QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Frar 2020

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 103/2008/1 JZM

Edwin Zammit (ID 211633M) u Josephine Zammit (ID sic) ghal kull interess li jista` jkollha

kontra

Saviour Casha, Carmel Micallef, Giorgio Micallef, John Micallef, Emilia Micallef, Victor Micallef, Philip Micallef, Nathalie Barbara, Anton Camilleri, Mary Micallef, Maria Stella D`Amato u Joseph Oliver Ruggier

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta` Frar 2008 li jaqra hekk :–

1. Illi huwa jikri minghand l-intimati l-appartament numru 2/3 Wayland House , Luzju Street, Sliema ;

2 Illi stante li zviluppaw hsarat ta` natura strutturali fl-appartament imsemmij r-rikorrent kien talab lill-intimati sabiex jwettqu ix-xogholijiet mehtiega;

3 Illi peress li dawn ix-xogholijiet baqghu ma sarux beda jizviluppa periklu fil-fond in kwistjoni u r-rikorrent kien talab lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jiehu passi kontra l-intimati liema proceduri ghadhom pendenti;

4 Ili minhabba l-inadempjenza tal-intimati u l-periklu kontinwu l-esponent ma kellux triq ohra ghajr li jmur jabita temporanjament band`ohra u dan billi kera akkomodazzjoni alternattiva temporanja;

5 Illi l-intimati jew min minnhom nehhew il-periklu li kien hemm billi waqqghu il-blokk kollu li kien jinsab fih l-appartament u ghalkemm Saviour Casha wieghed lill-Qorti tal-Magistrati li kien sejjer jiehu passi sabiex jerga` jizviluppa l-blokk u jirripristina lill-esponent fil-pussess tal-appartament minnu mikri baqa` ma sar xejn;

6 Illi kagun tal-inadempjenza tas-sidien kif premess f`dan ir-rikors l-esponent sofra danni konsistenti fit-telfien t`ghamara u benefikati li huwa kien ghamel l-appatament in kwistjoni kif ukoll fi spejjz ta` garr u spejjez ta` propjeta` alternattiva;

7 Illi l-esponent ghandu interess li jigi rintegrat fil-pussess tal-appartament tieghu;

8 Illi minkejja li l-esponent kien interpella anke guidzzjarjament permezz ta` ittr iufficjali lill-intimati sabiex dawn (1) jaghmlu tajjeb ghad-danni minnu sofferti u (2) jirrintegrawh fil-pusses tal-appartament mikri lilu, dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

9 Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

9.1 Tipprefiggi t-teminu entro liema l-intimati ghandhom jirrintegraw lir-rikorrent fil-pussess tal-appartament lilu mikri u okkorrendo tistabilixxi penali ghad-dewmien ghal kull gurnata oltre t-terminu premess li l-intimati jibqghu moruzi.

9.2 Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghad-danni kkagunati lill-attur kif premess brevement f`dan ir-rikors.

9.3 Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrent sad-data li fiha l-kawza tigi deciza, konsistenti fit-telfien t`ghamara u benefikati li huwa kien ghamel fl-appartament kif ukoll fi spejjez ta` garr u spejjez ta` kirja t`a propjeta alternattiva;

9.4 Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ghall-hlas tad-danni likwidati.

9.5 Bl-imghaxijiet data tal-ewwel interpellazzjoni gudizzjarja sad-data tal-pagament effettiv.

9.6 Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri gudizzjarji u ta` kull att kawtelatorju mahrug in konnessjoni ma din il-kawza.

9.7 L-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mar-rikors guramentat.

Rat illi fit-2 ta` Mejju 2008 kienet prezentata risposta guramentata mhux biss mill-konvenut Saviour Casha, izda wkoll mill-konvenuti Carmel Micallef, Giorgio Micallef, John Micallef, Emilia Micallef, Victor Micallef, Philip Micallef, Nathalie Barbara, Mary Micallef u Maria Stella D`Amato (ara l-verbal tal-udjenza tal-14 ta` April 2016).

Rat din ir-risposta guramentata li taqra hekk :–

(1) Preliminarjament illi l-gudizzju mhux integru stante illi diversi mill-intimati mhumiex sidien tal-fond meritu ta` dan ir-rikors filwaqt illi hem sidien li mhumiex indikati fost l-intimati u qabel ma l-gudizzju jigi integrat din il-kawza ma tistax titkompla.

(2) Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni illi Saviour Casha la hu u lanqas qatt kien sid jew ko-propjetarju tal-fond in kwistjoni.

(3) Minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, u fil-meritu, filwaqt li huwa minnu illi r-rikorrenti Edwin Zammit kien jikri minghand l-avventi kawza tal-konvenut il-fond imsemmi fir-rikors guramentat, mhuwiex minnu illi l-hsara li garrab il-fond kienet minhabba xi nuqqasijiet da parti tal-eccipjenti izda minhabba n-nuqqas ta` manutenzjoni regolari tal-bjut tal-istess fond li kienet il-kompitu tal-istess Edwin Zammit kif jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

(4) Illi ghaldaqstant il-fatt li l-post sar perikoluz kien kollu kemm hu dovut minhabba t-traskuragni tal-istess konjugi Zamit li flok ma infurmaw lis-sidien li l-post kien qed jiddeterjora, kienu addirittura jserrhulhom rashom illi l-manutenzjoni tal-bjut kienet qed issir regolarment minnhom meta dan ma kienx il-kaz u ghalhekk huma kienu kostretti jitilqu mill-post mikri lilhom minhabba li dan sar perikoluz bl-istess imgieba negligenti taghhom stess u ghalhekk kull danni li setghu sofrew minhabba f`hekk, ghandhom ibatuhom huma u huma biss.

(5) Illi lanqas mhu minnu illi l-eccipjenti Saviour Casha naqas b`xi mod jew qed jaghmel minn kollox biex il-korp tal-bini li sular minnhom kien mill-fond mikri lir-rikorrenti jibqa` ma jigix kompletat u dan billi huwa talab lil MEPA, ghan-nom tas-sidien tal-fond de quo, biex jinhareg il-permess sabiex il-hsara tigi rrangata, kif giet pero`, waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet u b`rizultati tal-hsara ohra li kienet zviluppat iktar tard kellhom jinhargu permessi ohra tal-MEPA, liema peremessi ilhom li ntalbu z-zmien pero sal-lum il-permessi relattivi ma gewx mahruga mill-MEPA. Ghaldaqstant jekk ghadda z-zmien u r-rikorenti ghadhom ma jistghux jirritornaw fil-fond lilhom mikri, dan certament mhix ir-responsabbilta` tal-eccipjenti li jaghmlu dak li kien minnhom rikjest biex ix-xogholijiet jigu kompletati u b`hekk anke ghal dan il-fatt biss hadd mill-eccipjenti ma jista` jinzamm responsabbli ghal xi danni li setghu sofew ir-rikorrenti kif qed jallegaw li sofrew.

(6) Illi ghar-ragunijiet premessi, l-ewwel talba hija wkoll intempestiva u m`ghandhiex tigi milqugha stante illi dan iz-zmien ma jistax jibda jiddekorri hlief minn meta jinhareg il-permess u in segwitu jkun hemm zmien realistiku u ragonevoli sabiex il-binja tigi kompletata u reza abitabbli.

(7) Kull eccezzjoni ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mar-risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata li pprezenta l-konvenut Anton Camilleri fil-<u>25 ta` Frar 2016</u> li taqra hekk :–

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija dezerta in kwantu l-proceduri bil-miktub f`din il-kawza ma gewx maghluqa fit-terminu perentorju ta` sitt xhur preskritt mill-Artikolu 963 tal-Kap. 12;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-Rikors Guramentat sar biss minn Edwin Zammit, ghalhekk ir-referenza ghal Josephine Zammit ghandha titnehha mill-okkju tal-kawza;

3. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti m`huwiex legittimu kontradittur tal-attur in kwantu mhux proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet intizi ghar-rizarciment tad-danni allegati mill-attur huma preskritti bid-dekors ta` sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

5. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet intizi ghar-rizarciment tad-danni allegati mill-attur huma preskritti bid-dekors ta` hames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

6. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba kontenuta fil-paragrafu 9.1 tar-Rikors Guramentat hija guridikament improponibbli;

7. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba kontenuta fil-paragrafu 9.5 tar-Rikors Guramentat hija guridikament improponibbli;

8. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Anton Camilleri.

Rat is-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-<u>28 ta` Ottubru 2011</u> fejn laqghet l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti Saviour Casha et.

Rat illi minn din is-sentenza sar appell mill-atturi.

Rat illi l-Qorti tal-Appell b`sentenza li tat fid-<u>29 ta` Jannar 2016</u> hassret u rrevokat is-sentenza appellata, baghtet lura l-atti quddiem l-Ewwel Qorti, sabiex din tkompli tisma` l-kawza u taghti decizjoni, wara li jigu notifikati bir-rikors guramentat promotur il-konvenuti kollha citati in gudizzju u li kienu ghadhom mhux notifikati.

Rat illi in segwitu l-atti tal-kawza kienu rimessi lil din il-Qorti <u>kif presjeduta</u>.

Rat id-digriet li tat fit-<u>8 ta` Frar 2016</u> fejn mhux biss il-kawza kienet riappuntata ghas-smigh izda kienet ordnata wkoll in-notifika tar-rikors guramentat lil dawk il-konvenuti li kienu ghadhom mhux notifikati.

Rat illi fl-udjenza tal-<u>14 ta` April 2016</u> il-konvenut Anton Camilleri iddikjara illi kien qieghed jirrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni preliminari.

Rat illi b`nota tal-<u>24 ta` Mejju 2016</u> l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni taghhom kienet kemm *ex contractu,* minhabba inadempjenzi kontrattwali skont il-kuntratt ta` lokazzjoni fejn garrbu danni u privazzjoni ta` pussess mill-fond mikri, kif ukoll *ex delicto* ghal danni naxxenti minn proceduri kriminali fejn il-konvenuti baqghu nadempjenti fl-obbligi taghhom lejhom.

Rat illi fis-seduta tad-<u>19 ta` Frar 2019</u> il-konvenuta Nathalie Barbara, komproprjetarja` ta` l-fond mertu ta` din il-kawza, iddikjarat li kienet bieghet is-sehem taghha u kull interess li kellha fl-istess fond lil Aquilina Properties Ltd permezz ta` kuntratt tat-8 ta` Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion.

Rat id-digriet li tat fil-5 ta` Marzu 2019 fejn cahdet it-talba ta` Saviour Casha ghall-kjamata in kawza ta` persuni u socjetajiet ohra li mhumiex parti fil-kawza.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-24 ta` Settembru 2019 bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat id-digriet li tat fis-17 ta` Gunju 2019 fejn laqghet it-talba tal-atturi ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza skont rikors taghhom tal-15 ta` Mejju 2019 u fejn irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tad-9 ta`

Lulju 2019 sabiex jigu trattati t-talbiet l-ohra tal-atturi kif dedotti fl-istess rikors.

Rat il-provvediment li tat fl-udjenza tad-9 ta` Lulju 2019 dwar it-talbiet l-ohra tal-atturi.

Rat illi minn dik l-udjenza l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-28 ta` Novembru 2019 bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi u l-konvenut Anton Camilleri.

Rat id-digriet li tat fil-21 ta` Novembru 2019 fejn, minhabba r-ragunijiet hemm specifikati, kienet sospiza l-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tas-16 ta` Dicembru 2019 fejn kienu ceduti l-atti tal-kawza limitatament fil-konfront tal-konvenut Joseph Oliver Ruggier.

Rat illi fl-istess udjenza l-konvenut Saviour Casha thalla jipprezenta nota ta` osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-konvenut Saviour Casha.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta` Jannar 2020.

Semghet is-sottomissjoni tal-avukat tal-atturi fl-istess udjenza.
Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. L-isfond

L-atturi huma l-inkwilini tal-flat 2/3, Wayland House, Triq Luzju, Sliema. Fil-flat kien hemm hsarat strutturali serji. L-atturi talbu lis-sidien sabiex jaghmlu x-xogholijiet li kien hemm bzonn. Huwa allegat li ghax kienu nadempjenti s-sidien, saru hsarat ohra. L-atturi talbu li jigu stitwiti proceduri kriminali kontra l-konvenuti. Il-kawza kriminali kienet fil-fatt istitwita. Fil-pendenza tal-azzjoni kriminali, l-atturi dehrilhom li kienu fil-perikolu ; ghalhekk marru jirrisjedu band`ohra. Fil-frattemp kien demolit il-blokk Wayland House, u fil-kors tal-kawza kriminali saret obbligazzjoni li l-blokk kien er jinbena mill-gdid, u konsegwenza ta` dan, l-atturi kienu jergghu jinghataw lura l-pussess tal-flat li jikru. Gara li l-blokk baqa` ma kienx zviluppat bil-konsegwenza li l-atturi mexxew bl-azzjoni odjerna, fejn talbu li jigu reintegrati fil-pussess tal-flat mikri lilhom u jithallsu d-danni li jikkontendu li garrbu tort tal-konvenuti. Fil-kors ta` din il-kawza, l-atturi ccaraw il-parametri u/jew kawzali ta` l-azzjoni taghhom kif inghad aktar kmieni. Min-naha taghhom il-konvenuti laqghu ghall-azzjoni attrici billi fis-sostanza cahdu kull attribuzzjoni ta` responsabilita` u kwindi kull talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni.

