw dwarhom l-atturi huma r-rizultat ta' difett mohbi fl-oggett mibjugħ, allura l-azzjoni attrici hija kolpita bil-perjodu ta' dekadenza ta' sena mid-data tal-kuntratt jew mid-data ta' meta l-atturi saru jafu jew setghu jsiru jafu bid-difetti; kif jipprovdi l-Artikolu 1431 tal-Kap 16, tal-Ligijiet ta' Malta.
5. Illi preliminarjament ukoll, l-azzjoni attrici hija kolpita bil-preskrizzjoni ta' hames snin skont l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;
6. Illi fil-mertu, imbagħad, u in ogni kaz minghajr pregudizzju għall-premess, it-talba attrici hija daqstant iehor infondata, u dana kif sejjer jirrizulta ampjament fil-mori ta' dina l-procedura;
7. Illi għal dawn ir-ragunijiet, u għal dawk ir-ragunijiet kollha illi ser jirrizultaw fil-mori ta' dina l-procedura, l-eccipjenti



jissottomettu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

#### 8. Salv risposti ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, rapporti peritali u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat il-verbal tal-11 ta' Frar, 2015 fejn kien hemm qbil bejn il-partijiet li x-xhieda mressqa fl-atti tal-kawza 108/2012 kellhom jaghmlu stat ta' fatt ukoll fl-atti odjerni u vice versa.

Rat illi permezz tal-verbal tad-19 ta' Gunju, 2014 din il-Qorti diversament preseduta nnominat lill-Perit Henry Attard sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici u rat ir-rapport tal-Perit Tekniku esebit a fol. 392 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Mejju, 2018 il-partijiet iddikjaraw li ma kienx ghad baqalhom provi xi jressqu u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f' termini mposti fuqhom mill-Qorti

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

Illi mill-fatti tal-kawza mhux kontestat li l-atturi Francis u Marica Gauci lura fil-15 ta' Marzu, 2004 xtraw minghand il-kumpanija ntimata PXB Development Limited l-appartament bl-indirizz 4 (maghruf bhala 4 B), Kraba Crt. Blk B, Triq ta' Hraba, Ix-Xewkija (kopja tal-kuntratt anness fl-atti a fol. 7 et seq. tal-process) flimkien ma' garaxx. L-atturi jsostnu li f' Mejju 2009 is-socjeta ntimata PXB Developments Ltd. zviluppat il-bejt ta' l-appartament proprjeta' taghhom, kif kellha l-jedd li taghmel skont l-istess kuntratt imsemmi u dan billi bnew fuq il-bejt tal-appartament taghhom appartament iehor u 'penthouse' fuqu. B'kollox inbnew zewg appartamenti u zewg 'penthouses': appartament u 'penthouse' fuq il-bejt proprjeta' tal-attur Camilleri fil-kawza 108/12 u l-istess fuq il-bejt tal-atturi odjerni.

L-atturi Gauci jsostni li qabel beda x-xoghol ta' zvilupp huma nkarigaw lill-Perit Godwin Sultana sabiex jirredigi 'conditional report fuq l-appartament taghhom. Kopja ta' dan ir-rapport tinsab esebita a fol. 16 et seq tal-process liema rapport igib id-data tat-12 ta' Mejju, 2008. Apparti tikhil ta' livell baxx f'appogg wiehed tal-appartament, skont dan ir-rapport, l-appartament tal-atturi kien strutturalment tajieb u ma kienx hemm difetti fil-fond.

Illi mill-atti jirrizulta li ma hemmx kontestazzjoni li fis-Sajf tas-sena 2009 nbeda xoghol ta' tkissir tal-kontro-bejt fuq l-appartamenti proprjeta' tal-atturi liema xoghol sar permezz ta' jigger elettriku. L-atturi jsostnu li mmedjatament li tkisser il-kontra-bejt huma bdew b'serje twila ta' problemi ta' ingress u perkolazzjoni ta' ilma u hsarat ohra fl-appartament proprjeta' taghhom. Huma jsostnu wkoll li f'mument minnhom waqt ix-

xoghlijiet il-faccata ta' l-appartament taghhom tbewqet sew 'il barra u kien hemm anki xi cnagen mill-faccata li tkissru. L-atturi jsostnu wkoll li ghalkemm sas-sena 2010 il-livell tal-'penthouse' kien gie msaqqaf, sa dak iz-zmien kien ghadha ma saret l-ebda opramorta u lanqas tikhil tax-xaftijiet u ghalhekk skont l-atturi bdew isofru minn ingress u perkolazzjoni ta' ilma tax-xita li beda jidhol fl-appartament taghhom.

Tul dan il-perjodu l-atturi flimkien mal-attur l-iehor fil-kawza 108/12 Robert Camilleri (li huwa l-proprjetarji tal-appartament adjacenti bin-numru 3B u li fuqu wkoll inbnew appartament u 'penthouse') baghtu diversi ittri legali u ufficcjali lill-kumpanija ntimata hekk kif jirrizulta mill-kopji ta' dawn l-ittri esebiti a fol. 88 et seq tal-process fosthom ittra ufficcjali datata 17 ta' Gunju, 2010 u ittra ufficcjali ohra datata 14 ta' Frar, 2012. Saru wkoll rapporti ohra mill-perit tal-atturi Godwin Sultana li gew esebiti fl-atti: a fol. 34 tal-process et seq rapport datat 29 ta' Ottubru, 2011 u fol. 59 et seq rapport datat 14 ta' Novembru, 2011.

Fl-ittri u rapporti msemija ma semmietx biss il-hsara allegatament sofferta kosegwenza tal-izvilupp il-gdid, izda l-atturi jallegaw li l-kumpanija ntimata sa dak iz-zmien kienet naqset milli tottempera ruhha ma' obbligi assunti minnha fil-kuntratt ta' bejgh lura fis-sena 2004 u nuqqasijiet ohra. Dawn jinsabu elenkati b'mod partikolari fir-rapporti tal-Perit Sultana kif isegwi:

1. 'Pump to collect access rainwater and in lift;
2. width of garage door not as signed contract;

3. garage door to be closed and therefore remote controlled door is being requested;
4. earthing without permit in front of garage of Francis Gauci;
5. Installation of lift to immediate effect as per contract;
6. drainage pipes are leaking in several areas;
7. cleaning of common areas;
8. painting of common parts, including drive way;
9. regularization of all tenants to abide by law and contract;
10. waterproofing building as required;
11. completion of railing in common parts;
12. repair of damages to flats including
  - a. cracks to ceilings and walls
  - b. water damage to walls and ceilings
  - c. water damage to electrical circuits
  - d. facade reconstruction dangerous and unacceptable
  - e. to furniture due to negligence
13. water tanks and plumbing to be completed as required
14. services have been displaced and damaged including TV antennae;
15. proper access ladder to roof;
16. hall porter; (fol. 59/60)

Illi mill-atti jirrizulta li ma hemmx kontestazzjoni li l-atturi Gauci flimkien mal-attur l-iehor fil-kawza 108/12 Robert Camilleri pruvaw jillimitaw kif setghu l-hsarat fil-proprjetajiet taghhom billi hadu xi prekawzjonijiet fosthom li huma stess, b'ghajnuna anki ta' terzi, dahlu fil-proprjetajiet suesposti u ghalqu l-aperturi bil-plastik biex ma jidholx kemm jista' jkun

ilma tax-xita fihom u kienu jitolghu saħansitra jnehhu huma stess l-ilma li jidhol.

Jirrizulta li f'Ottubru, 2012 l-atturi odjerni, l-attur l-iehor Robert Camilleri u s-sidien l-ohra tal-appartamenti u 'penthouses' inkluz il-konvenuta odjerna Anna Vella Nightingale probabilment kif rapprezentanta minn missierha Nick Nightingale (li fil-frattemp fil-11 ta' Dicembru, 2009 kienet ottjeniet minghand il-kumpanija konvenut PXB l-appartament u l-penthouse ta' fuq il-proprjeta' tal-atturi Gauci odjerni - ara kuntratt esebit fl-atti a fol. 12 et seq) u s-sidien tal-appartament u l-penthouse li nbnew fuq il-proprjeta' tal-attur fil-kawza 108/12 Robert Camilleri (l-intimati f'dik il-kawza Charles u Moira Saliba u Brian u Karen konjugi Magro) irnexxielhom jiffurmaw l-assocjazzjoni ta' sidien tal-blokka tal-appartamenti in kwistjoni fejn l-attur odjern Gauci gie mahtur amministratur. Wara li sar dan, ghalkemm hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet fiz-zewg kawzi jekk l-atturi infurmawhomx bil-problemi li kellhom, f'Novembru, 2012 saret 'membrane' f'xi whud mill-bjut il-godda minn Brian Magro u Charles Saliba bl-ghan li ma jibqax diehel ilma fl-appartamenti tal-atturi.

L-atturi odjerni Gauci jilmentaw ukoll illi meta huma xtraw l-appartament tagħhom lura fis-sena 2004 huma nghataw l-uzu tal-bejt minghajr limitazzjoni. Huma jagħmlu referenza għall-kuntratt esebit a fol. 7 et seq tal-process li jaqra kif isegwi:

‘. . . .inkluz f’dan il-bejgh hemm is-sehem indiviz u pro rata mal-appartamenti lohra li jkunu jezistu fil-blokk minn zmien ghal zmien kif ukoll dritt ta’ uzu tal-bejt. . . . .

. . . . .

8. l-arja tal-bejt tibqa’ tal-venditur li jzomm id-dritt li jibni aktar sulari u f’liema kaz l-accessorji tal-kumpraturi u li jkunu jinsabu fuq il-bejt, jigu trasferiti fuq il-livell gdid a spejjez tal-venditur.

L-atturi jilmentaw fir-rikors guramentat taghhom li wara l-izvilupp li sar fis-sena 2009 ghalkemm qabel huma kellhom access liberu ghal fuq il-bejt permezz ta’ access komdu mit-tarag u bieb, wara l-izvilupp ghandhom biss access permezz ta’ sellum u toqba fis-saqaf. Ghalhekk jilmentaw li d-dritt taghhom ta’ uzu liberu tal-bejt gie lez.

Illi ai termini tal-klawzola numru 5 tal-istess kuntratt il-lift fil-blokka kellu jsir sa Dicembru, 2004. Huma jilmentaw li sal-mument li nfethet il-kawza dan kien ghadu ma sarx. Jirrizulta li dan il-lift sar fil-mori tal-kawza fis-sena 2017.

Da parti taghhom l-intimati odjerni qajmu diversi eccezzjonijiet fosthom procedurali u ta’ preskrizzjoni, apparti c-cahda fil-mertu ghal dak allegat fil-konfront taghhom. Jirrizulta li t-tieni eccezzjoni mqajjma miz-zewg konvenuti dwar il-konfuzjoni tat-talbiet giet michuda minn din il-Qorti diversament preseduta permezz ta’ decizjoni preliminari datata 23 ta’ Mejju, 2013 (fol. 148), bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Illi fiz-zewg kawzi fil-verbal tad-19 ta' Gunju, 2014 fl-atti ta' din il-kawza, fuq talba tal-konvenuti stess, gie nominat minn din il-Qorti diversament preseduta il-Perit Tekniku Henry Attard bl-ordni li jirrelata kif isegwi:

- 'a. Jidentifika d-danni u n-nuqqasijiet illi l-atturi qed jilmentaw dwarhom;
- b. Jigi stabbilit l-atturi f' min qed jimputaw kull dannu in partikolari;
- c. Tinghata ndikazzjoni tal-ispejjez involtui sabiex il-lamenteli avanzati mill-atturi jigu indirizzat.'

**Provi:**

Il-Qorti rat il-provi kollha fl-atti odjerni u fil-kawza 108/12 fosthom il-kuntratt ta' xiri tal-proprjeta' mill-atturi rispettivi, it-tliet rapporti tal-Perit Godwin Sultana u l-affidavit tal-istess Perit Sultana fejn jixhed li f'Ottubru 2011 huwa gie moghti l-impressjoni mir-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta li l-affarijiet kienu ser jitrangaw. Rat l-ittri ufficcjali u legali mibghuta mill-atturi lis-Socjeta' konvenut PXB u l-kopja tal-kundizzjonijiet tal-bejgh (fol. 94 et seq) tal-garaxxijiet u l-appartamenti lill-atturi Gauci (liema kundizzjonijiet jirrizulta fil-mori li ma gewx annessi mal-kuntratt finali) kif ukoll l-istess konvenju.

Rat ukoll l-affidavits tal-attur Francis Gauci minn fejn apparti elenku tal-hsara u kif sehhet, jinsisti li meta kien jiltaqa' mar-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta dejjem kienu jghidulu li kollox ser jirrangaw tant li jsostni li ltaqghu ghand l-Avukat tas-socjeta' konvenuta Dr. Bigeni nhar il-31 ta' Ottubru, 2011 u wara marru fuq il-post flimkien ma' Raymond

Buttigieg accertah li seta' jitranga kollox imma ma kienx hemm flus. Jinsisti wkoll li sa Lulju, 2013 l-aperturi tal-appartamenti ta' fuqu kienu ghadhom miftuhin. L-istess attur esebixxa ritratti li juru l-faccata tal-appartament tieghu wara li din kienet tbewqet 'il barra u wara li haddiema tas-socjeta' intimata (id-Direttur Carmel Portelli jghid li kien wiehed minnhom) regghu mbuttawha 'l gewwa u kahhluha fejn hallew il-gebel li kien tkisser flok biddluh. Skont Francis Gauci x-xoghol fuq il-bejt tal-appartament tieghu beda Mejju, 2009. Fl-affidavit addizzjonali tieghu a fol. 393 tal-process huwa jixhed dwar ilma tad-drenagg li dahal fid-'drive-in' tal-garaxxijiet u wasal sa hdejn il-bokka tal-lift fis-sena 2016 (sa dak iz-zmien kien ghadu ma giex installat il-lift). Fil-kontro-ezami tieghu l-attur Gauci jghid li tant ma kienx jaf li kienu ser jibdew ix-xoghlijiet li meta bdew ikissru l-kontrabejt kien hemm martu u bintu fl-appartament u l-haddiema nhasdu meta ndunaw li kien hemm in-nies fih. Skont hu l-haddiema qalu lil martu u lil bintu sabiex johorgu mill-appartament jew imorru fuq in-naha l-ohra tieghu. Jghid li huwa nduna l-ewwel bix-xoghlijiet meta f' Awwissu 2009 sab mera mwaqqa' u mkissra u xi ornamenti ohra mkissra, filwaqt li x'hin hareg fil-gallerija nduna li l-faccata kienet tbewwqet 'il barra. Fuq domandi tal-avukat tal-konvenuti jghid li jekk huwa jkollu access ghall-bejt permezz ta' tarag u bieb huwa ma jkollu l-ebda problema ohra dwar l-uzu tal-bejt.

Rat l-affidavit ta' Gianni Bezzina li jixhed dwar okkazzjonijiet partikolari fejn huwa kellu jghin lill-attur l-iehor Robert Camilleri jnehhi l-ilma mill-appartament u 'penthouse' ta' fuqu biex ma jidholx ilma fil-proprijeta' tieghu.