III. L-azzjoni kriminali

L-atturi jghidu li marru ghall-azzjoni kriminali ghaliex isostnu li l-konvenuti naqsu milli jnehhu l-periklu.

L-akkuzati fil-kawza kriminali kienu l-konvenuti hlief ghall-konvenut Joseph Oliver Ruggier.

Li dan Joseph Oliver Ruggier ma kienx akkuzat fil-proceduri kriminali hareg biss fl-udjenza tat-13 ta` Jannar 2020 (ara fol 652 tal-process) minkejja li l-kawza kienet istitwita kwazi tnax-il sena qabel.

L-akkuza kienet tghid hekk :

"talli matul dawn l-ahhar xhur, f`Tas-Sliema, inqastu li tobdu l-ordni moghtija lilkom mil-Pulizija, ta` liema ordni hawn annessa kopja formanti parti minn din ic-citazzjoni biex tnehhu l-perikolu li hemm fil-fond `Flats 3 & 4, Wayland House, Luzio Street, Sliema, proprjeta` taghkom jew amministrata u b`hekk intom m`obdejtux l-ordni legittima bi ksur tal-Artikolu 25 tal-Ligijiet tal-Pulizija u l-Artikolu 338(ee) tal-Kodici Kriminali.

Il-Qorti hija mitluba, li f`kaz ta` kundanna barra milli taghti l-piena skond il-Ligi fit-termini tal-Artikolu 377 tal-Kodici Kriminali, tordna lill-imputati li jnehhu l-inkonvenjent fi zmien sufficjenti moghtija lilhom taht penali ta` mhux anqas minn Lm2 kuljum fin-nuqqs jew li dan isir mill-Pulizija bi spejjez tal-imputat jekk jibqa` ma jottemprax mal-Ligi."

B`digriet li nghata fit-23 ta` Frar 2000 kien mahtur il-Perit Richard Aquilina sabiex jirrelata dwar l-akkuza.

Wara li mar fuq il-post, il-perit tekniku ghamel dawn il-kostatazzjonijiet :

"Fi Flat 2 go l-ewwel sular, fil-kamra ta` quddiem hemm erba` travi tal-hadid li jinsabu fi stat hazin u fil-kamra ta` hdejha hemm tlett travi tal-hadid li wkoll jinsabu fi stat hazin.

Fit-tieni sular, it-travi tal-hadid kollha jinsabu fi stat hazin hafna u l-hitan ghandhom ghadd ta` konsenturi taht il-maghqad ta` dawn it-travi.

It-tromba tat-tarag ghandha tlett travi tal-hadid fis-saqaf fejn il-parti ta` taht tat-travi inqatghet. Hemm hames xorok u blata maqsuma u konsenturi fil-hitan. Hemm ukoll konsenturi wiesgha taht it-travi."

Il-perit tekniku kien tal-fehma illi :-

"Bla dubju ta` xejn, is-soqfa ta` got-tielet sular, dawk ta` got-tieni sular u parti minn ta` l-ewwel sular jinsabu fi stat ta` periklu. Dan il-periklu ghandu jitnehha minnufih.

Il-periklu huwa tali li anki l-Perit li kien inkariga Edwin Zammit, l-inkwilin ta` Flat 2, "Wayland House", kien iddikjara l-post bhala perikoluz u qal li l-fond kellu jigi evakwat sakemm dan il-periklu jitnehha.

Min-naha tal-proprjetarji, irrizulta li huma kienu lesti li jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex il-periklu jitnehha, izda dan ma setax isir peress li l-inkwilin irrifjuta li jevakwa l-fond temporanjament.

Illi l-esponent, filwaqt li jsib li l-fond huwa veru fi stat ta` periklu, jaqbel li sakemm isiru x-xogholijiet mehtiega biex dan il-periklu jitnehha, l-inkwilin ghandu jevakwa l-post u jnehhi l-mobbli kollha."

B`sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta` Gudikatura Kriminali fil-21 ta` Gunju 2000 kien deciz hekk :-

"Illi mill-provi prodotti l-akkuza giet ippruvata.

Ghaldaqstant tikkundanna lill-imputati ghal ammonizzjoni u reprenzjoni.

Tordna lill-imputati biex ix-xogholijiet jibdew fi zmien xahrejn mil-lum. Jekk l-imputati jibdew ix-xogholijiet qabel it-terminu ta` xahrejn huma ghandhom jinfurmaw lil Pulizija bid-data tal-bidu tax-xogholijiet u l-Pulizija huma ordnati li jizgumbraw fi zmien erbgha u ghoxrin (24) siegha lill-inkwilini kollha tal-fondi msemmija u li jiehdu hsieb jizgumbraw l-ghamara kollha taghhom, taht is-supervizjoni tal-Perit Richard Aquilina."

B`digriet li nghata fit-18 ta` Settembru 2000, l-istess qorti pprovdiet hekk :-

"Il-Qorti wara li semghet il-partijiet tordna lil Edwin Zammit johrog assigurazzjoni ghall-ghamara u ghal hsarat li jistghu jinqalghu waqt ix-xogholijiet ta` tiswija.

Edwin Zammit jobbliga ruhu illi fi zmien hames tijiem minn meta jigi nfurmat, johrog mill-fond.

Il-Qorti tordna lil Saviour Casha biex fi zmien xahrejn ilesti x-xogholijiet u fin-nuqqas l-Ufficjal Prosekutur ghandu jinforma lil Qorti fit-

tali nuqqas. Ix-xahrejn jibdew jghoddu minn meta s-Sur Casha jinforma li x-xogholijiet se jibdew."

Wara li nghata dan id-digriet, il-kaz mar *sine die*.

Fis-27 ta` Ottubru 2001 hareg l-ewwel avviz sabiex jitnehhew il-perikli fil-flat 2. Jirrizulta illi harget tahrika kontra Saviour Casha wahdu. Ghalkemm jidher illi hemm timbru fuq il-komparixxi, dan ma jinqarax. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tghid meta harget l-akkuza. Fl-istess waqt jidher mill-komparixxi illi Saviour Casha kien imharrek sabiex jidher quddiem il-qorti fit-30 ta` Novembru 2001. Saviour Casha obbliga ruhu illi jibda x-xogholijiet fl-1 ta` April 2002 u li jgorr l-ghamara ta` l-atturi barra mill-flat u li jahzihom spejjez tieghu. Kollox kellu jsir taht is-supervizjoni tal-Perit Richard Aquilina.

IV. <u>Provi</u>

<u>**L-attur**</u> xehed li hu u martu marru jirrisjedu fi flat 2, Wayland House, Triq Luzju, Sliem, fl-1969. It-titolu taghhom kien dak ta` kera u kienu jhallsu lill-Perit Anthony Borg li kien jigbor il-kera ghan-nom tas-sidien. Fuq il-flat taghhom, kien hemm il-flat 4, li ma kienx okkupat. Il-bejt fuq dan l-appartament ma kienx fi stat tajjeb tant li l-ilma tax-xita kien jipperkola u jinzel sal-appartament taghhom. Ma kellux access ghas-saqaf tal-appartment tieghu. Lanqas kellu access ghall-bejt tal-flat 4 ma kellu billi l-uniku access ghal dan il-bejt kien minn dak l-appartament. L-uniku access li huma kellhom kien ghall-bejt komuni li kien jigi direttament fuq il-flat 3. Peress li ma kellux access dirett ghall-bejt sovrastanti l-flat 4, huwa kien jitla` fuq it-turretta, jinzel fuq il-bejt tal-flat 4 b`sellum u jaghmel il-mantensjoni ta` dak il-bejt ukoll. Kull sena spejjez tieghu kien jaghmel il-manutensjoni ta` l-bjut.

Kompla jixhed illi fl-1995, spejjez taghhom, inkarikaw lill-Perit Carmel Cacopardo sabiex jispezzjona l-post. Il-perit spezzjona kemm il-flat 2, kif ukoll il-bejt. Il-perit esprima ruhu fis-sens illi s-soqfa kienu fi stat hazin hafna b`riskju li addirittura jikkrolla s-saqaf. Huwa nterpella lis-

sidien sabiex jaghmlu x-xogholijiet ta` manutensjoni li kienu mehtiega izda hadd ma ghamel xejn.

Stqarr illi fl-1997 il-konvenuta Casha ghamel kuntatt mieghu u nfurmah li kien akkwista ishma ndivizi ta` Wayland House, u li kien fi hsiebu jakkwista l-ishma kollha ta` l-blokka sabiex jizviluppaha. Casha ppropona li kien dispost ihallas ghall-kera ta` post iehor fejn l-atturi jmorru jirrisjedu sakemm isir l-izvilupp u tigi edifikata binja gdida. Casha wieghed ukoll illi kien ser jghaddi lill-atturi bi proprjeta` wiehed mill-flats li jinbew godda.

Kompla stqarr illi Casha qallu sabiex jaghmel rapport lill-pulizija dwar il-hsarat, kemm ghaliex kellu dritt jaghmel dan, izda anke ghaliex b`hekk jagevola lilu meta jigi biex jipproponi lill-kompropjetarji l-ohra l-akkwist da parti tieghu ta` aktar ismha fi Wayland House.

Cio` nonostante, skont l-attur, Casha ma zammx il-kelma tieghu.

Xehed illi huwa kkonsulta mal-Perit Sandra Magro li ghamlet rapport datat 2 ta` Lulju 1999. Skont dan ir-rapport, jinghad illi :-

"The roof over the common stairwell consists of steel beams with slabs supported by the bottom flange. The beams are severly corroded and the roof is in very bad condition. There are numerous cracks in the walls at the Point of support of the beams. On inspection of the vacant apartment above No. 2, it was again noted that the whole roof structure was in a dangerous state with severe corrosion of the steel beams. These are in a state of complete neglect and are a potential danger to the occupants of the premises underneath.

…

In view of the above I concur with the attached architect`s certificate whereby it is recommended that premises No. 2, Wayland House, Triq Luzju, Sliema should not be occupied until the roof of overlying premises is replaced."

Kompla jixhed li sar rapport mal-Pulizija li hadu passi kontra s-sidien.

Xehed illi ghalkemm hu u martu baqghu jghixu fil-periklu, ipprefera jibqa` jabita fl-appartment, ghaliex ma bediex jafda lil Casha u beza li sejjer jispicca minghajr saqaf fuq rasu.

Kompla jghid illi fil-21 ta` Gunju 2000 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta` Gudikatura Kriminali ordnat lis-sidien sabiex jibdew xogholijiet ta` riparazzjoni fi zmien xahrejn. Il-Qorti nkarikat lill-Perit Richard Aquilina sabiex jirrelata dwar ix-xogholijiet. Fit-18 ta` Settembru 2000 l-istess Qorti ordnat lil Saviour Casha sabiex ix-xogholijiet jitlestew entru massimu ta` xahrejn minn meta jinbdew. Imbaghad fit-30 ta` Mejju 2002, kienu ordnati mill-Qorti sabiex johorgu mill-flat ghaliex il-permanenza taghhom fil-post kienet riskjuza wisq. Ghalhekk hargu mill-post u marru jirrisjedu f`post ta` binthom Karen Muscat.

Stqarr illi ghalkemm Casha waqqa` s-soqfa li kienu kkundannati, ix-xogholijiet ta` riparazzjoni baqghu ma bdew qatt. Casha waqqa` l-blokk kollu u halla biss il-faccata u l-qoxra ta` wara. Ghaddew is-snin u baqa` ma sarx xoghol ta` rikostruzzjoni. Ghad illi l-ordni tal-Qorti kienet limitata ghal xoghol ta` riparazzjoni tas-soqfa, Casha applika ghal permess sabiex jaghmel zvilupp tal-blokka kollha. L-applikazzjoni kienet imwahhla mas-sit.

Kompla jixhed illi konsegwenza tad-demolizzjoni huma garrbu wkoll diversi danni ghaliex mat-twaqqigh iggarrfet l-ghamara li kellhom fil-flat. Iggarrfu wkoll il-*fittings*, bibien, *wall panelling* tal-injam li kien mal-hitan kollha tal-appartament, suffitti, kmamar tal-banju, *fitted carpets* mad-dar kollha, sistema tal-elettriku u aperturi tal-hadid. Dan kollu kienu ghamluh huma spejjez taghhom.

Qal illi meta dahlu fl-appartament ma kienx hemm ghamara. Ghamlu kollox huma nkluz :-

i. sett tal-kamra tas-sodda principali li kien jikkonsisti f`sodda doppja, gwardarobba kbira fitted u gwardarobba ohra bil-gradenza fiha kif ukoll bieb tal-injam bil-hgieg li minnu wiehed kien jaccedi ghal din il-kamra. Minn din il-kamra tas-sodda setghu johorgu biss is-sodda ghaliex il-bqija tal-ghamara kienet fitted u ghalhekk ma setghetx tinhareg.

ii. sett tal-kamra tas-sodda ta` persuna wahda li kien jikkonsisti f`sodda, gwardarobba fitted, gradenza u l-bieb tal-kamra tal-injam bil-hgieg. Minn din il-kamra hadu maghhom is-sodda biss ghaliex il-bqija tal-ghamara ma setghetx tingarr.

iii. Sett tal-kcina li baqa` fl-appartament.

iv. Zewg bibien inkluz il-bieb ta` barra.

Kompla jixhed illi fil-post hallew diversi affarijiet ohra u garrew maghhom biss dak illi hasbu li kienu ser jigu bzonn fix-xahrejn illi kellhom jibqghu barra mill-appartament sakemm isiru x-xogholijiet. Hallew ukoll *fridge-freezer* illi ma kinux ilhom illi xtraw gdid, linef, *lampshades* u accessorji tal-kcina. Mad-demolizzjoni tal-blokka, tilfu kollox minkejja li Casha kien ordnat mill-qorti sabiex jassigura ruhu li jikkonserva l-ghamara li kien hemm fil-post.