Rat ukoll l-affidavits ta' Robert Camilleri fiz-zewg kawzi fejn isostni li l-ewwel ilma konsegwenza tal-izvilupp beda diehel fis-sena 2010. Jikkonferma dak li jixhed l-attur Gauci li fl-ahhar ta' Ottubru, 2011 ir-rapprezentant tal-kumpanija Raymond Buttigieg kien qallu li ser jirrangalu kollox. Skont ix-xhieda ta' Robert Camilleri l-appartament u l-'penthouse' ta' fuq il-proprjeta' tieghu nextraw mill-konvenuti fil-kawza 108/12 nhar id-9 ta' Gunju, 2011 u aktar minn sena wara f'Novembru, 2012 ghamlu l-'membrane' biex ma jibqax jidhol l-ilma fil-proprjeta' ta' Camilleri. Jghid ukoll li l-aperturi fil-'penthouse' ta' Charles Saliba inghalqu f'Jannar tas-sena 2013, cioe' wara li nfethet il-kawza u li ta' Magro ngahalqu fil-11 ta' Settembru, 2013 wkoll wara li nfethet il-kawza fil-konfront taghhom. Jinsisti u jichad l-allegazzjoni tal-konvenuti li fil-laqgha tal-assocjazzjoni huwa ma riedx li jsir il-lift. Jixhed ukoll li l-problema tad-drenagg fil-garaxxijiet ma kinitx mill-bidu izda nqalghet waqt il-bini tal-proprjeta' l-gdida meta f'mument minnhom inbena hajt fil-garaxx biex jghatti dak li kien hemm warajh u nqalghu l-katusi sabiex jitressqu mal-istess hajt. Il-Qorti tifhem ghalhekk li dan sar mis-sena 2009 'il quddiem.

Semghet u rat ix-xhieda ta' Raymond Buttigieg li huwa wiehed mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta. Jirrizulta mix-xhieda tieghu li kien hu li tqabbad sabiex jibni z-zewg appartamenti u l-'penthouses' fuq il-bjut tal-proprjetajiet tal-atturi. Skont hu dawn l-appartamenti u l-'penthouses' l-ewwel inbnew mbaghad inbieghu ghalkemm fil-kuntratti rispettivi tnizzel li huma xtraw l-arja u sar appalt biex jinbnew. Skont dan ix-xhud a fol. 211 huwa jghid li lilu qatt ma kelmuh l-atturi fuq hsarat qabel ma saru l-istrutturi l-godda. Isostni wkoll li huwa ma jafx bil-problema li

kellhom l-atturi bl-ilma. L-atturi fiz-zewg kawzi flimkien mal-perit taghhom xehdu bil-kontra u sostnew li Raymond Buttigieg sahsitra kien attenda ghal-laqgħa għand l-Avukat Dr. Bigeni u wara baqgħu sejr in fuq il-post u hu assigurahom li l-affarijiet kienu ser jitrangaw. Il-Qorti anki mill-mod kif dan ix-xhud irrisponda quddiemha fl-awla tqis li x-xhieda tal-atturi u tal-Perit Sultana hija ferm aktar kredibbli u fuq kollox hija korroborata minn dik ta' Raymond Buttigieg.

Xehed ukoll id-Direttur l-iehor tal-kumpanija PXB Carmelo Xerri (Fol. 242) li jgħid li hu aktar jagixxi ta' segretarju milli jkun fuq il-lant. Jgħid izda li jaf li meta bdew it-tieni sular kien dahal xi ilma anzi jsostni (a fol. 244) kif isegwi:

'Robert cempilli kemm-il darba illi kien dahallu xi ilma, meta l-bini kien lest.'

Skont dan ix-xhud dwar l-ingress ta' ilma fil-proprjeta' ta' Francis Gauci r-responsabbilta' taqa' fuq il-konvenuta Nightingale (jew missierha li kien qed jiehu hsieb) għaliex hi xtrat.

Semgħet ix-xhieda ta' Mark Cini rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar li xehed dwar id-diversi applikazzjonijiet fuq is-sit u li finalment kollox huwa regolarizzat fuq is-sit kif anki kkonferma l-Perit Tekniku nominat mill-Qorti.

It-tielet u l-ahhar direttur tal-kumpanija konvenuta Carmelo Portelli wkoll xehed fl-atti. Skont dan ix-xhud qabel ma bdew jibnu l-attur Gauci

kien cempillu u bhal speci heddu li huma ma kienux ser jibnu fuq il-bejt. Jghid izda li huma kellhom il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru 394/07. Jikkonferma wkoll li kien hu li tqabbad jaghmel il-'finishings' tal-appartamenti u 'penthouses' in kwistjoni imma dejjem bhala kumpanija PXB Developments Ltd li kienet inkarigata biex tibnihom (fol. 290). Jixhed li ma jaf xejn bil-problemi tal-atturi u li ma jafx meta nghalqu l-aperturi tal-postijiet mibnija godda. Jammetti izda li kienu rceview xi ittri minghand l-atturi u skont hu dejjem irrispondewhom. Fl-atti ma giet esebita l-ebda evidenza dwar dan.

Il-konvenut Brian Magro jixhed li flimkien ma' martu xtara l-penthouse minghand is-socjeta' konvenuta PXB fis-sena 2011 u li meta xtraw il-'penthouse; kienet gia mibnija. Mistoqsi jekk jafx ittiehdux prekawzjonijiet waqt il-bini jghid li ma jafx u lanqas jaf li kien hemm problema ta' ingress ta' ilma. Jinsisti li waqt il-laqgha li fiha giet iffurmata l-assocjazzoni ftit gimghat qabel gew intavolati l-kawzi odjerni l-atturi ma semmewlu xejn fuq il-problema tal-ilma diehel fil-proprijeta' taghhom. Jghid ukoll li ma jafx min kien ghamel il-plastik mal-aperturi tal-fond mixtri minnu. Fl-affidavit tieghu fl-atti tal-kawza 108/12 il-konvenut Magro jikkonferma li fis-sena 2017 il-lift gie nstallat bi qbil bejn is-sidien kollha u li l-problema tas-sistema tad-drenagg fil-garaxxijiet issewwiet. Martu tixhed li hija ma taf xejn dwar il-kwistjoni ghaliex ha hsieb kollox il-konvenut Brian Magro.

A fol. 342 tinsab ix-xhieda tal-konvenut l-iehor fl-atti tal-kawza 108/12 Charles Saliba. Jikkonferma li huwa xtara l-flat li jigi taht ta' Brian Magro u fuq ta' Robert Camilleri (l-attur fil-kawza 108/12) minghand is-socjeta'

konvenuta l-PXB. Almenu dan jiftakar li parti mill-kontrabejt fejn eventwalment gie mibni l-appartament tieghu kien kissru hu bil-jack hammer biex jiffranka xi flus mal-PXB. Jghid li l-attur Robert Camilleri kien qallu biex jaghlaq il-bejt bil-kontrabejt minhabba l-ilma imma skont dan ix-xhud huwa ma jafx li dahal l-ilma qabel. Mistoqsi diversi drabi dwar x'jaf dwar l-ingress tal-ilma, jirrispondi b'mod evasiv u juza hafna l-kliem 'ma jidhirlix', kliem li lil din il-Qorti xejn ma jikkonvincuha li dan ix-xhud/konvenut kien qed jixhed verament dak kollu li kien jaf. Skont dan il-konvenut huwa qatt ma sab ilma fl-appartament tieghu. Ix-xhieda ta' Robert Camilleri u ta' Gianni Bezzina li huma kemm-il darba kellhom jitilghu jnehhu l-ilma wara li taghmel ix-xita tikkontrasta sew ma' din id-dikjarazzjoni tal-konvenut Charles Saliba aktar u aktar meta hu jixhed li jmur spiss f'din il-propjeta' ghax joqghod vicin. Mart il-konvenut Saliba tixhed li hi ma taf xejn ghaliex ha hsieb kollox ir-ragel taghha.

A fol. 363 xehed Joseph Sultana li jikkonferma li kien inkarigat mill-kumpanija konvenuta PXB sabiex jibni z-zewg appartamenti u z-zewg 'penthouses' in kwistjoni. Isostni li l-atturi qatt ma qalulu b'xi problemi, lanqas bil-problema meta tbewqet il-faccata. Il-Qorti f'dan l-istadju tirrileva li kemm id-Direttur Raymond Buttigieg (li wkoll xehed li bena l-bini in kwistjoni) kif ukoll id-Direttur Carmelo Portelli t-tnejn ikkonfermaw li kienet sehhet xi hsara fil-faccata u li din trangat ghalkemm ma qablux dwar il-gravita' taghha ma' dak li jsostni l-attur Gauci. Dan ukoll ma tantx jikkonvinci lil din il-Qorti kemm dan ix-xhud kien qed jghid il-verita' kollha quddiem din il-Qorti.

Fl-affidavit taghha, il-konvenuta Anna Nghitingale tikkonferma li kien missierha Nick Nightingale li ha hsieb kollox ghalkemm il-proprijeta' nextrat f'isimha u li hi bdiet tinvolvi ruhha biss fis-sena 2014 wara li sfortunatament missierha gie nieqes.

Illi ghalkemm fl-atti tqajmu diversi eccezzjonijiet preliminari fosthom ta' preskrizzjoni l-Qorti tqis li stante li hawn si tratta ta' hsharat u xoghlijiet li saru tul iz-zmien, ikun aktar idoneu li l-Qorti l-ewwel titratta r-rapport tal-Perit Tekniku u l-konkluzjonijiet tieghu qabel ma tkun tista' taghti decizjoni dwar l-istess eccezzjonijiet.

Illi r-rapport tal-abbli perit tekniku Henry Attard gie esebit a fol. 392 et seq tal-process odjern. Finalment jirrizulta li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-istess Perit Attard.

Illi ghal dak li huma danni allegatament sofferti mill-atturi l-perit tekniku jsostni li rrelata dwar it-tliet punti segwenti:

- a) Danni fil-faccata tal-binja (parti komuni) u fil-parti komuni tal-livell tal-garaxxijiet (basement);
- b) Danni fil-komun (parti tat-tarag) tal-blokka.
- c) Danni li gew sofferti mill-atturi ndipendenti fil-proprietajiet rispettivi taghhom.

Dwar l-ilment tal-atturi li **l-entrata tal-garaxxijiet djieqet** wara li ttella' il-bini l-gdid fuq il-bejt il-Perit jirrelata li:

'filwaqt li jidher li huwa minnu illi l-wisgha tal-bieb tal-garaxx iccekknet minn kemm inbena originarjament, l-esponent Perit Tekniku huwa tal-fehma li din il-kwistjoni ma tikkostitwix dannu ghar-rikorrenti.' (Fol. 400 tal-process 107/12)

Dwar **il-hajt li nbena fid-drive tal-garaxxijiet** il-Perit jirrelata wkoll li huwa tal-fehma li din il-kwistjoni ma tikkostitwixix dannu ghar-rikorrenti. (fol. 401 tal-process 107/12)

Dwar **il-katusi tad-drenagg fid-drive tal-garaxxijiet** ghalkemm il-Perit jirrelata li din kienet qed tikkostitwixxi dannu lir-rikorrenti, jirrizulta mix-xhieda tal-attur Robert Camilleri li din il-problema trangat fis-sena 2017 fejn skont il-konvenut Magro din giet tiswa xi tliet mitt Euro (€300), w'ghaldaqstant il-Qorti ma tqisx li ghandha tikkunsidra ulterjorment dan l-ilment salv id-dikjarazzjoni dwar hlas ta' spejjez relatati ma' din it-talba.

Dwar **il-partijiet komuni tal-garaxxijiet** il-Perit tekniku jiddistingwi bejn il-kuntratti rispettivi tal-atturi. B'referenza ghall-kuntratt tal-atturi Gauci jirrizulta li fil-kuntratt taghhom ma tissemma' l-ebda nstallazzjoni ta' pompa tal-ilma fil-garaxx bhal prekawazzjoni ghad-dhul ta' l-ilma w'ghalhekk wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzjoni li l-kumpanija konvenuta hija responsabbli sabiex taghmel l-istess. (ara fol. 403 tal-process 107/12). B'referenza ghall-kuntratt tal-attur Camilleri l-Perit Tekniku jirrelata kif isegwi:

'4.05.04: Mil-lista ta' affarijiet imsemmija fil-kuntratt tar-rikorrenti Camilleri, ghad jonqos li jsir it-tikhil u l-brix tal-hitan, installazzjoni tas-

sistema tad-dawl u il-‘meter’ separat tad-dawl. Dawn ix-xoghijiet iridu jsiru minn PXB Developments Limited.’ (ara fol. 403 tal-process 107/12)

Illi fir-rigward ta’ **kisi/tikhil tal-appogg (minn barra) u btiehi nterni xaftijiet** il-perit tekniku wkoll jiddistingwi bejn dak li hemm stipulat fil-kuntratt tal-attur Gauci u dak stipulat fil-kuntratt tal-attur Camilleri u jasal ghall-konkluzjoni li filwaqt li Gauci ma ghandux ragun f’dan l-ilment tieghu u jikkummenta wkoll dwar nuqqas ta’ manutenzjoni tal-btiehi u x-xaftijiet, ghal dak li huwa l-attur Camilleri jirrelata kif isegwi:

‘huwa tal-fehma li fil-kaz tar-rikorrenti Robert Camilleri, dan ma hax dak li kellu stipulat fil-kuntratt tax-xiri/bejgh, cioe’ l-btiehi/xaftijiet gew imkahlhin imma mhux miksijin.’

F’dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghas-sottomissjonijiet tas-socjeta’ konvenuta fejn f’dan ir-rigward tinsisti li wiehed ghandu jiddistingwi bejn kisi fil-kaz ta’ hitan li huma mibnija bil-‘bricks’ u tikhil f’kaz ta’ hitan mibnija bil-gebel u li l-klawzola relattiva fil-kuntratt tal-attur Camilleri ma ghandhiex tintfieh hem li kullimkien kellu jsir il-kisi anki fejn il-hitan huma mibnija bil-gebel u mhux bricks. Il-Qorti f’dan ir-rigward tqis li filwaqt li dak li qed tissottometti s-socjeta’ konvenuta jaghmel sens mil-lat tekniku, mil-lat ta’ kuntratt l-istess socjeta’ obligat ruhha li tkahhal u tiksi filwaqt li ma saret l-ebda distinzjoni w’ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku.

Dwar il-**gallarijiet** ta’ wara li nbnew mal-izvilupp il-gdid, il-perit tekniku nnota li x-xoghol ma sarx skont is-sena u l-arti ghax normalment issir ‘water drip’ ftit ‘il gewwa mix-xifer tal-gallarija u din ma saritx bir-

rizultat li l-atturi qed jilmentaw li minn dawn il-gallarijiet icarcar hafna ilma u qed issehhsara.

B'referenza ghall-Komun/Tarag jirrelata kif isegwi:

- illi fir-rigward tal-intercom jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet obligat ruhha li taghmel dan fil-kuntratt tal-attur Robert Camilleri b'hekk il-konvenuta naqset milli tottempera ruhha mal-obbligu taghha li tinstalla l-intercom.