L-atturi pprezentaw stima ta` x`kellhom fil-post u li tilfu :-

Wall panelling tal-injam fl-appartament kollu	€5,601.52
Fitted carpets	€2,176.81
Suffitt fil-kmamar kollha	€1,100.19
Aperturi tal-*aluminium*	€1,357.00
Xoghol ta` tqeghid u *plumbing* fil-Kamra tal-banju	€1,700.00
Sett tal-banju inkluz il-madum	€1,667.00
Sistema tal-elettriku	€1,600.00
L-ghamara tal-kmamar tas-sodda, bibien u kcina	€19,600.00
Fridge-freezer	€419.00

Fisser illi f`Mejju 2002, huma hargu mill-post. Minn hemm marru 12, Milner Street, Sliema, fejn baqghu. Dan il-post huwa estensjoni tad-*dental clinic* minn fejn jopera d-dentist Dr David Muscat li huwa r-ragel tat-tifla tal-atturi. Billi huma baqghu jabitaw hemm, Dr Muscat ma setax jespandi l-klinika tieghu u qieghed anke sal-lum jopera minn spazju limitat ferm. Ghal dan huma ma hallsu xejn.

Kompla jghid illi ghalkemm hargu mill-appartament ghadhom qeghdin jircievu kontijiet tad-dawl u ilma, skont stima bbazata fuq il-konsum ta` meta kienu ghadhom jghixu hemm. Huwa ha hsieb javza lill-Enemalta dwar il-fatt li ma kienux ghadhom joqghodu fl-appartament, biss meta n-nies tal-Enemalta ppruvaw jaraw il-*meters* sabiex jiehdu l-*actual reading*, ma setghux jaccedu ghaliex kien twaqqa` l-parapett li minnu setghu jidhlu gewwa.

Ippreciza li l-kawza tal-lum kienet prezentata kontra s-sidien kollha li kienu akkuzati fil-kawza kriminali. Jekk kien hemm kompropjetarji ohra ma kienx jaf min huma.

Zied jghid illi minn stharrig illi ghamel hu stess mal-Awtorita` tal-Ippjanar irrizulta illi fil-15 ta` Dicembru 1999 Casha kien applika sabiex isir : `*Removal of dangerous roofs and walls in order to stabilize structure, replacement of roofs*`. Il-permess kien approvat fil-31 ta` Mejju 2000. Fis-6 ta` Marzu 2003 Casha applika ghal permess iehor sabiex isiru `*Alterations – Replacement of dangerous roofs*`. Il-permess kien approvat fit-28 ta` April 2003. Sahaq illi ghalkemm tnehhew is-soqfa, ix-xoghol ta` manutensjoni baqa` ma sar qatt. Minflok kienet demolita l-binja kollha li baqghet ma gietx zviluppata.

Ipprezenta dikjarazzjoni li turi li appartamenti b`zewg kmamar tas-sodda, fil-vicinanzi tal-flat mikri lilu, kienu qeghdin jinkrew ghal bejn €1,000 u €1,200 fix-xahar, waqt illi flats bi tlett kmamar tas-sodda kienu qeghdin jinkrew ghal bejn €1,200 u €1,500 fix-xahar.

<u>Fil-kontroezami</u> xehed illi wara li marru joqghodu fil-propjeta` ta` binthom, ghall-ewwel tlett snin kienu jaghtuha s-somma ta` Lm 300 fis-sen. Imbaghad ma hallsux aktar. Ma` binthom u zewgha ma kienx hemm kuntratt ta` kera. Qal illi huwa ma ressaq ebda applikazzjoni mal-Awtorita` tad-Djar sabiex jinghata fond alternattiv. Lanqas applika ghal sussidju. Ghalkemm applika sabiex jaghmel xogholijet fil-proprjeta` ta` bintu huwa kien rifjutat ghajnuna mill-Gvern ghaliex kien qed jidher li kien ghadu jirrisjedi fl-appartament ta` Triq Luzju, Sliema. Huwa zamm il-karta tal-identita` registrata fuq dak l-indirizz.

Stqarr illi l-ftehim li kellu ma` Casha kien illi dan kellu jixtri l-ishma tas-sidien l-ohra, iwaqqa` l-blokka u wara li tkun inbniet mill-gdid jaghti flat minnhom lilhom. Dan il-ftehim qatt ma twettaq. Ghalhekk talbu li jibdew il-proceduri kriminali. Casha kien ordnat mill-qorti sabiex ma jaghmilx hsara fl-ghamara taghhom. Billi pero` ma fdawhx, hargu mill-appartament l-ahjar affarijiet u ghamara li kellhom sabiex jinqdew, waqt illi l-bqija hallewhom fl-flat.

Spjega illi meta ntlahaq il-ftehim quddiem il-Magistrat, huma ghaddew ic-cavetta tal-appartament lil Casha bl-intiza li Casha dan iwaqqa` u jerga` jibni l-blokka.

Stqarr illi qatt ma sar inventarju ta` kull ma kien hemm fil-flat taghhom ; lanqas stima taghhom ma saret.

Skont ma pprovdiet il-Qorti tal-Magistrati, huma kellhom sal-31 ta` Marzu 2002 sabiex johorgu l-ghamara mill-post. Hemm kellhom isiru x-xogholijiet taht is-supervizjoni tal-Perit Richard Aquilina. Kellu jsir inventarju tal-oggetti li kienu sejrin jinhargu mill-post u dawk li kienu ser jibqghu. Kien nominat Albert Rizzo sabiex ihejji l-inventarju.

Xehed illi qabel hareg mill-post la mar Albert Rizzo u lanqas il-Perit Aquilina. Wara li hargu ma regghux marru lura.

Ikkonferma illi kien hu stess li ghadda c-cavetta tal-appartament lil Casha. Ma setax jiftakar jekk kienx prezenti l-Perit Aquilina.

Stqarr illi l-kirja li kellhom kienet regolata skont ftehim li kellu mal-Perit Anthony Borg. Ippreciza li fil-bidu l-fond kien moghti b`cens temporanju lil huh. Huwa kompla l-bqija tac-cens li kellu huh. Meta ghalaq ic-cens it-titolu dar ghal kera u minn Lm 50 fis-sena (li kien ic-cens) beda jhallas Lm 100 fis-sena bhala kera. Meta saret il-konverzjoni minn cens ghal kera, ma nkiteb xejn dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja.

Xehed illi l-bicca l-kbira tal-ghamara kienet "fixed". Saret meta l-post kien b`cens.

<u>Id-Dentist Dr. David Muscat</u> xehed illi huwa beda jiffrekwenta d-dar tar-rikorrenti wara l-1986 meta beda johrog ma` binthom Karen Zammit, illum martu.

Qal illi sa minn dak iz-zmien jiftakar lill-attur jitla` fuq il-bjut tal-blokk fejn kien il-flat fejn kienet tirrisjedi l-familja Zammit sabiex jaghmel xoghol ta` manutensjoni.

Kompla jghid illi fit-2 ta` Lulju 1997 huwa akkwista l-fondi 11, 12, 13 u 14, Milner Street, Sliema, sabiex hemm jaghmel klinika fejn jipprattika l-professjoni tieghu. Fetah il-klinika fl-1999 f`parti mill-ambjenti li kien akkwista. Gara li meta l-atturi kellhom jitilqu mill-flat fejn kienu jghixu f`Marzu tal-2012, accetta li jmorru jirrisjedu fil-fond 12, Milner Street, Sliema. Marru jirrisjedu hemm bhala mizura temporanja sakemm jissewwew is-soqfa tal-binja fejn kieneu jirrisjedu.

Stqarr illi l-atturi baqghu jghixu fil-fond 12, Milner Street, Sliema, ghaliex il-binja fejn kien jinsab il-flat tal-atturi kienet demolita u baqghet ma kenitx rikostruwita.

Qal li jaf bhala fatt li meta kien demolit il-blokk, l-atturi tilfu hafna ghamara u oggetti ohra illi kienu baqghu fl-appartament fejn kienu jirrisjedu.

Kompla jixhed illi minhabba l-fatt illi l-atturi baqghu jirrisjedu fil-fond tieghu, huwa ma setax ikabbar il-klinika tieghu. B`daqhekk huwa garrab telf.

<u>Fil-kontroezami</u>, stqarr illi l-intiza mal-atturi kienet illi s-sistemazzjoni fil-fond tieghu kellha tkun temporanja. Bhala apprezzament, l-atturi minn jeddhom bdew jaghtuhom u cioe` lilu u lil binthom lira maltija kuljum ghaz-zmien kollu li jkunu jghixu fil-post li kien provdut lilhom.

Kompla jghid illi meta l-kwistjoni twalet, kien deciz minnu u minn martu li ma jaccettawx aktar hlasijiet minghand l-atturi billi dawn ma kellhomx mezzi. Hallsu minn Marzu tal-2002 sal-2007.

Stqarr illi kull spiza li saret sabiex il-fond 12, Milner Street, Sliema, seta` jkun abitat mill-attur thallas mill-atturi stess.

<u>L-attrici Josephine Zammit</u>, kif ukoll ulied l-atturi, **<u>Karen Muscat</u>** u **<u>Alan Zammit</u>** ikkonfermaw kull ma xehed Edwin Zammit.

<u>Av. Dr. Anthony Barbara</u> xehed illi l-mara tieghu, l-intimata Nathalie Barbara, ghandha sehem wiehed minn erbghin indiviz tal-blokk li fiha kien hemm l-appartament mertu tal-vertenza. Fl-1998, kienu nfurmati illi kien mehtieg li jsiru xogholijiet fil-blokk. Ghalkemm martu ghandha sehem ckejken, xorta wriet id-disponibilita` taghha illi thallas is-sehem taghha mill-ispejjez. Dak iz-zmien il-blokk kien amministrat mill-Perit Anthony Borg. Saviour Casha kien qieghed jassisti lill-Perit Borg.

Kompliet tixhed illi l-familji Casha u Aquilina ghandhom bejniethom il-bicca l-kbira tal-propjeta` tal-blokk. Casha kien meqjus bhala l-persuna l-aktar idonea sabiex jissorvelja x-xogholijiet mehtiega. Da parti tieghu u

ta` martu dejjem sar dak kollu mehtieg u ghalhekk jekk jirrizulta xi nuqqas zgur illi ghal dan m`ghandhomx jahtu huma.

Stqarr illi ghalkemm hu personalment kien xehed fil-kors tal-proceduri kriminali, il-mara tieghu Nathalie Barbara ma kenitx tkun prezenti ghas-seduti. Ma jiftakarx jekk kenitx prezenti meta nghatat is-sentenza mill-Qorti tal-Magistrati.

<u>Anton Camilleri</u> xehed illi huwa direttur tal-kumpannija AM Developments Ltd. Permezz ta` kuntratt tal-20 ta` Awissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, AM Developments Ltd xtrat u akkwistat minghand Maria Louisa Houlton is-sehem taghha ta` 1/8 fil-korp ta` bini Weyland House, gewwa Luzju Street, Sliema. Permezz ta` kuntratt iehor tat-28 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar, AM Developments Ltd xtrat u akkwistat minghand George Micallef is-sehem tieghu ta` 1/48 fil-korp ta` bini Weyland House, gewwa Luzju Street, Sliema. Spjega illi hemm diversi nies illi ghandhom ishma f`din il-blokka u dawn l-ishma lkoll tnisslu minn wirt. Sahaq li mhux il-komproprjetarji jidhru fil-kawza. Huwa personalment m`ghandu l-ebda sehem fil-blokk.

Stqarr illi mhuwiex familjari mal-binja Weyland House billi qatt mar fuq is-sit. Xehed illi hu ma kien jaf xejn dwar il-proceduri kriminali ; lanqas ma kien prezenti meta nghatat is-sentenza. Ghalkemm jirrizulta mill-atti tal-kawza kriminali illi l-Av. Dr. Edward Debono kien qieghed jidher ghall-imputati, huwa ma ta l-ebda inkariku lill-Av. Debono ghaliex dak iz-zmien l-avukat tieghu kien il-Prof. Dr. Ian Refalo.

Kompla jixhed illi hu ma ta ebda struzzjonijiet sabiex titwaqqa` l-binja. Effettivament lanqas biss kien jaf illi xi parti mill-blokk kien ser jigi demolit. Sar jaf bil-kawza kriminali u bil-fatt li l-blokk kien twaqqa` meta kien notifikat bl-atti ta` din il-kawza.

Cahad kull responsabbilta` ghad-danni li l-atturi jallegaw illi garrbu.

Stqarr illi Casha qatt ma kien avvicinah dwar dawn ix-xogholijiet.

Sahaq illi huwa ma jitkellimx ma` Casha ghaliex dan kien oppona l-akkwist minn AM Developments Ltd. Bejniethom hemm kawzi pendenti.

Fil-**kontroezami** sahaq li huwa cert li qatt ma deher fil-proceduri kriminali u lanqas qatt ircieva tahrika.

In kwantu ghax-xogholijiet ta` riparazzjoni u t-twaqqigh tal-binja stqarr illi hadd mill-komproprjetarji l-ohra (inkluz Casha) ma qatt kellmu dwarhom.

Lanqas ma kien jaf li kienet saret kienet applikazzjoni mal-MEPA dwar il-blokk de quo.