- dwar l-ilma diehel mis-saqaf tal-komun, il-perit tekniku jirrelata li jidher car li saret ammont ta' hsara fiz-zebgha/tikhil kemm tas-saqaf tal-komun u tal-hitan. Huwa jirrelata li ghalkemm fis-sena 2012 ittiehdu xi prekawzjonijiet dan ma kienux bizzegjed tant li xorta ghadu diehel ilma fil-komun. Jghid ghalhekk li l-'membrane' fuq is-saqaf ghandu jigi ccekkjat sewwa speċjalment fejn iferrghu l-katusi jferrghu l-ilma fuq it-terrazzin tal-penthouse. Jinnota wkoll li l-hitan tat-tromba ghalkemm imkahhlin ma fihomx zebgha u dan ghandu jsir biex ma ssirx aktar hsara.

- dwar l-access ghall-bejt il-Perit jerga' jiddistingwi bejn il-kuntratti rispettivi tal-atturi. Huwa jikkonkludi li min-naha tal-attur Camilleri ma jqisx li huwa soffra xi dannu fid-drittijiet tieghu billi issa l-access huwa minn sellum u toqba fis-saqaf. Minn naha l-ohra fir-rigward tal-jeddijiet li jemanu mill-kuntratt tal-atturi Gauci huwa jikkonkludi kif isegwi:

'L-esponenti Perit Tekniku hu tal-fehma li l-attur Gauci ghandu dritt biex jaghmel uzu mill-bejt ghall-skopijiet personali u mhux biss biex jaccessa



s-servizzi. F'dan il-kaz l-esponent ihoss li l-access provdut wara l-estenzjoni tal-bini mhux adegwat biex jipprovdi access komdu u minghajr periklu għall-uzu tal-bejt, u għal dan il-għan ir-rikorrenti Gauci għandu jigi kkompensat.'

B'referenza għal-**Lift fil-komun tal-appartamenti** jirrizulta li fil-mori tal-kawza fis-sena 2017 il-lift gie nstallat u certifikat filwaqt li x-xaft tal-istess tnaddaf sabiex ikun jista' effettivament jigi nstallat. Il-Qorti għalhekk ma tqisx li għandha tmur oltre dwar dan il-punt salv id-decizjoni tagħha dwar l-ispejjez tal-kawza relatati.

Il-Perit tekniku jkompli sabiex fir-rapport tiegħu jirrelata dwar il-**hsarat fl-appartament 3B proprjeta'** tal-attur fil-kawza 108/12 Robert Camilleri. Huwa jirrelata li skont l-attur Camilleri l-ahhar li dahal ilma kien fix-xitwa tas-sena 2012 għaliex f'dak iz-zmien kien sar xi xogħol fil-partijiet komuni u ma baqax jidhol ilma. Il-Perit tekniku wara li jirrelata li l-atturi għamlu hilitom biex jimminimizzaw id-danni li kienu qed isofru jasal għall-konkluzjoni li ssegwi:

' . . huwa tal-fehma li r-rikorrenti għandu jigi kompensat għall-hsarat illi sarulu fil-proprjeta' tiegħu, fejn bazikament jissuggerixxi li jitkahlhu/jinksew s-soqfa (fejn hemm il-hsarat, jinzebgħu s-soqfa u jigu xkatlati l-hitan.' (Fol. 410 tal-process 107/12)

Dwar il-**hsarat sofferti mill-atturi Gauci fl-appartament 4B** jikkonkludi kif isegwi:

'huwa tal-fehma li r-rikorrenti ghandu jigi kompensat ghall-hsarat illi sarulu fil-proprijeta' tieghu, fejn bazikament jissurggerixxi li jitkahlhu/jinksew is-soqfa (fejn hemm il-hsarat), jinzebghu s-soqfa u jigu xkatlati l-hitan, filwaqt li jinbidel il-gebel imkisser fuq il-faccata.' (fol. 412 tal-process 107/12)

Dwar **servizzi mghoddija minn gol-garaxx tar-rikorrenti Francis Gauci** l-perit tekniku jirrelata li jirrizulta minn dak li xehed l-attur Gauci li meta l-garaxx tieghu kien ghadu miftuh u minghajr il-kunsens tieghu kienu twahlhu xi katusi u 'earth electrode'. Il-Perit tekniku jikkonkludi li dawn ghandhom jinjalghu u jergghu jsiru f'post iehor fid-drive tal-komun minghajr ma joholqu nkonvenjent lil terzi. (fol. 413 tal-process 107/12)

Finalment il-Perit Tekniku a fol. 415 tal-process 107/12 prezenta dokument b'indikazzjoni tal-ispejjez involuti sabiex isiru x-xoghlijiet rakkomandati minnu. Il-Qorti taghmel referenza shiha ghall-konkluzjonijiet fl-istess dokument stante li kif gia nghad il-partijiet ma kkontestawx il-kontenut tar-rapport tal-Perit Tekniku wisq anqas tal-istimi prezentati minnu. Din il-Qorti ma sabet xejn fl-atti li jista' jiggustifika li hija tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet milhuqa mill-abbli Perit Tekniku w'ghalhekk taghmel taghha l-istess konkluzjonijiet.

Illi fil-verbal tal-5 ta' Mejju, 2017 gie dikjarat kif isegwi:

'Il-partijiet f'dan l-istadju jinfurmaw il-qorti illi l-atturi ser jipprezentaw nota li tindika skont huma liema xoghlijiet indikati mill-perit fir-rapport tieghu saru minn konvenut jew iehor jew minn min qed jigu pretizi mill-

konvenuti, u x-xoghlijiet illi skont huma ghalkemm regghu saru ma sarux sew.'

Konsegwentement ghal dan il-verbal l-attur Gauci prezenta nota a fol. 570 u 571 lista kontenenti d-deskrizzjoni tax-xoghlijiet u r-responsabbilta' tal-konvenuti rispettivi skont l-istess attur Gauci. Ma giex kjarifikat f' din in-nota jekk ix-xoghlijiet sarux jew le ghalkemm il-Qorti gia semmiet li mill-provi jirrizulta li whud mix-xoghlijiet saru fosthom il-'lift' u l-katusi tad-'drive-in'. L-istess jista' jinghad ghall-attur Camilleri li prezenta nota simili a fol. 418 tal-process 108/12.

### **Eccezzjonijiet preliminari:**

### **Preskrizzjoni:**

Illi l-konvenuta odjerna Anna Vella Nightingale permezz tat-**tielet eccezzjoni** taghha (Fol. 107) tqajjem favur taghha l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur ta' l-aritkolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi kif inghad aktar 'il fuq fl-analizi tar-rapport tal-Perit Tekniku l-pendenzi dwar danni li ghad baqa' bejn l-atturi Gauci odjerni u l-konvenuta Nightingale jikkoncernaw principarjament il-hsara mill-ingress u perkolazzjoni tal-ilma u hsara rizultanti fil-proprjeta' tal-atturi mix-xoghlijiet li saru waqt il-bini tal-appartament u 'penthouse' illum proprjeta' taghha. Il-bqija tal-vertenzi ghal dawk li huma kumpens dwar l-uzu tal-bejt u kwistjonijiet dwar kisi ta' xaftijiet u hitan dawk jemanu mill-kuntratt tal-atturi w'ghalhekk ma jaqghux taht il-preskrizzjoni partikolari mqajjma mill-konvenuta.

Illi mill-atti jirrizulta li wara li beda jitnehha l-kontra-bejt fis-Sajf tas-sena 2009 f'xi mument sehhet hsara fil-faccata tal-atturi Gauci. Ma tressqitx prova li tidentifika ezatt id-data u z-zmien meta din il-hsara fil-fatt sehhet ghajr illi din sehhet wara li bdew ix-xoghlijiet jew prova dwar meta effettivament waqaf l-ingress tal-ilma fl-appartamenti tal-atturi. Jirrizulta sahsitra li kien hemm tentattivi da parti tas-socjeta' konvenuta sabiex tigi rrangata din il-hsara liema xoghlijiet izda skont il-perit tekniku nominat mill-Qorti dawn ma sarux skont is-sengha u l-arti. Illi l-Qorti tqis li, kif jinghad f'bosta guriprudenza tal-Qrati Maltin, la darba kienet il-konvenuta li qajmet l-eccezzjoni, kien jinkombi fuq il-konvenuta li tressaq prova konkreta meta sehhet il-hsara fil-faccata tal-proprjeta' tal-atturi u meta sar it-tentattiv sabiex din titranga sabiex b'hekk hija possibilment tkun tista' tezonera ruhha mir-responsabbilta' abbazi tal-preskrizzjoni. Stante li ma tressqitx a sodisfazzjon tal-Qorti prova dwar id-data minn meta l-konvenuta qed tipretendi li bdiet ghaddejja l-preskrizzjoni favur taghha u meta wiehed jikkunsidra wkoll li skont l-atturi sas-sena 2012 kien ghadu qed jidhol l-ilma fl-appartamenti taghom, il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma gietx sufficjentement pruvata.

Illi fir-rigward tal-ingress tal-ilma l-Qorti zzid illi mix-xhieda tal-attur Gauci u tal-attur odjern jirrizulta kif inghad li l-ahhar li dahal l-ilma fl-appartamenti kien fis-sena 2012 stante li l-aperturi tal-appartamenti kienu ghadhom miftuha nkluz tal-konvenuti. Il-kawza odjerna nfethet f'Novembru, tas-sena 2012 ghaldaqstant certament ma jistax jinghad li ghall-hsara kkawzata mill-ingress u perkolazzjoni tal-ilma tista' b'xi mod tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Nightingale bl-ispejjez kontra taghha.

Illi permezz tal-**hames eccezzjoni** taghha s-socjeta' konvenuta tqajjem a favur taghha l-eccezzjoni tal-prekrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156 (f) u cioe' bil-perjodu tal-hames snin. Illi jirrizulta lill-Qorti li bosta mill-ilmenti mqajjma mill-atturi jemanu mill-fatt li l-kumpanija ntimata fis-sena 2009 bdiet zvilupp estensiv fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni b'dana li wettqet zvilupp kemm fil-partijiet komuni tal-blokka kif ukoll fuq il-bejt ezistenti tal-appartamenti. Ghal dak li huma talbiet fil-konfront tas-socjeta' konvenuta emanenti mill-fatt li sar l-izvilupp gdid fil-blokka ta' appartamenti, din l-eccezzjoni certament ma tistax legalment tirnexxi la darba l-kawza nfethet fis-sena 2012.

Illi fil-bqija tat-talbiet relatati mal-obbligi tas-socjeta' konvenuta emanenti mill-kuntratt ta' bejgh tal-fond lill-atturi Gauci, jirrizulta li l-vertenza principali bejn il-partijiet relatata mal-'lift' giet solvuta fil-mori tal-kawza w'ghalhekk il-Qorti ma tqisx li ghandha tidhol oltre fuq l-istess. Mill-atti jidher li l-uniku pendenzi ohra relattivi mal-kuntratt jirrizulta li huma dawk ta' xoghlijiet fil-hitan esterni u tal-btiehi/xaftijiet, xoghlijiet fil-partijiet komuni, fil-garaxxijiet, dawl u nstallazzjoni ta' meter u intercom liema talbiet l-abbli perit tekniku rrelata kontra taghhom fir-rapport tieghu almenu fir-rigward tal-atturi odjerni Gauci dan ghaliex, ghall-kuntrarju tal-attur Robert Camilleri, mal-kuntratt tal-atturi Gauci ma jirrizultax li gew annessi l-kundizzjoni tal-bejgh kif gew annessi ma' ta' Camilleri u li jinsabu esebiti a fol. 16 u 17 tal-process 108/12. Fic-

cirkustanzi l-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti fid-decizjoni 108/12 ma japplikawx għall-kaz odjern u l-Qorti tista' biss tiehu bhala data meta beda jghaddi z-zmien bhala dik tal-kuntratt innifsu. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju għall-fatt li fil-mertu l-istess pretensjonijiet tal-atturi Gauci ma jirrizultaw in vista tan-nuqqas ta' klawzoli fir-rigward fil-kuntratt tal-atturi. Il-Qorti f'dan ir-rigward taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-Perit w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad dawn il-pretensjonijiet.

Ghaldaqstant għar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni biss fir-rigward ta' tikhil u zebgha tal-hitan esterni u tal-btiehi/xaftijiet, tikhil u zebgha tal-partijiet komuni fil-garaxxijiet, dawl u nstallazzjoni ta' meter u intercom pretizi mill-attur filwaqt li tichadha fil-bqija bl-ispejjez fic-cirkustanzi għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

### **Eccezzjoni ta' dekadenza**

Illi ai termini tar-**raba' eccezzjoni** taghha s-socjeta' konvenuta tqajjem l-eccezzjoni ta' dekadenza bil-perjodu ta' sena skont l-artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jirreferi għall-azzjoni dwar difetti latenti. Il-Qorti wara li rat kelma b'kelma l-atti u l-provi kollha mressqa quddiemha jirrizultalha li l-atturi mhux qed jilmentaw minn xi difett latenti izda minn hsarat emanenti konsegwenza tal-izvilupp li sar mis-socjeta' konvenuta mis-sena 2009 'il quddiem. L-ilmenti l-ohra jirrigwardaw nuqqas ta' ottemperanza mal-obbligi tal-kumpanija skont il-kuntratt li fuqhom il-Qorti gia tat decizjoni dwar il-preskrizzjoni. Jirrizulta għalhekk li dan l-

artikolu ma ghandux applikazzjoni fil-kawza odjerna u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta bl-ispejjez kontra taghha.

### **Eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita ta' gudizzju**

Illi permezz tat-**tielet eccezzjoni** taghha s-socjeta' konvenuta ssostni li l-gudizzju mhux integru stante li skont is-socjeta' konvenuta r-raba' u l-hames talbiet attrici kellhom jitressqu kontra l-amministrazzjoni tal-blokka ai termini tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi stante li jirrizulta lill-Qorti li dak pretiz fir-raba' u l-hames talbiet attrici huwa li s-socjeta' konvenuta tonora l-obbligi taghha fil-konfront tal-atturi kif hekk obligat ruhha ai termini tal-kuntratt ta' bejgh mal-istess atturi w'ghalhekk ma ghandu x'jaqsam xejn mal-amministrazzjoni tal-blokka, il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni kif hekk imqajjma hija assolutament frivola u vessatorja ntiza biss sabiex s-socjeta' konvenuta tfarfar l-obbligi assunti minnha, il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-istess bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta. Dan dejjem minghajr pregudizzju ghad-decizjoni fil-mertu dwar dawn it-talbiet.

### **Eccezzjoni dwar l-intempestivita' tal-kawza**

Illi permezz tal-**hames eccezzjoni** taghha l-konvenuta Anna Vella Nightingale issostni li t-talbiet fil-konfront taghha huma ntempestivi ghall-ahhar ghaliex skont hi l-atturi ma ghamlu l-ebda nterpellazzjoni lilha qabel saret il-kawza.