Qabel saret din il-kawza, ma jafx min kienu l-atturi.

Saviour Casha xehed illi l-familja tieghu ghandha sehem minn Weyland House li kien gej minn wirt tal-mama` tieghu. Is-sit kien kompost minn hames flats. Perit Anthony Borg kien inkarigat bhala amministratur tal-wirt tal-familja taghhom. Perit Borg ma kellux sehem mis-sit ghalkemm martu Matilde Borg kellha sehem ta` 12% mill-wirt. Il-mama` tieghu kienet wahda minn tmien ahwa li flimkien wirtu sehem minn dak it-12%.

Kompla jixhed illi fil-passat l-atturi kienu jokkupaw parti kbira minn Weyland House. B`sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta` Marzu 1993 fil-kawza fl-ismijiet *Bice Zerafa et vs Edwin Zammit,* kien ordnat l-izgumbrament tal-attur mill-flat 3 li kien jinsab fl-istess livell ta` flat 2. L-attur irrilaxxja l-flat 3 fl-1996 u wara beda jilmenta minn hsarat fis-soqfa ta` flat 4 u fit-tromba.

Qal illi huwa beda jiehu nteress fil-post, mar jara, u rrizultaw hsarat. Dan kien fl-1996/1997. Huwa qatt ma dahal fil-flat tal-atturi, biss minn dak illi seta` jara kien evidenti li kien hemm bzonn isiru xogholijiet. Kellem

lill-atturi u qalilhom li fil-kaz li jkun hekk mehtieg kien ikun opportun li johorgu mill-flat li kellhom sabiex isiru x-xogholijiet kollha mehtiega. Minn hemm bdew il-proceduri sabiex isir ix-xoghol. Saret applikazzjoni ghal permess minghand l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jitnehha l-periklu. Il-permess kien akkordat fl-20 ta` Mejju 1996. Huwa B`ittra tal-10 ta` Settembru 1998 avza lis-sidien kollha dwar il-hsarat li kienu zviluppaw.

Fisser illi fl-1996 il-periklu kien limitat ghat-tromba ta` fuq nett u ghas-saqaf tal-appartament sovrastanti dak tar-rikorrenti. Il-permess ghalhekk kien limitat ghax-xogholijiet li kellhom isiru fil-flat 4. Gara pero` li meta bdew ix-xogholijiet irrizulta illi effettivament il-hsara kienet akbar mill-previst, peress illi anke s-saqaf tal-appartament tar-rikorrenti rrizulta li kien danneggjat.

Stqarr illi l-atturi kienu ilhom jafu bil-hsarat sa mill-1996 wara li kienu hadu parir minghand il-Perit Carmel Cacopardo. Kien hemm ukoll hsarat ohra illi Zammit heba minn kulhadd billi l-hsara kienet mghottija bis-suffett. Lill-intimati qatt m`gharrafhom dwar dan u dejjem saret enfasi biss fuq il-hsarat strutturali fl-appartament numru 4. Prova ta` dan hija ittra datata 8 ta` Jannar 2000 li r-rikorrenti baghtu lil diversi persuni u li fiha ma tressaq l-ebda ilment dwar hsarat fl-appartament numru 2. Fl-istess ittra kien dikjarat mir-rikorrenti li kienu qeghdin jiehdu hsieb tal-manutensjoni kollha necessarja fuq il-bjut tal-appartamenti inkluz fuq il-bejt tal-appartament numru 2 u ghal dan intalab rimbors fl-ammont ta` Lm 1,500 ghall-ispejjez li kienu nkorsi. Dak li rrelata l-Perit Cacopardo wasal ghall-konjizzjoni tal-intimati fl-1999 waqt li kienu ghaddejjin il-proceduri kriminali meta kien Zammit stess li pprezenta r-rapport bi zvista tant illi talab illi jirtirah.

Kompla jixhed illi Perit Carmel Cacopardo hejja rapport datat 4 ta` Gunju 1996 fejn qal hekk :-

"Osservajt illi fil-flat numru 2, f`dik il-parti li tigi taht terazzin, fejn hemm kamra tas-sodda, it-travi tal-hadid li huma imdendlin ghandhom il-"phlange" ta` fuq imsaddin.

…

Minhabba dan kollu l-fond 2, Wayland House, flat 2, Triq Luzju. Sliema, huwa fi stat ta` periklu imminenti li jaqa` kemm is-saqaf tal-kamra tas-sodda kif ukoll li minhabba li jisfronda s-saqaf tal-flat li jigi fuq il-flat numru 2 (jigifieri l-flat numru 4) mal-imputat jikkollassa ukoll is-saqaf tal-flat numru 2."

Sahaq illi l-applikazzjoni ghall-permess kienet limitata ghall-flat 4 skont l-informazzjoni li waslet minghand l-atturi. Meta mbaghad irrizultaw hsarat anke fis-saqaf ta` flat 2, il-permess ma kienx ikopri xogholijiet. Dan il-fatt ikkawza hafna telf ta` zmien ghaliex kellha ssir aspplikazzjoni ghal permess gdid li tinkludi xogholijiet fil-flat 2. L-applikazzjoni relativa kienet prezentata fil-15 ta` Dicembru 1999 u l-permess hareg fis-16 ta` Gunju 2000.

Kompla jixhed illi waqt li kienu qeghdin jigu processati l-applikazzjonijiet ghal permessi tal-izvilupp, l-atturi ghamlu rapport mal-Pulizija.

B`ittra tal-31 ta` Awissu 1999 ighid illi huwa kien intimat mill-Pulizija sabiex inehhi l-periklu fil-flats 3 u 4. Mal-ittra kien anness rapport tal-Perit Amanda De Giovanni li ccertifikat li kien hemm hsarat strutturali serji fl-appartamenti 3 u 4 u fit-tromba tat-tarag komuni. Hemm inghad illi : "*if there is any collapse of Stone slabs or steel beam, the impact would surely damage the underlying apartment i.e. Flat 2, in which a family resides*."

Kompla stqarr illi r-rapport li ghamlu l-atturi dwar il-hsarat kien segwit bi proceduri kontra l-konvenuti, inkluz kontra whud minnhom li kienu diga` bieghu s-sehem taghhom. B`ittra tad-9 ta` April 2000 huwa baghat javza lis-Supretendent tad-Distrett ta` Tas-Sliema illi kien qieghed jistenna l-permess sabiex isiru x-xogholijiet fil-flat 2 u li kien hemm diffikulta` biex jigu esegwiti x-xogholijiet peress illi l-atturi kienu ghadhom qeghdin jirrisjedu fl-appartament. Wara din l-ittra kien hemm aktar korrispondenza mas-Supretendent tad-Distrett ta` Tas-Sliema. Finalment b`ittra legali tas-27 ta` April 2000, huwa baghat javza li x-xogholijiet kienu ser jibdew minnufih wara li johorgu l-permessi. Huwa talab lis-Supretendent sabiex jaghtih assistenza fil-kwistjoni tal-inkwilini illi kienu qeghdin izommuh milli jaghmel ix-xogholijiet.

Stqarr illi anke huwa spicca mputat fil-kawza tal-pulizija, nonostante li kien ghad ma kellux sehem fil-proprjeta` billi ommu kienet ghada hajja. L-uniku nvolviment tieghu kien li ha hsieb igib il-permessi sabiex isiru x-xogholijiet. Waqt il-proceduri kriminali, l-imputati (li huma konvenuti fil-kawza tal-lum) urew id-disponibilita`taghhom illi jaghmlu x-xogholijiet. Il-qorti ghalhekk tat provvediment fit-18 ta` Settembru 2000 fejn ordnat ix-xogholijiet u fejn ordnat lil-atturi sabiex johorgu mill-appartment fi zmien hamest ijiem minn mindu jkunu nfurmati li ser jibdew ix-xogholijiet. Minkejja din l-ordni tal-qorti ir-rikorrenti baqghu fil-flat u ghalhekk ix-xogholijiet ma setghux jibdew. Gabu skuzi biex ma johorgux principalment ghaliex qalu li ma kellhomx fejn imorru u ghaliex ma kellhomx fejn iqeghdu l-ghamara.

Kompla jixhed illi in segwitu il-qorti ordnat li ssir polza ta` assikurazzjoni li tkun tkopri l-ghamara. Huwa pprova johrog din il-polza. Gara pero` li l-attur naqas li jaghti informazzjoni korretta lill-assikurazzjoni bil-konsegwenza illi meta sar maghruf li x-xogholijiet kienu ser jinvolvu d-demolizzjoni tas-saqaf tal-kamra tas-sodda ta` flat 2, l-assikurazzjoni ma setghetx taghti kopertura ghal mobbli ta` taht is-saqaf u ghalhekk il-polza ma setghetx tinhareg. Dan kollu gab hela ta` zmien u hafna udjenzi tal-kawza tal-pulizija sabiex tinstab soluzzjoni. Intant il-Pulizija bdew jinsistu ma` Zammit sabiex joqghod mal-ordni tal-qorti. In segwitu b`rikors li kien prezentat fl-14 ta` Marzu 2000, il-Kummissarju tal-Pulizija talab direzzjoni mill-Qorti billi "*minhabba ftit ghamara*" kienet qed tigi perikolata l-hajja tal-inkwilini li sa dak iz-zmien kienu ghadhom qeghdin jirrifjutaw illi johorgu mill-fond.

Kompla jghid illi huwa kien obbliga ruhu mal-qorti li x-xogholijiet jibdew fl-1 ta` April 2002, li johrog l-ghamara mill-appartament tal-atturi, u li jahzen l-ghamara, spejjez tieghu, taht is-spervizjoni tal-Perit Richard Aquilina. Kien propost illi ssir stima tal-ghamara izda l-atturi ma kkoperawx. Intant il-qorti nkarikat lill-Perit Richard Aquilina sabiex jissorvelja x-xoghol u jhejji stima tal-ghamara. L-attur beda jikkopera u beda johrog xi ghamara. Gara pero` li l-bicca twalet tant li kien biss fl-2002 li l-ghamara bdiet tohrog mill-flat 2. L-ilma kien ghadu jipperkola fl-appartament. Billi l-atturi ma kkoperawx, ma setax isir ix-xoghol. Da parti tieghu huwa hejja l-armar tal-i*scaffolding* izda ma setax jibda jhott is-soqfa. Kiteb diversi drabi lill-pulizija sabiex igeghlu lill-atturi jobdu l-ordni tal-qorti

u johorgu mill-appartament. Kien biss fl-2004 li Zammit hareg l-ghamara mill-appartament u mar jghix post iehor. Il-hsara kienet diga` tezisti fl-1996 u baqghet tizdied. Huma bhala sidien ma kienux jafu biha.

Stqarr illi qabel beda x-xoghol, Perit Richard Aquilina mar fuq il-post sabiex jaghmel stima tal-ghamara li kien ghad fadal fl-appartament tar-rikorrenti. Fil-post ma kienx fadal ghamara *solid*. Kien fadal biss gwardarobba zghira *fitted* maghmula minn injam *three ply* bil-kurrenti u vetrina wkoll maghmula minn injam *three ply*. Kien fadal ukoll is-suffett illi kien qieghed jahbi d-difetti li kien hemm fis-soqfa. Mill-bqija fl-appartament ma kien fadal xejn ta` valur.

Kompla jghid illi fit-3 ta` Frar 2003 huwa baghat javza lill-attur sabiex ihallas is-somma ta` Lm 3000 bhala hlas illi huwa kien ghamel ghad-demolizzjoni tal-appartament sovrastanti dak ta` Zammit.  Dawn l-ispejjez kellhom jithallsu minn Zammit billi kellhom isiru kagun tal-fatt illi Zammit m`ghamilx manutensjoni, minkejja li kien ilu jghid lis-sidien illi kien qieghed jaghmel il-manutensjoni.

Stqarr illi fis-6 ta` Marzu 2003 huwa applika ghall-permess sabiex jinbidlu s-soqfa tal-flat numru 2.  Il-permess hareg fit-13 ta` Mejju 2003. B`ittra tad-9 ta` Settembru 2003 huwa baghat javza lil Zammit illi x-xoghol kien ser jibda fl-ahhar gimgha ta` Settembru 2003, u li l-ghamara kienet ser tingarr fis-26 ta` Settembru 2003. Kien avzat sabiex ikun prezenti inkella l-garr tal-ghamara ma kienx ser isir. Zammit kompla jostakola x-xogholijiet li baqghu ma bdewx qabel Dicembru tal-2004. Meta finalment beda x-xoghol ma kienx hemm ghamara fl-appartament.

Fisser illi l-ewwel bdew izarmaw is-soqfa. Spjega illi fl-istess sular tal-appartament numru 2, kien hemm ukoll il-flat numru 3 u landing komuni. Fil-11 ta` Dicembru 2004 parti mix-xorok li jifformaw l-art ta` kamra fl-appartament numru 3 sfrondaw bih bil-konsegwenza illi waqa` 18-il filata `l isfel. Kellu jkun rikoverat l-isptar. Meta sfronda dak is-sular deher car li l-hsara kienet ferm ikbar milli kien mahsub. Ma setghux isiru soqfa godda jekk l-art kienet ukoll fi stat perikoluz. It-travi tal-hadid kienu deffun fix-xorok, u allura ghax kienu mghottija, ma setax jidher l-istat taghhom. Meta dahal l-ilma dawn saddew u faqqghu x-xorok ; imbaghad

inqasmu u sfrondaw. Perit Saviour Borg, li kien dahal flok missieru Perit Anthony Borg, kien tal-parir illi l-binja kollha kienet saret perikoluza u ma kellhomx jidhlu nies fis-sit. Ghalhekk saret applikazzjoni gdida ghall-permessi biex il-binja titwaqqa` u terga` tinbena. Huma rega` marru quddiem il-Qorti tal-Magistrati fl-2005 sabiex jispjegaw lill-Magistrat x`kienet is-sitwazzjoni.