Illi jirrizulta lill-Qorti mill-provi kollha mressqa quddiemha li ghalkemm il-proprjeta' in kwistjoni kienet inxtrat f'isem il-konvenuta fis-sena 2009, kien missierha Nick Nightinale li ha hsieb kollox tant li hi stess fl-affidavit taghha tghid li qabel is-sena 2014 (meta gie sfortunatement nieqes missierha) hi ma kienet tinvolvi ruhha f'xejn fejn kellhom x'jaqsmu l-appartament u 'penthouse' proprjeta' taghha. Dan kien sahansitra sentejn wara li gia kienet ilha li nfethet il-kawza mill-atturi. Ghall-kuntrarju tal-konvenuta izda jirrizulta li missierha Nick Nightingale (li gie deskritt mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta bhala 'silent partner' fin-negozju u li kien ukoll mandatarju tal-konvenuta) kien involut sew kemm waqt il-bini tal-appartamenti u 'penthouses' il-godda kif ukoll l-atturi jixhdu li f'mument minnhom kien anki ghenhom sabiex jippruvaw isibu soluzzjoni ghall-ingress tal-ilma billi pruvaw jaghlqu l-aperturi. Il-Qorti in vista ta' dan kollu u la darba *ex admissis* il-konvenuta tghid li hija kienet thalli f'idejn missierha u missierha kien ben involut, il-Qorti tqis li l-pretensjoni tal-konvenuta li l-kawza giet fuqha bhal sajjetta fil-bnazzi jista' jkun biss tort taghha li halliet kollox f'idejn missierha li anki kien mandatarju taghha u zgur li ma jista' jigi mputat xi nuqqas lill-atturi. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad il-hames eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta bl-ispejjez kontra taghha.

### **Ikkunsidrat ulterjorment fuq il-mertu:**

#### **Danni sofferti mill-atturi Gauci:**

Illi b'referenza ghall-ewwel talba attrici fejn din il-Qorti hija mitluba tiddikjara u tiddeciedi li l-faccata tal-appartament tal-atturi Gauci hija



affetta minn hsarat, jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku kif ukoll mill-provi ampji migbura li din hija gjustifikata. Jirrizulta wkoll mir-rapport tal-perit tekniku li l-appartament tal-atturi Gauci sofra wkoll hsarat internament konsegwenza tax-xoghlijiet li saru fuq il-bejt tieghu kif ukoll konsegwenza ta' ingress ta' ilma fl-istess appartament principalment konsegwenza illi nqala' l-kontra-bejt ta' fuq l-appartament tal-atturi u thallew ghal numru ta' snin l-aperturi tal-binjiet il-godda miftuhin ghall-elementi b'mod partikolari ghax-xita. Dan japplika wkoll ghal xoghlijiet li saru sabiex tkabbru l-partijiet komuni tal-blokka. Jirrizulta wkoll ampjament pruvat li din il-hsara sehhet konsegwenza tax-xoghlijiet ta' zvilupp li saru mis-socjeta' konvenuta fi proprjeta' li xtrat il-konvenuta Nightingale. Il-Qorti ghalhekk tqis li tressqu provi sufficjenti li jevidenzjaw li ghandhom ikunu l-konvenuti li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat li ssubixxa l-appartament proprjeta' tal-atturi u xoghlijiet rimedjali sabiex ma tibqax issehh hsara.

Ai termini tar-rapport tal-perit tekniku x-xoghlijiet li jidher li ghad iridu jsiru u l-hsarat li ghad iridu jithallsu huma s-segwenti:

1. Water drip fil-gallariji sabiex ma tibqax issehh hsara: €125 (in-nofs l-iehor huwa dovut lill-attur Robert Camilleri);
2. Tiswija tal-faccata: €1550;
3. Kisi/tikhil/zebgha tal-appartament 4 B: €1500;
4. Kisi tat-tromba tat-tarag minn barra (penthouse) + irrangar ta' kisi minn gewwa + zebgha u materjal €500 (in-nofs l-iehor huwa dovut lill-attur Robert Camilleri);

5. Qlugh ta' Earth Electrode mill-garaxx tal-atturi ghal wahda gdida fil-parti komuni: €100;
6. Jitressqu l-Katusi tad-drenagg fil-garaxx tal-atturi ghall-parti komuni: €350;
7. Tv Aerial, mera u water heater: €300.

Illi l-Qorti tirrileva li mill-atti mhux car lill-istess Qorti jekk uhud minn dawn ix-xoghlijiet sarux jew le fil-mori tal-kawza u dan b'referenza b'mod partikolari ghall-verbal datat 5 ta' Mejju, 2017 fejn kellu jigi ndikat permezz ta' nota x-xoghlijiet li saru u n-nota esebita a fol. 570 li izda ma tindikax liema xoghlijiet saru u liema kienu ghadhom pendent.

Illi apparti l-hsara sofferta u x-xoghlijiet rimedjali sabiex ma jibqghux jigu sofferti aktar hsarat, l-atturi Gauci nkludew ukoll fit-talba ghad-danni taghhom, id-danni sofferti konsegwenza li ma ghadx ghadhom jistghu jaghmlu uzu mill-bejt kif jiddetta l-kuntratt taghhom ffirmat mas-socjeta' konvenuta konsegwenza tal-bini tal-appartament u l-'penthouse' fuq il-bejt tal-appartament taghhom. Jirrizulta ampjament pruvat li fejn qabel l-atturi Gauci kienu jaccedu fuq il-bejt facilment permezz ta' tarag u bieb, illum il-gurnata dawn jistghu jaghmluh biss permezz ta' sellum u toqba fil-hajt. Il-Perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li dan il-fatt qed jillimita d-dritt ta' uzu tal-bejt dikjarat favur taghhom fil-kuntratt taghhom. Din il-Qorti rat il-klawzola in kwistjoni a fol.10 tal-process fil-kuntratt datat 15 ta' Marzu, 2004 liema klawzola gia kkwotata wkoll aktar 'il fuq taqra:

‘Inkluz f’ dan il-bejgh hemm is-sehem indiviz u pro rata mal-appartamenti li jkunu jezistu fil-blokk minn zmien ghal zmien kif ukoll dritt ta’ uzu tal-bejt.’

Aktar ‘il isfel fil-kuntratt hemm klawzola numru 8 li taqra kif isegwi:

‘L-arja tal-bejt tibqa’ tal-venditur li jzomm id-dritt li jibni aktar sulari u f’liema kaz l-accessorji proprjeta’ tal-kumpraturi u li jkunu jinsabu fuq il-bejt, jigu trasferit fuq il-livell gdid a spejjez tal-venditur.’

Is-socjeta’ konvenuta tishaq fis-sottomissjonijiet taghha li t-tieni klawzola hawn fuq ikkwotata ghandha tigi nterpretata li tillimita l-ewwel klawzola dwar l-uzu tal-bejt. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ din l-interpretazzjoni stante li ma tirrizultax minn anki semplici qari tal-kuntratt in kwistjoni. Se mai li kieku kellha tinghata nterpretazzjoni lit-tieni klawzola hawn fuq ikkwotata din aktar issahhah l-argument tal-atturi li l-uzu tal-bejt moghti lilhom kellu jigi trasferit ghal-livell il-gdid bl-istess mod li gia kellhom. Il-fatt li dan l-uzu gie rez tista’ tghid impossibbli rizultat tal-access limitat li gie provdut meta komparat ma’ access facli li kien jezisti qabel permezz ta’ tarag u bieb illimita ferm l-uzu li kienu jgawdu l-atturi b’dana li d-drittijiet taghhom skont il-kuntratt gew serjament lezi u b’hekk verament sofrew danni. Il-Qorti izda terga’ taghmel referenza ghall-kontro-ezami tal-attur Francis Gauci fejn huwa sostna bil-gurament li jekk l-access ghall-bejt jerga’ jigi alterat billi jkun accessibbli mit-tarag tal-komun u minn bieb huwa jkun kuntent. Il-Qorti tqis illi l-jeddijiet tal-atturi f’dan ir-rigward ikunu l-aktar salvagwardjati billi jekk hu possibbli jergghu jinghataw l-access li kellhom ghall-bejt tal-blokka u mhux billi jinghataw

kumpens (fejn din ghandha tkun biss it-tieni ghazla) ghalhekk fid-decizjoni taghha hija l-ewwel ser tivverifika permezz tal-Perit Tekniku jekk dan l-access giex ripristinat u biss jekk dan ma jkunx sar allura ghandu jithallas il-kumpens ta' sebat elef u hames mitt Euro (€7,500) kif kalkolat mill-espert tekniku.