Kompla fisser li l-permess dam madwar hames snin sabiex hareg. Huma accettaw diversi kondizzjonijiet li ghamlet il-MEPA fosthom illi ma titwaqqax il-faccata. Il-MEPA mponiet ukoll garanzija fuq il-bini ezistenti. Accetta li jaghmel tajjeb hu waqt li s-sidien l-ohra kellhom johorgu biss is-sehem taghhom mill-ispejjez tad-demolizzjoni u bini mill-gdid. Il-permess ghat-twaqqigh tal-binja eskluz il-faccata hareg fl-2009. Huma kienu kommessi li ladarba terga` titla` l-binja, l-atturi jergghu lura ghall-appartament li kellhom.

Xehed illi da parti tieghu ghamel dak kollu possibbli sabiex ifittxu johorgu l-permessi ghad-demolizzjoni u bini mill-gdid. Ghalkemm finalment hargu l-permessi, ma kienx f`pozizzjoni illi jibda jibni aktar u aktar meta hu lanqas biss kellu sehem fil-binja. Spjega illi l-proprjetarji l-ohra kienu jafu bis-sitwazzjoni u hu ghamel hiltu biex jikkordina x-xoghol kollu u jikkomunika mas-sidien. Is-sitwazzjoni llum hi tali illi jehtieg ikompli jitwaqqa` l-bini illi hemm izda hemm diversi komproprjetarji li ghandhom sehem fil-binja. Fil-fatt hemm diversi ntimati f`din il-kawza illi gia` meta giet intavolata l-kawza kienu bieghu is-sehem taghhom.

Sahaq illi huwa qatt ma kien komproprjetarju. Meta gew intavolati l-proceduri odjerni : Carmel Micallef kien diga` biegh sehmu lil M4 Company Limited ; Giorgio Micallef kien biegh lil AM Developments Ltd ; Emily Micallef, Philip Micallef u Mary Micallef kienu bieghu lil SC Hire Services Limited u lil Aquilina Properties. Nathalie Barbara u Victor Micallef kienu ghadhom sidien meta saret il-kawza. Ma` dawn hemm diversi persuni ohra illi huma sidien izda li mhumiex parti minn din il-kawza. Dan jinkludi lil Mikelina Casha, li hija omm Saviour Casha, George Aquilina u l-eredi ta` Anthony Aquilina. Qal illi mill-memorja jaf illi dawn il-persuni li gejjin ghandhom sehem fil-proprjeta :-

- Michelina Casha

- S.C. Holdings Limited
- Aquilina Properties Limited
- Anton Camilleri u/jew AM Developments Limited u/jew Toncam Properties Limited u/jew Caman Properties Limited
- John Micallef
- Victor Micallef
- Nathalie Barbara
- George Aquilina
- Robert Aquilina qua eredi ta` Anthony Aquilina
- Ilona nee Aquilina qua eredi ta` Anthony Aquilina

Kompla jixhed illi llum il-gurnata l-post huwa kollu battal. Lanqas amministratur ma hemm ghaliex wara li miet Perit Anthony Borg ma sarx haddiehor. Lanqas bejn il-proprjetarji ma hemm qbil. Ghalhekk ix-xogholijiet baqghu ma sarux.

Spjega li matul dan iz-zmien kollu Zammit qatt ma lmenta mieghu dwar il-fatt li halla warajh ghamara ta` valur u lanqas qatt semma li kellu xi obbligazzjoni lejn min silfu l-post fejn qieghed joqghod jew li kien qieghed ihallas kera. Zammit kien waqaf ihallas il-kera tal-appartament numru 2 fuq il-pretest illi hu kien qieghed jaghmel l-ispejjez tal-manutensjoni tas-soqfa minn butu. Kieku tassew Zammit ghamel il-manutensjoni kollha illi qal illi kien ghamel, kieku s-soqfa ma kienux jiggarrfu kif iggarrfu. Qabel hareg mill-appartament Zammit kien mitlub ihallas l-arretrati tal-kera. Huwa ghadda biex iddepozita l-qorti s-somma ta` Lm 500 ghal hames snin kera. Ma sar ebda pagament iehor wara dak id-depozitu.

Kompla spjega li fid-9 ta` Settembru 2010, ARMS Ltd baghtet tavzah illi Zammit kien applika ghal *change of tenancy* ghaliex iddikjara illi kien ilu minn April 2002 ma jirrisjedix fl-appartament de quo. Fis-17 ta` Settembru 2014 kien approvat il-permess ghad-demolizzjoni u rikostruzzjoni ta` "Wayland House". L-applikazzjoni ghal dan il-permess kienet ilha prezentata mill-24 ta` Mejju 2005. Wara li hareg dan il-permess, kien hemm diversi kompropjetarji li ma kkoperawx mieghu biex isiru x-xogholijiet. Fid-9 ta` Novembru 2016 ircieva ittra minghand Aquilina Properties u l-ahwa Aquilina fejn sostnew li ma kienux responsabbli ghal danni ghaliex ix-xogholijiet illi twettqu fil-binja saru minghajr il-kunsens jew approvazzjoni taghhom.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi l-blokka kienet inbniet qabel it-Tieni Gwerra Dinija. Il-manutensjoni illi saret fil-binja kienet dik li kien jaghmel Edwin Zammit stess. Perit Anthony Borg kien jamministra l-bini kollu tal-familja. Inghata dak l-inkariku min-nanna materna tieghu.

Spjega illi da parti tieghu sar jaf bil-hsarat illi zviluppaw ghaliex kien Zammit stess illi gibed l-attenzjoni tas-sidien dwar dan. Kif sar jaf minnufih rama *scaffolding* u travetti fil-post taht is-soqfa bil-hsara sabiex jekk jinqasmu x-xorok ikun hemm xi jzomm is-saqaf milli jaqa`. Billi Zammit ma kkoperax, ix-xoghol ma setax jibda fil-pront. L-*scaffolding* u travetti sar minn haddiema nkarigati minnu taht is-sorveljanza tal-Perit Anthony Borg. L-ispejjez thallsu mill-Perit Borg minn flus illi dan kien izomm tal-komun. L-*scaffolding* intrama fil-partijiet li ghalihom huwa kellu access u seta` jara li verament kien hemm il-hsara. L-irfid sar taht is-soqfa tal-appartamenti numru 3 u 4 u fit-tromba tat-tarag. L-irfid kollu sar permezz ta` travetti ingaljati fil-hitan u fuqhom kien hemm qoxra tal-injam.

Xehed ukoll illi ma jafx li r-raba` appartament inbena bla permess u li l-hitan ta` dan l-appartment ma nbnewx fuq id-divizorji. Hu dahal fl-istorja fl-1997 meta beda jixtri l-ishma fil-proprjeta`. Ghalkemm fis-snin ta` qabel kien jaf x`kien qieghed jigri, hu ma kienx qieghed jiehu nteress dirett. Ikkonferma illi sar jaf bil-hsarat fil-binja fl-1996, biss kien fl-1999 illi saret l-applikazzjoni ghall-permess biex isiru x-xogholijiet. Dan it-trapass seta` kien konsegwenza tal-fatt illi ghall-ewwel hasbu li l-hsarat kienu mod imbaghad irrizultaw hsarat akbar li jinvolvu aktar xoghol. Fil-fatt ghall-ewwel saret applikazzjoni ghal xogholijiet minimi izda mbaghad irrizulta illi kien mehtieg permess aktar wiesgha. Diga` fl-1996 kien diga` awtorizzat inehhi l-periklu u cioe` li jitnehhew is-soqfa tal-appartamenti numru 3 u 4 u dak tat-tromba.

Kompla jixhed illi ghalkemm intrama` l-*scaffolding* ix-xoghol ma setax isir ghaliex Zammit ma riedx johrog mill-post. Wara kien hemm ordni tal-Qorti tal-Magistrati sabiex isiru x-xogholijiet u Zammit hargu mill-appartament, beda x-xoghol fuq l-appartament numru 4. Gara pero` li meta bdew jinqalghu is-soqfa irrizulta illi kien hemm hsara anke fl-appartament numru 2 u ghalhekk kellha ssir applikazzjoni ghal permess

tal-bini iehor. Il-hsarat fl-appartament numru 2 kienu ilhom hemm izda ma kienux jidhru ghaliex kienu mohbija bis-suffett. Sahaq li Zammit kien jaf b`dawn il-hsarat ghaliex il-Perit Cacopardo kien diga` gibed l-attenzjoni dwar dan meta Zammit talbu parir dwar l-istat tal-binja. Zammit heba dan mis-sidien u ngannahom bil-ghan illi s-sidien jispiccaw jidhlu responsabbli ghall-hsarat li jizviluppaw fl-appartament numru 2. Dan kollu huwa evidenti mir-rapport tal-Perit Sandra Magro li fl-1999 hejjiet rapport fejn qalet li ma kienx hemm hsara fl-appartament numru 2.

Fisser ill huwa sar jaf bir-rapport tal-Perit Cacopardo fl-1999 fil-kors tal-kawza tal-pulizija. B`ittra tal-14 ta` Awissu 1999, kien infurmat bic-certifikat li kien hareg l-istess perit. Ic-certifikat ma kienx anness mal-ittra.

Qal illi l-hsara fis-saqaf tal-appartment numru 2 ma setghetx tidher minn fuq il-bejt ghaliex il-bejt kien jinsab tlett sulari aktar `il fuq.  Intebah bil-hsara ghaliex il-madum tal-appartament kien imtella` probabilment ghaliex it-travi kienu msaddin u kienu qeghdin jimbuttaw it-travi `l fuq. Wara li tnehhew is-soqfa ma sar xejn biex jipprevjeni l-ingress tal-ilma. Inizjalment ma kien hemm ebda pjan ta` demolizzjoni tal-binja. It-twaqqigh kellu jsir konsegwenza tal-fatt illi kien sfronda saqaf u allura kellu jitnehha l-bqija tal-bini u jittella` mill-gdid.  Il-ftehim ma` Zammit kien illi jekk johrog mill-appartament sakemm isiru x-xogholijiet, ladarba tinbena l-blokka, Zammit kien ser jithalla joqghod f`appartament minghajr ma jhallas kera bhala kumpens ghall-inkonvenjent.  Dwar dan kellu jsir kuntratt quddiem in-Nutar Clyde La Rosa izda baqa` ma sarx. Din kienet l-unika offerta illi ghamel ; ghalhekk mhux minnu li wieghed lil Zammit li jinghata appartament b`xejn.

Kompla jghid illi l-ghamara li Zammit halla fil-flat ma kellhiex valur tant li lanqas inventarju ma sar. Kienet ghamara prattikament ghar-rimi u hekk sar minnha.

Ikkonferma li kien ghadu dispost illi ladarba tinbena l-blokka mill-gdid l-atturi jkunu jistghu jidhlu lura f`appartament fil-livell tat-triq bla ma jhallsu kera. Qal lil Zammit li kien qed jixtri ishma fil-blokk kif fil-fatt ghamel.

Dwar il-polza ta` assigurazzjoni spjega illi din kien sejjer ihallasha hu. Gara pero` illi meta fisser fiex kien jikkonsisti x-xoghol il-kumpannija assikuratrici hadet posizzjoni li ma setghetx tohrog polza fuq ghamara li kienet ser tkun mikxufa ghall-elementi meta jitnehhew is-soqfa.

Qal illi huwa applika ghall-permessi f`ismu. Lill-Perit Borg qatt ma hallsu tax-xoghol illi kien qieghed jaghmel fl-applikazzjonijiet ghall-permessi. Kollox sar f`ismu ghaliex kien hu li ha l-inizjattiva apparti li kellu ordni tal-qorti sabiex jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji u jnehhi l-periklu. Fil-fatt dwar kull pass illi kien isir kienet tkun infurmata l-Qorti tal-Magistrati.

Kompla jixhed illi l-ewwel kuntratturi li kellhom jaghmlu d-demolizzjoni kienu Micallef Cassar. It-tieni kuntrattur, dak illi waqqa` s-soqfa tal-appartament numru 2 kien il-kuntratt li fil-lant tax-xoghol huwa maghruf bhala "tal-bomber". Kien hemm ukoll kuntrattur iehor mill-Mgarr li ghamel xoghol tal-idejn. Dawn kollha qabbadhom hu u thallsu mill-Perit Borg mill-flus tal-komun.

Ikkonferma li hargu tliet permessi : tnejn sabiex isiru xogholijiet strutturali ; u l-iehor biex issir id-demolizzjoni u bini mill-gdid tal-blokk. L-ewwel zewg applikazzjonijiet ghall-permessi hallashom hu u nghata rifuzjoni ta` li kien hallas mill-Perit Borg mill-flus tal-komun. L-ispejjez tat-tielet permess hallashom hu izda baqa` ma hax rifuzjoni minghand is-sidien l-ohra. Hallas hu ghat-tielet permess ghaliex minn dak illi kien qieghed jinghad bejnu u l-Perit Borg dak il-pass kien mehtiega. Id-decizjoni ttiehdet wara li tkellem mas-sidien l-ohra. Anke ghad-difiza tal-kawzi hallas hu bl-intiz li kien ser jithallas lura mis-sidien l-ohra. Il-komproprjetarji kollha qablu li x-xogholijiet kienu mehtiega pero` hu ma tkellimx ma` kulhadd. L-ispejjez saru bil-kunsens ta` 70% jew 80% tas-sidien. Sakemm hareg l-ahhar permess, is-sitwazzjoni tas-sidien inbidlet ghall-aghar ghax beda jinqala` disgwid ma` uhud minnhom. Billi lahqu ghaddew is-snin sakemm hareg il-permess, uhud ma baqghux tal-fehma li kellu jsir twaqqigh u bini mill-gdid. Ghalhekk ma seta` jsir xejn aktar u l-proprjeta` baqghet fi stat ta` *semi demolished*. Jekk ikun hemm il-kunsens ta` kulhadd ix-xoghol ikun jista` jkompli wara li tithallas il-garanzija.

Stqarr illi s-sit tal-binja jinsab f`*urban conservation area* u ghalhekk il-faccata ma tistax titwaqqa`. Kien difficli li johrog il-permess. L-applikazzjoni saret bil-mod kif saret ghar-raguni illi l-faccati tant kien fihom hsara illi ma kienx jaghmel sens illi jsiru xogholijiet ta` restawr fuqhom. Ghalhekk intalab il-permess sabiex il-faccata titwaqqa` u terga` tinbena mill-gdid hekk kif kienet. Skont il-permess kif akkordat, il-faccata setghet biss tigi restawrata izda mhux demolita.

Stqarr illi huwa sole shareholder ta` SC Higher Services Limited li b`kuntratt tat-3 ta` April 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzit akkwistat 146/480 parti ndiviza u cioe`30.42% tal-proprjeta` in kwistjoni. L-akkwist sar minghand SA Holdings Limited li hija kumpannija ohra ta` l-istess Saviour Casha. B`kuntratt datat 13 ta` Settembru 2002 fl-atti tal-istess Nutar Mizzi, SC Holdings Limited kienet akkwistat sehem indiviz ta` 1/48 mill-istess korp ta` bini. Huwa personalment qatt ma kellu xi sehem fil-proprjeta` de qua. SC Holdings Limited ghad ghandha sehem ta` 35%. Qal illi ommu ghandha sehem ta` 12.5% derivanti minn wirt.

Dwar il-garanzija mposta mill-MEPA, xehed illi ghall-ewwel kien dispost jaghmel tajjeb hu bl-intiza illi jircievi rifuzjoni in segwitu. Ghalkemm qatt ma talab hlas minghand is-sidien l-ohra, billi l-garanzija kienet intiza sabiex tkopri l-bini ezisteni, ried jaccerta ruhu illi kellu l-approvazzjoni ta` kulhadd ghax-xogholijiet u li kulhadd kien sejjer jerfa` r-riskju ta` xi accident illi seta` jinqala`. Billi l-garanzija ma kenitx approvata mis-sidien kollha, il-garanzija baqghet ma thallsitx.

Dwar l-access tal-atturi ghall-bejt, xehed illi hu qatt ma awtorizza jew ordna li jsiru xogholijiet sabiex biex jinghalaq l-access ghall-bejt. Ir-rikorrenti dejjem kellhom access ghall-bejt.

Qal illi llum is-sidien tal-blokk huma :

SC Holdings Limited
Mikelina Casha
Aquilina Properties Limited
Nathalie Barbara

John Micallef
Victor Micallef
l-ahwa Aquilina
George Micallef
AM Developments Ltd

V. It-titolu tal-atturi

L-atturi huma l-inkwilini tal-appartament numru 2 go "Wayland House", Triq Luzio, Sliema. Ilhom jirrisjedu hemm sa mill-1969. Fil-bidu t-titolu kien dak ta` cens temporanju li mbaghad inbidel ghal lokazzjoni. Il-ftehim originali kien sar bejn l-attur u l-Perit Anthony Borg bhala amministratur tal-binja. Ghalkemm ma kenitx prezentata bhala prova xi skrittura ta` lokazzjoni, it-titolu tar-rikorrenti mhuwiex kontestat u l-Qorti qeghda taccetta li l-lokazzjoni kienet u ghadha tissussisti sal-lum.

Tajjeb jinghad illi Saviour Casha xehed illi meta qamet il-kwistjoni tal-hsarat huwa kien ippropona li wara li l-binja tkun demolita, din titla` mill-gdid u l-atturi jidhlu go appartament gdid. Ghal din il-Qorti din hija konferma li d-dritt tal-inkwilinat tal-atturi kien accettat u baqa` jissussisti. Kien hemm ukoll istanzi ohra mnejn irrizulta li l-kirja tal-atturi kienet accettata bhala vigenti fosthom il-fatt illi l-amministratur baqa` jaccetta l-kera. Barra minn hekk kien hemm zmien fejn il-konvenuti talbu li jithallsu l-kera.

VI. In-natura tal-azzjoni

Fil-kors tal-kawza, qamet il-kwistjoni ta` jekk l-azzjoni attrici hijiex fondata fuq inadempjenza *ex contractu* **biss** jew hijiex azzjoni dwar responsabilita` *ex delicto* **ukoll**. L-atturi fissru illi l-azzjoni taghhom hija mista fis-sens illi hija fondata fuq iz-zewg obbligazzjonijiet.

Jibda biex jinghad illi ma hemm l-ebda pregudizzjali ta` natura legali li zzomm milli ssir kawza fejn tkun qeghda tintalab il-likwidazzjoni u l-

kundanna ta` hlas, kemm ta` danni *ex contractu* kif ukoll ta` danni *ex delicto.*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-23 ta` Mejju 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Giovanni Laurenti et vs Mapa Holdings Ltd** kien ritenut illi :-

> *"Il-fatt illi hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma jfissirx illi kull hsara li ssir tkun bil-fors konsegwenza ta` inadempiment ta` xi obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt."*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta` Lulju 2013 fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Bannerman et vs John Camilleri pro et noe et** inghad hekk :-

> *"Kif gia rilevat u kif iddecidiet il-Qorti tal-Appell,* ***il-presenti hi azzjoni mista in kwantu l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni a bazi ta` negligenza kriminali, imprudenza, imperizja u nuqqas ta` tharis tar-regolamenti da parti tal-konvenuti, u dan ukoll kif specifikat fil-premessi fic-citazzjoni. L-azzjoni qed issir ukoll a bazi ta` danni kontrattwali naxxenti minn kuntratt ta` impieg bejn l-ewwel socjeta` u l-mejjet Leonard Angus Gray Bannerman.*** *L-Onorabbli Qorti tal-Appell iddecidiet, b`mod definittiv, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif ibbazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili u dana bis-sentenza tat-8 ta` Gunju, 1998 fejn l-appell tal-konvenuti gie michud u fejn l-azzjoni tal-atturi, kif ibbazata fuq l-allegazzjoni li d-danni gew kkawzati mhux b`reat kriminali, hi estiinta. F`dan ir-rigward gie deciz mill-Qorti tal-Appell, fl-imsemmija sentenza, li –*
>
> *"Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-att tac-citazzjoni u ssib li ma tistax pero taqbel mal-appellant proprio et nomine {il-konvenuti) li l-azzjoni kif tentata hi purament wahda ghad-dikjarazzjoni tar-responsabilita delittwuza jew kwazi delittwuza li twassal ghal-likwidazzjoni tal-kundanna ghall-*

hlas ta` danni hekk imsejha akwiljani. Infatti l-azzjoni hi kjarament wahda mista in kwantu l-atturi appellati qeghdin jittantaw jitolbu mill-Qorti l-likwidazzjoni ta` danni minnhom pretizi kemm a bazi ta` negligenza kriminali, imprudenza, imperizja u nuqqas ta` tharis tar-regolamenti da parti tal-konvenuti, kif specifikat fil-premessi, kif ukoll a bazi ta` danni kontrattwali naxxenti minn kuntratt ta` impieg.."

Il-Qorti tal-Appell kompliet tikkonsidra, fl-istess sentenza, ***li l-premessa principali fl-att tac-citazzjoni hi illi l-atturi "ghandhom dritt ghad-danni kontrattwali u dawk naxxenti minn reat in kwantu l-agir tal-konvenuti huwa punibbli ghan-negligenza kriminali. F`sitwazzjoni ta` din ix-xorta fejn l-azzjoni hi mista u bazata fuq premessi differenti tendenti ghall-istess ezitu,*** *jkunu applikabbli zewg termini preskrittivi li jolqtu responsabilitajiet differenti tad-debitu fil-konfront tal-kreditur. Ma hemmx allura dubju illi dik il-parti ta` l-azzjoni li hija mpernjata "ex contractu" u li fiha l-atturi nomine qeghdin jippretendu li ghandhom dritt li jigu rizarciti ghal xi danni konsegwenzjali ghall-inadempjenza kontrattwali da parti tas-socjeta konvenuta, ma tistax titqies li hi milquta bil-preskrizzjoni ta` sentejn ai termini ta` l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li fir-rigward ta` din il-parti tal-azzjoni ma tirrizultax li hi applikabbli. Dan ma jfissirx pero` illi tali perjodu preskrittiv ma jistax ikun applikabbli ghal dik il-parti ta` l-azzjoni fejn l-atturi qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq agir delittwuz jew kwazi delittwuz. Taht dan l-aspett allura tkun applikabbli l-preskrizzjoni ta` sentejn u l-azzjoni ghandha titqies li hi estinta.*

Naturalment iz-zewg faccati ta` l-azzjoni ghandhom jibqghu jinzammu separati u distinti*** *u fil-kaz taht ezami ghandha titqies li giet salvata dik il-parti tal-azzjoni li hi bazata fuq ir-rizarciment ta` danni kontrattwali fejn allura l-preskrizzjoni applikabbli hija dik kwinkwennali." Ghalhekk l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddecidiet li din* ***l-azzjoni tal-atturi hi wahda mista *u li l-azzjoni, kif ibbazata fuq danni naxxenti minn agir delittwuz jew kwazi delittwuz, hi estinta. Il-kawza pero` kellha tissokta a bazi tad-danni "ex*

contrattu." cioe` danni naxxenti mill-inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenuti."

(enfasi ta` din il-Qorti)

Sentenza rilevanti kienet dik moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-18 ta` April 1963 fil-kawza **<u>Lambert et vs Buttigieg pro et noe et</u>** (Kollez. Vol. XLVII.III.1110) fejn inghad li ma kien hemm xejn inkompatibblii bejn responsabbilita` kontrattwali u htija aquiliana, ghaliex jista` jkun hemm delitt jew kwazi delitt anke f`materja ta` obbligazzjonijiet konvenzjonali. Fil-kawza kienet ezaminata *inter alia* r-relazzjoni bejn lukandier u l-alloggjat. Il-Qorti sabet illi l-parti leza jista` jkollha zewg azzjonijiet kemm dik derivanti mill-inadempiment tal-kuntratt kif ukoll dik derivanti minn kwazi delitt.

Il-Qorti rrilevat illi :-

" … *Ir-responsabbilita` ghad-danni, in rigward tal-konvenut Buttigieg, hi ghalhekk derivanti mill-inadempiment tal-kuntratt.*

Pero` r-responsabilita` ta` l-istess konvenut Buttigieg fil-kaz prezenti tidderiva wkoll minn kwazi delitt, u kif sewwa irrileva l-perit, ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita` kontrattwali u htija aquiliana. Kif gia` din il-Qorti kellha l-okkazzjoni li tirrileva jista` jkun hemm delitt jew kwazi delitt anke f`materja ta` obbligazzjonijiet konvenzjonali; f`liema ipotesi l-parti lesa jista` jkollha zewg azzjonijiet."

Fuq l-istess binarju kienet id-decizjoni li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li nghatat fis-7 ta` Frar 2012 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Air Malta plc et vs Malta International Airport plc</u>** fejn kien rilevat illi anke meta ma jirrizultax b`mod car fuq liema bazi tkun giet istitwita l-azzjoni, dak il-fatt m`ghandux jikkostitwixxi ostaklu ghall-indagni tal-Qorti li tkun trid tezamina ir-responsabbilita`allegata fil-konfront tal-konvenuta mill-aspett kuntrattwali u/jew delittwali wkoll.

VII. **Responsabilita` *ex contractu***

Jidher illi t-talba tfasslet abbazi ta` l-**Art 1539 tal-Kap 16** li jistipola li sid il-kera hu obbligat, *inter alia* li :-

(a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija ; *u*
(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista` jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija.

Hu essenzjali ghall-kuntratt ta` kiri li s-sid jikkonsenja lill-inkwilin l-oggett mikri sabiex dan ikun jista` igawdi mill-uzu tieghu.

Fit-**Trattato di Diritto Civile** (XX PARA 272), **Baudry Lacantinerie** jghidu :-

"Questa disposizione significa che il locatore deve esegwuire tutte le riparazioni che abbisognano al momento dell`entrata in godimento del conduttore."

Skont l-istess awturi, l-obbligu jirrikjedi wkoll illi l-fond ikollu "*stato esteriore dei muri irreprensibile*".