### **Nuqqasijiet tas-socjeta' konvenuta derivanti mill-kuntratt:**

Illi kif gia suespost, jirrizulta li l-allegati obbligi naxxenti mill-kuntratt ta' bejgh lill-atturi didentifikati mill-atturi stess fil-mori tal-kawza ma rrizultawx bhala gjustifikati lill-perit tekniku u din il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet tal-istess perit tekniku u taghmilhom taghha. Fl-istess hin gie deciz ukoll li fi kwalukwe kaz dawn it-talbiet huma preskritti fil-konfront tas-socjeta' konvenuta w'ghaldaqstant ma ghandhiex alternattiva ghajr li tichad ir-raba' u l-hames talbiet tal-atturi ghal dak li jirrigwarda obbligi naxxenti mill-kuntratt u xoghljiet relatati.

### **Likwidazzjoni ta' danni sofferti mill-atturi:**

Illi b'referenza ghas-seba' u tmien talbiet attrici u l-parti tad-decizjoni suesposta ntitolata '**Danni sofferti mill-atturi**' l-Qorti tghaddi sabiex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi ghas-**somma complessiva ta' hdax-il elf, disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€11,925)**. Stante li mill-provi mressqa jirrizulta li possibilment uhud mid-danni kif hawn fuq elenkati gew rimedjati fil-mori tal-kawza l-Qorti ghal dan il-ghan ser terga' tinnomina lill-Perit Henry Attard sabiex fi zmien sitt gimghat mid-data ta' din id-decizjoni jerga' jacedi fuq is-sit u jivverifika liema mid-danni

hekk elenkati, inkluz l-access għall-bejt, gew rimedjati u ta' dan għandu jipprezenta nota bil-gurament lil din il-Qorti fi zmien massimu ta' tliet xhur mil-lum a spejjez tal-konvenuti. Konsegwentement għall-iskadenza tat-terminu dawk id-danni li ma jkunux gew ikkonfermati bhala rimedjati mill-Perit Tekniku kif suespost isiru dovuti kif isegwi:

1. Water drip fil-gallariji sabiex ma tibqax issehh hsara: €125 dovuti miz-zewg konvenuti;
2. Tiswija tal-faccata: €1550 dovuti miz-zewg konvenuti;
3. Kisi/tikhil/zebgha tal-appartament 4 B: €1500 dovuti miz-zewg konvenuti;
4. Kisi tat-tromba tat-tarag minn barra (penthouse) + irrangar ta' kisi minn gewwa + zebgha u materjal €500 dovuti miz-zewg konvenuti;
5. Qlugh ta' Earth Electrode mill-garaxx tal-atturi għall-wahda gdida fil-parti komuni: €100 dovuti mis-socjeta' konvenuta;
6. Jitressqu l-Katusi tad-drenagg fil-garaxx tal-atturi għall-parti komuni: €350 dovuti mis-socjeta' konvenuta;
7. Tv Aerial, mera u water heater: €300 dovuti miz-zewg konvenuti;
8. Kumpens għad-danni rizultanti mill-uzu aktar limitat tal-bejt fis-somma ta' €7,500 dovuti mis-socjeta' konvenuta.

## **Decizjoni**

**Għaldaqstant għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:**

1. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenuta Nightingale bl-ispejjez kontra taghha.
2. Tilqa' limitatament il-hames eccezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward ta' tikhil u zebgha tal-hitan esterni u tal-btiehi/xaftijiet, tikhil u zebgha tal-partijiet komuni fil-garaxxijiet, dawl u nstallazzjoni ta' meter u intercom pretizi mill-atturi Gaudi filwaqt li tichadha fil-bqija bl-ispejjez fic-cirkustanzi ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.
3. Tichad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta dwar id-dekadenza bl-ispejjez kontra taghha;
4. Tichad il-hames eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Nightingale bl-ispejjez kontra taghha.
5. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;
6. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-faccata tal-appartament tal-atturi Gaudi nternament immarkat bin-numru erbgha (4) fil-blokk estranament minghajr numru izda maghruf bhala "Ta' Keraba Blokk B" fiq Triq ta' Kraba, Xewkija, Ghawdex u partijiet mill-istess appartament huma affetti minn hsharat;
7. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-hsharat gew ikkawzati unikament mill-konvenuti waqt zvilupp u x-xoghlijiet ta'

kostruzzjoni li saru fuq il-fond sovrastanti għall-appartament tal-atturi u kawza ta' avvenimenti jew cirkostanzi ohra li rrizultaw mill-atti tal-kawza kif hawn fuq deciz.

8. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli għall-hsarat li subixxa l-appartament in kwistjoni u għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi kif elenkat aktar 'il fuq minn din il-Qorti taht it-titolu 'Danni sofferti mill-atturi';

9. Tilqa' s-sitt u seba' talbiet attrici billi tilliwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma totali ta' hdax-il elf, disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€11,925) kif dikjarat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din id-decizjoni taht it-titolu 'Likwidazzjoni ta' danni sofferti mill-atturi.' Ai fini tas-sitt u s-seba' talbiet attrici l-Qorti qed terga' tinnomina lill-Perit Henry Attard (a spejjez tal-konvenuti) bl-inkarigu kif deskritt taht l-istess titolu 'Likwidazzjoni ta' danni sofferti mill-atturi' u tikkundanna lill-konvenuti jhalsu lill-atturi d-danni kif hekk likwidati u kif dikjarati dovuti skont id-direzzjonijiet li tat din il-Qorti taht l-istess titolu. F'kaz li l-ispejjez tal-Perit Attard ma jigux debitament imhallsa mill-konvenuti fi zmien gimgha minn meta jinhareg il-kont u jigi notifikat lill-konvenuti l-ammont kollu likwidat f'din id-decizjoni jkun dovut lill-atturi b'mod immedjat mal-iskadenza tal-gimgha zmien.

10. Fir-rigward tar-raba' u l-hames talbiet attrici qed jigu michuda b'referenza għall-kwistjonijiet dwar il-'lift' u katusi fil-parti komuni tal-garaxx stante li dawn il-pendenzi gew solvuti bejn il-partijiet filmori tal-kawza fis-sena 2017 b'dana li l-ispejjez relatati mal-kwistjoni

tal-'lift' u l-katusi fil-parti komuni tal-garaxxijiet ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' konvenuta stante li l-Qorti tqis mill-provi li d-dewmien da parti tas-socjeta' konvenuta sabiex gie nstallat il-'lift' ma kienx legalment gjustifikat. Tichad il-bqija tar-raba' u l-hames talba attrici stante li fl-ewwel lok jirrizulta li l-pretensjonijiet attrici huma preskritti u wkoll ghaliex ma jirrizultawx mill-kuntratt tal-atturi.

Bl-ispejjez kollha rimanenti u kif mitluba ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti, zewg terzi mis-socjeta' konvenuta u terz mill-konvenuta Nightingale b'dana li r-Registatur tal-Qrati qed jigi ordnat sabiex jintaxxa l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba bhala talba wahda (stante li dawn setghu facilment gew inkorporati f'talba wahda) u r-raba' u l-hames talbiet attrici bhala talba wahda ghall-istess raguni. Bl-imghaxijiet skont il-ligi mid-data ta' din id-decizjoni sad-data tal-pagament effettiv.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri  
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb  
D/Registatur

Vera kopjua

D/Registatur