Skont il-ligi u d-dottrina, is-sid jibqa` obbligat matul il-perijodu kollu tal-lokazzjoni li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta` riparazzjoni safejn dan jirrigwarda riparazzjonijiet straordinarji. Ghalhekk l-atturi *qua* inkwilini ghandhom dritt li jagixxu kontra min naqqsilhom mit-tgawdija tal-fond. Tali inadempjenza tammonta ghal inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta`azzjoni ghal danni naxxenti minn responsabbilita` *ex contractu* huwa rikjest mill-atturi li jgibu l-prova illi kellhom favur taghhom dik l-obbligazzjoni *ex contractu* kif ukoll illi l-imharrkin kienu inadempjenti fl-esekuzzjoni ta` dik l-obbligazzjoni. F`din it-tip ta` azzjoni huma l-konvenuti li ghandhom oneru ta` prova iktar difficli stante li l-konvenuti ghandhom jiggustifikaw l-inadempjenza kontrattwali taghhom u jipprovaw li dik l-inadempjenza *se mai* kienet ir-rizultat ta` xi haga li fuqha ma kellhomx kontroll (ara : PA : 3 ta` Lulju 2003 : **Cassar Pullicino noe vs Xuereb noe et**).

Mill-perspettiva ta` azzjoni skont l-**Art 1539(b) tal-Kap 16**, inadempjenza ta` obbligu kontrattwali taghti lok ghall-azzjoni ghal danni fuq bazi ta` responsabbilita` kontrattwali. Skont il-principji generali ta` l-inadempiment in kwantu l-obbligu tar-risarciment hu bazat fuq ir-responsabilita` kontrattwali tas-sid tal-post mikri, dan huwa msejjes fuq l-**Art 1135 tal-Kap 16** li jipprovdi li *"d-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma b`mod generali, ghat-telf li jkun bata u l-qliegh li jkun gie imtellef"*.

Abbinati ma` din id-disposizzjoni hemm l-**Art 1136 u 1137 ta` l-Kap 16** :

1136. Id-debitur hu obbligat biss ghal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta` jobsor fiz-zmien tal-obbligazzjoni, izda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx gej minn eghmil tieghu doluz.

1137. Fil-kaz ukoll illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun gej minn eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligh li hu jkun gie mtellef, ghandhom jidhlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni.

Kif inghad mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha ta` l-20 ta` Novembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Muscat vs Sam Pantalleresco** :

"Wiehed ragjonevolment jifhem illi dak ikkontemplat mil-ligi bhala danni hu li x-xerrej jitqieghed fis-sitwazzjoni ekonomika ekwivalenti ghal dik li kienet tkun il-qaghda kieku l-oggett minnu mixtri kien tal-kwalita pattwita, u mhux ukoll ghal dik il-qaghda li jkun jinsab fiha meta hu jkun ikkonkluda n-negozju bi prezz inferjuri. Proprju dak mahsub bl-Artikolu 1135 jippresupponi l-prova indizzjarja ta` l-utilita`

patrimonjali li x-xerrej seta` jikkonsegwi kieku ma kienx ghal dik ir-raguni tan-nuqqas tal-kwalita` fl-oggett;

*Ukoll mill-perspettiva ta` l-Artikolu 1136 Kodici Civili li, skartat l-ghemil doluz, jobbliga lid-debitur ghal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta` jobsor fiz-zmien ta` l-obbligazzjoni, hi l-enuncjazzjoni tal-**Qorti ta` Kassazzjoni Taljana**, in referenza ghall-artikolu 1225 tal-Kodici Civili Taljan, simili ghal kollox ghal dak ta` l-Artikolu 1136 tal-Kapitolu 16, illi "la prevedibilita` del danno richiesta dall`art. 1225 c.c. riguarda il danno considerato (non tanto nella sua intrinsica realtà), quanto nel suo concreto ammontare, sì che, ad integrare l`esistenza di tale requisito, non è sufficiente il riferimento ad una astratta prevedibilità del danno stesso, dovendo ritenersi, per converso, che il concreto ammontare del risarcimento non può eccedere l`entità prevedibile nel momento in cui è sorta l`obbligazione inadempiuta" (**Cass. 17 ta` Marzu 2000, nru. 3102**) ;*

…

Naturalment, in kwantu l- Artikolu 1135 succitat isemmi sija t-telf subit sija l-gwadann mankat, id-disposizzjoni ma tistax ma tkunx interpretata u intiza bhala espressjoni ta` dak il-principju li ma jkunx rizarcit biss il-valur ta` l-oggett fis-suq izda, ukoll, il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ggib fis-sehh. Li jfisser, allura, sija d-dannu emergenti, kif ukoll il-lucrum cessans. Dan f`sens reali u mhux semplicement ipotetiku jew dipendenti minn fatturi incerti."

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Marzu 1937 fil-kawza fl-ismijiet **Gio Maria Grima vs Gregorio Zammit**, il-Qorti ta` l-Appell Civili esprimiet ruhha billi rrilevat illi :-

" … d-danni kontrattwali, tghid illi "the debtor is liable only to such damages as were, or might have been foreseen at the time of the obligation, unless the non-performance of the obligation proceeds from fraud on his part." Huwa maghruf

illi dina d-disposizzjoni tirriferixxi ghad-danni kontrattwali "ex culpa" , u mhux "ex dolo", u ghalhekk tillimita r-responsabilita` ghad-danni li kienu jew setghu jkunu previdibbli mid-debitur, mentri l-artikolu ta` wara….li jipprevedi l-kaz ta` dolo, jghid illi d-danni jestendu ghall-hsara – "loss sustanined" – u ghall-qliegh li l-kreditur tilef, purke` jkun konsegwenza immedjata u diretta tan-nuqqas tal-obbligazzjoni."

Anke fil-kaz illi l-inadempiment ta` l-obbligazzjoni jkun gej minn *dolo* tad-debitur, il-ligi tistabilixxi illi d-danni ma ghandhomx jestendu ruhhom hlief ghal dak illi jkun konsegwenza immedjata ta` l-inadempiment ta` l-obbligazzjoni. Fil-kaz ta` *dolo*, hemm limiti ghad-danni li huma rizarcibbli. (ara : Qorti tal-Kummerc : **Muscat noe vs Benjacar noe :** 19 ta` Ottubru 1943 ; u Qorti tal-Appell : **Falzon vs Zammit** : 11 ta` Marzu 1921).

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta` Ottubru 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd** inghad illi :-

" … *l-Artikolu 1135 jistabilixxili "id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma, b`mod generali, ghat-telf li jkun bata u l-qligh li jkun gie mtellef." Jissokta jsegwi illi f`kaz ta` danni ex culpa ir-responsabbilita hi limitata ghal dawk id-danni li setghu jkunu prevedibbli mid-debitur (Artikolu 1136, Kollez Vol XXIX PI p 927). Invece, f`kaz ta` ghemil doluz jidhlu biss dawk id-danni kif fuq precizati li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta` l-obbligazzjoni (Artikolu 1137, Kollex Vol XXV P I p 653). Mis-suespost jitnissel li kull konsegwenza partimonjali negattiva trid tigi kalkolata skont parametri objettivi. In kwantu l-Artikolu 1135 tal-Kodici Civili jsemmi kemm it-telf subit kif ukoll il-qligh li jkun gie mtellef, wiehed jifhem li n-norma hi mahsuba bhala espressjoni tal-principju tar-rizarciment mill-konsegwenzi kollha partimonjali negattivi tal-lezjoni ghat-titolari tad-dritt. Tali principju compensatio lucre cum danno jinnecessita` rabta` ma` l-antecedenti li jkunu taw lok ghad-dannu. Dan ghall-fini tan-ness ta` kawzalita`."*

(ara wkoll : PA : 18 ta` Gunju 2013 : **<u>Rita Calleja vs Mark Micallef</u>**)

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza fl-assjem taghha, u wara ezami meqjus tal-azzjoni attrici, il-Qorti ssib illi l-azzjoni hija msejsa fuq allegata inadempjenza *ex contractu* naxxenti mill-kuntratt ta` lokazzjoni li sal-lum ghadu vigenti bejn il-partijiet.

Iwiegbu ghal azzjoni ta` din ix-xorta s-sidien <u>biss</u>.

VIII. <u>Responsabilita` *ex delicto*</u>

Skont l-**<u>Art 1031 tal-Kap 16</u>**, *kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu* filwaqt illi skont l-**<u>Art 1032(1) tal-Kap 16</u>**, *jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familija.*

Il-prova mehtiega ghal din l-ghamla ta` responsabbilita` hija diversa mir-responsabilita` kontrattwali.

Fis-sentenza diga` citata fil-kawza fl-ismijiet **<u>Cassar Pullicino noe vs Xuereb noe</u>** inghad illi *fil-kaz ta` azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita` extra-contrattuale huwa l-attur li ghandu l-oneru ta` prova iktar difficli impost fuqu ghaliex f`tali kaz huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-agir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert.* (ara wkoll : PA : 12 ta` Jannar 2012 : **<u>Group 4 Securitas (Malta) Limited et vs Michael Angelo Pace</u>** ; PA : 9 ta` Ottubru 2003 : **<u>Carmelo Farrugia et vs Victor Conti</u>**)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Mejju 1972 fil-kawza **<u>Lenicker vs Camilleri</u>** kien osservat illi *fil-kaz ta` kawza civili l-attur li jallega li gratlu hsara b`tort tal-konvenut, irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jgibx din il-prova l-azzjoni tieghu ma jistax ikollha ezitu favorevoli (anke jekk il-konvenut ma jipprovax –*

ghaliex legalment ma hux obbligat li jipprova – li l-incident ikun gara b`tort tal-attur); dan mhux ghaliex it-tort ghall-incident jkun tal-attur, imma sempliciment ma jkunx irnexxielu jipprova dak li allega bhala bazi tal-azzjoni tieghu.

(ara wkoll : Appell Inferjuri : 13 ta` Jannar 1999 : **Gemma Cassar Saetta vs Imco Distributors Ltd** ; u 20 ta` Ottubru 2003 : **Gerald Bugeja vs David Gatt**).

Huwa wkoll accettat li sabiex persuna tinsab responsabbli ghall-hsara li haddiehor ikun garrab bl-ghemil ta` dik il-persuna mhux mehtieg li l-ghemil wahdu ta` dik il-persuna ikun il-kawza unika tad-dannu li jkun imgarrab ghaliex bizzejjed li jintwera s-sehem ta` dik il-persuna bin-negligenza jew bir-rieda taghha biex jintrabat maghha l-piz tar-responsabbilta` ghal dak li jkun gara. Sabiex is-sehem ta` dik il-persuna jnissel il-htija u r-responsabbilta` li tigi maghha, jehtieg jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-ligi) li dik il-htija tat lok ghad-dannu attwalment imgarrab kif ukoll li dak id-dannu jitqies u jigi ppruvat b`mod cert.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Novembru 1921 fil-kawza fl-ismijiet **Calafato vs Grech** (Kollez Vol XXIV.1.894) intqal :

> *"…. quando in un giudizio di risarcimento di danni l`attore allega d`aver sofferto il danno … per colpa del convenuto, egli e` nell`obbligo di provare un fatto od una omissione che parti insita la prova della colpa che egli imputa al convenuto … poiche` la colpa e` un ipotesi giuridica e generica finche` sta nella disposizione della legge o nei trattati di scienza giuridica, ma deve assumere una forma materiale e specifica quando si imputa ad altri come cagione di danni sofferti e risarcibili. Occorreva quindi che nella causa fosse risultata la colpa specifica del convenuto, consistente in un fatto o una omissione …."*

L-**Art 1045 tal-Kap 16** jistabilixxi kif ghandu jsir il-kalkolu tal-quantum tad-danni :-

(1) Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skont id-disposizzjonijiet ta` qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qligh iehor attwali, u t-telf ta` qligh li tbati `l quddiem minhabba inkapacità ghal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-eghmil seta` jgib.

(2) Is-somma li ghandha tigi moghtija ghal din l-inkapacità tigi stabbilita mill-qorti, wara li tqis ic-cirkostanzi tal-kaz, u, b`mod partikolari, ix-xorta u grad ta` inkapacità ikkagunata, u l-kondizzjoni tal-parti li tbati l-hsara.

Fil-kaz tal-lum jidher illi l-azzjoni attrici ma kinitx limitata biss ghal responsabbilita` kontrattwali izda kienet intiza wkoll biex tkopri danni li rrizultaw minn inadempjenza ta` obbligi assunti li kienu assunti fil-kors tal-proceduri penali.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` April 1953 fil-kawza **Joseph Micallef noe vs Carmelo Cassar** inghad illi meta hemm kuntratt, il-kolpa tista` tkun akwiljana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali.

Fil-kaz odjern, kien imharrek Saviour Casha fil-vesti tieghu personali stante li huwa kien il-persuna li attwalment ha hsieb japplika ghall-permessi tal-izvilupp, kif ukoll li kien qed jiehu hsieb ix-xogholijiet li sussegwentement wasslu ghad-demolizzjoni parzjali tal-blokk li fih kien hemm l-appartament mikri lill-atturi.

Fil-kaz tal-lum jirrizulta illi diversi huma s-sidien tal-appartament de quo u tal-blokk li jaghmel minnu. L-ghadd taghhom ma jirrizultax bil-preciz. Ghalkemm fix-xiehda tieghu Saviour Casha ta **indikazzjoni** dwar min huma s-sidien, jibqa` l-fatt l-informazzjoni ma kenitx certa u preciza.

Ghalkemm kienu prezentati numru ta` kuntratti ta` bejgh, hemm ohrajn illi ma gewx prezentati.

Saviour Casha kien imharrek de proprio kemm fil-kawza odjerna, kif ukoll fil-proceduri kriminali.

Jirrizulta ppruvat illi Casha de proprio ma kienx is-sid tal-post mikri lir-rikorrenti u ma jirrizultax li nholoq rapport kontrattwali bejnu u bejn l-atturi, stante li l-appartament numru 2, "Wayland House", Triq Luzju, Sliema, ma kienx proprjeta` tieghu u ghalhekk ma setax legalment jinkera minnu, aktar u aktar meta rrizulta ppruvat li l-binja kellha amministratur li kien Perit Anthony Borg, illum mejjet.

Huwa ghalhekk evidenti li Saviour Casha tharrek de proprio mir-rikorrenti ghal allegata responsabbilita` *aquiliana* jew *ex delicto*.

In kwantu jirrigwarda l-konvenuti l-ohra (bl-eccezzjoni ta` Anton Camilleri de proprio u ta` Joseph Oliver Ruggier) jirrizulta li mal-atturi kellhom kuntratt ta` lokazzjoni.

Dan ma jfissirx illi jekk ir-responsabilita` tkun ippruvata, setghet tkun biss responsabilita` *ex contractu*. Responsabbilita` kontrattwali tirrizulta mill-fatt illi baqghu ma sarux ix-xogholijiet strutturali mehtiega. Saviour Casha kkonferma illi fil-kors tal-lokazzjoni is-sidien qatt m`ghamlu manutenzjoni. L-uniku manutenzjoni illi saret fil-binja kienet dik li l-attur xehed li kien jaghmel hu ta` kull sena fuq il-bjut sabiex jipprevjeni d-dhul tal-ilma. L-atturi jsostnu li l-intimati ma ssodisfawx l-obbligi kontrattwali taghhom li jzommu l-fond mikri fi stat tajjeb ghall-uzu li ghalih kien destinat.

Ir-responsabbilita` *ex delicto* qeghda tkun addebitata lill-persuni li kienu akkuzati fil-kawza kriminali minhabba l-fatt li ghalkemm kienu dahlu ghal obbligazzjoni quddiem il-Qorti.

Tajjeb pero` li jigi osservat li ghalkemm bid-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta` Gudikatura Kriminali moghtija fil-21 ta` Gunju 2000, l-imputati kienu ordnati jibdew ix-xogholijiet fi zmien jumejn, bil-provvediment tal-istess Qorti tat-18 ta` Settembru 2000, l-onus tqieghed fuq Saviour Casha wahdu (anke jekk ma kienx sid). Konferma ta` dan hija li minhabba li s-sitwazzjoni baqghet mhux rimedjata, wara s-27 ta` Ottubru 2001, Saviour Casha kien imharrek wahdu.

Skont Saviour Casha l-atti tal-procediment kriminali ma setghux jigu rintraccjati. Ghalhekk l-atti li kienu prezentati kienu jikkonsistu biss fi ftit mill-atti ta` dak il-procediment. Billi ma kellhiex ghad-disposizzjoni taghha l-ahjar prova, din il-Qorti jkollha toqghod b`kawtela fuq il-provi sekondarji.

Tishaq li kien hemm zewg procedimenti penali, wiehed minnhom fejn Saviour Casha kien imharrek de proprio. Casha xehed illi kienu diversi d-diffikultajiet illi ltaqghu maghhom matul is-snin. L-attur kien indika l-hsarat strutturali lill-Perit Anthony Borg fl-1996. Casha beda jiehu nteress fil-binja ghal dik il-habta. Mar fuq il-post u ra b`ghajnejh li kien hemm diversi hsarat strutturali. Skont Casha fil-bidu l-hsara kienet tidher limitata ghat-tromba u ghas-saqaf tal-appartament nru. 4. Ighid illi ha azzjoni fil-pront billi taht id-direzzjoni tal-Perit Anthony Borg intrama *scaffolding*, tqieghdu t-travetti u sar l-irfid tas-soqfa perikolanti. Fuq it-travetti tqieghed l-injam sabiex fil-kaz li taqa` xi parti mis-saqaf tmur direttament fuq l-injam. Ighid ukoll li ha hsieb japplika ghall-permess sabiex jitnehha l-periklu. Il-permess kien akkordat fl-20 ta` Mejju 1996 u kien limitat ghat-tnehhija tal-periklu fit-tromba u fir-raba` sular tal-binja. Hekk kif bdew ix-xogholijiet u bdew jizzarmaw is-soqfa tat-tromba u tal-appartment nru. 4 deher illi l-hsara kienet aktar estensiva minn dik originarjament mahsuba, ghaliex deher li anke s-saqaf tal-appartament nru. 2 kien fi stat hazin. Billi l-permess ma kienx ikopri xoghol fl-appartament nru. 2, kellha ssir applikazzjoni gdida. Il-process ha z-zmien tieghu sakemm finalment hareg il-permess gdid. Casha jikkontendi li d-dewmien kien imputabbli ghall-atturi ghaliex ghalkemm fuq talba taghhom il-Perit Carmel Cacopardo kien gibed l-attenzjoni ghall-hsarat strutturali fil-flat numru 2 u ddikjara illi l-appartament kien fi stat ta` periklu, l-attur zamm dan il-fatt mistur.

Jirrizulta ppruvat illi r-rapport tal-Perit Cacopardo sar fl-4 ta` Gunju 1996. Il-konvenuti saru jafu bir-rapport fl-1999 fil-kors tal-proceduri kriminali. B`ittra legali tal-14 ta` Awwissu 1999, l-attur baghat javza lill-intimati bir-rapport tal-Perit Cacopardo izda ma jirrizultax li r-rapport kien anness mal-ittra. Fi kwalunkwe kaz jirrizulta li l-attur baghat javza lill-konvenuti bir-rapport **<u>tliet snin wara</u>** li l-Perit Cacopardo kiteb ir-rapport.

Tajjeb jinghad illi dejjem saret enfasi fuq il-hsarat li kien hemm fit-tromba u fl-appartament nru. 4. Dan huwa evidenti wkoll mir-rapport tal-Perit Sandra Magro, mentri l-hsarat fl-appartament numru 2 ma kienux senjalati tempestivament, apparti li ma kienux jidhru billi kienu mohbija bis-suffett li kien hemm fil-flat kollu. Intant l-attur irrapporta l-hsarat lill-Pulizija u bdew il-proceduri kriminali. Dawn il-proceduri kienu cirkoskritti ghal xogholijiet li kellhom isiru fl-appartamenti 3 u 4. Fl-ambitu ta` dawk il-proceduri ma sar ebda accenn ghall-hsarat fl-appartament 2. B`sentenza tal-21 ta` Gunju 2000 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta` Gudikatura Kriminali sabet lill-konvenuti hatja tal-imputazzjoni kif dedotta u ordnatilhom li jibdew ix-xogholijiet fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza. Fl-istess decizjoni, ordnat li l-atturi kellhom jizgumbraw bl-ghamara b`kollox.

Jirrizulta ppruvat li l-atturi la hargu mill-post u lanqas hargu l-ghamara. Dan gabu mieghu dewmien ghaliex ghalkemm kienu hargu l-permessi, ix-xoghol ma setax isir minkejja li kien hemm riskju ta` kroll u allura periklu. Il-Qorti tal-Magistrati tat provvediment iehor fit-18 ta` Settembru 2000 fejn il-Qorti tal-Magistrati ordnat illi x-xogholijiet kellhom jitlestew fi zmien xahrejn minn meta jibdew. Fl-istess waqt ordnat lill-atturi sabiex jizgombraw sa hamest ijiemqabel jibdew ix-xogholijiet. Ir-rikorrenti gew ordnati wkoll sabiex johorgu polza ta` assigurazzjoni fuq l-ghamara. Anke dwar din jidher li kien hemm diffikulta` ghaliex il-kumpannija ta` assikurazzjoni ma setghetx tohrog polza fuq ghamara illi kienet ser tkun esposta ghall-elementi meta jitnehhew is-soqfa.

Jirrizulta li ntant il-hsara kompliet tizdied ghaliex kienu tnehhew is-soqfa u ma sar xejn bhala mizura ta` prevenzjoni kontra d-dhul tal-ilma. Anke l-Kummissarju tal-Pulizija talab direzzjoni mill-Qorti tal-Magistrati, ghaliex minhabba ftit ghamara, kienet qeghda tigi perikolata l-hajja tal-inkwilini ghaliex ix-xogholijiet ma setghux isiru.

Jirrizulta li kien biss fis-27 ta` Ottubru 2001 li harget komparixxi kontra Saviour Casha personalment sabiex inehhi l-periklu mill-appartament numru 2. Fil-11 ta` Frar 2002 Casha obbliga ruhu li jibda x-xogholijiet sal-1 ta` April 2002 u li jgorr l-ghamara tal-atturi u jistivaha a spejjez tieghu.

Jirrizulta li fl-appartament numru 2 instab illi kien hemm biss ghamara fitted. Il-Qorti tosserva illi ghalkemm kien inkarigat il-Perit Richard Aquilina sabiex ihejji inventarju tal-ghamara, dan l-inventarju baqa` ma sarx. L-attur ikkonferma li hekk kien il-kaz. Fil-fatt skont l-attur qabel ma zgumbraw mill-appartament hadd mill-esperti nominati mill-Qorti ma mar fl-appartament. Zammit ikkonferma wkoll illi kien ghadda c-cwievet tal-appartament lil Casha.

Jirrizulta li l-atturi hallew l-appartament numru 2 fl-2004, u cioe` <u>disa` snin</u> wara li l-attur kien issenjala l-hsarat strutturali u <u>erba`snin</u> wara l-ewwel ordni tal-Qorti tal-Magistrati ghall-izgumbrament sabiex ikunu jistghu isiru x-xogholijiet.

Il-Qorti tosserva li Zammit ipprova jaddossa l-htija kollha fuq il-konvenuti partikolarment fuq Saviour Casha.

Fl-istess waqt il-Qorti tirrileva li l-attur <u>naqas</u> meta, minkejja l-istat perikoluz li kienet fih il-binja u li kien <u>accertat</u> mit-teknici, baqa` fil-post. Aghar minn hekk, <u>naqas milli jallerta fil-pront</u> lill-konvenuti bil-hsarat strutturali li kien hemm fl-appartament numru 2, liema hsarat kienu accertati mill-Perit Carmel Cacopardo.

Dan huwa fatt li l-Qorti mhijiex sejra thallih ghaddej inosservat.

Sakemm ir-rikorrenti baqghu fl-appartament, ix-xogholijiet ma setghux jitwettqu, peress illi l-ezekuzzjoni kienet tinvolvi periklu. Ir-riskju

ta` kollass tal-binja jew parti minnha kien gej ukoll mill-fatt illi s-soqfa kienu kkundannati billi kellhom hsarat estensivi. Dan huwa fatt ippruvat ghaliex waqt ix-xoghol effettivament ikkrollat l-art tal-flat 3.

Il-Qorti accertat li fuq medda ta` snin l-atturi ma kkoperawx kif kellhom mas-sidien sabiex jitwettqu x-xogholijiet li huma stess kienu ssollecitaw bir-rapporti taghhom.

Kienu x`kienu r-ragunijiet tal-atturi, id-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet kellhom l-effett ta` *boomerang.*

Irrizulta li r-raguni principali tal-atturi kienet in-nuqqas ta` fiducja kwazi totali sahansitra fl-irqaqat li kellhom fl-operat ta` Saviour Casha.

Eppure ladarba talbu l-harsien tal-organi tal-Istat kienu obbligati joqghodu ghal kull provvediment li jikkoncernahom.

Jirrizulta ppruvat ukoll li x-xogholijiet ma twettqux fil-pront u fiz-zmien stabbilit mill-qorti anke ghaliex il-permessi tal-izvilupp hadu z-zmien taghhom sabiex jigu approvati. Fl-istess waqt tajjeb jinghad illi ghalkemm l-ahhar permess kien akkordat fl-2009, il-konvenuti ghamlu appell li kien deciz finalment fl-2014.

Incidentalment il-Qorti tkompli tosserva li l-appell kien interpost mhux daqstant minhabba xi kwistjonijiet godda li nqalghu mal-atturi izda ghaliex il-permess hareg soggett ghall-kundizzjoni (f`din l-atturi ma kienu jidhlu xejn) li ma titwaqqax il-faccata u propju ghalhekk kienet imposta garanzija mill-awtorita` kompetenti.

Biex il-kobba tkompli tithabbel aktar milli kienet, gara wkoll illi fil-frattemp inqala` dizgwid bejn is-sidien u dan zamm ix-xogholijiet.

Jidher illi Casha kien ghall-bidu dispost illi jhallas ghall-ispejjez hu u anke li jaghmel tajjeb ghall-garanzija mposta mill-MEPA bl-intendiment illi jigi rimborsat mis-sidien. Din id-disposizzjoni ta` Casha ma kellhiex rizultat posittiv.

Jirrizulta li s-sitwazzjoni llum hija li l-binja tinsab in parte demolita u in parte mibnija.

Ghalkemm kienu approvati l-permessi tad-demolizzjoni u rikostruzzjoni, jirrizulta li llum il-process jinsab stultifikat minhabba dizgwid bejn is-sidien. Konsegwenza ta` dan lanqas il-garanzija ma thallset u qabel din issir zgur illi ma jistghux ikomplu x-xogholijiet.

Ikompli jinghad illi apparti d-danni ghan-nuqqas ta` uzu tal-flat de quo, l-atturi talbu l-likwidazzjoni u hlas ta` danni li garrbu fl-ghamara u oggetti mobbli ohra li kellhom fil-flat.

Il-Qorti ssib illi dik attrici hija <u>wkoll</u> azzjoni dwar responsabilita` *aquiliana* fejn minhabba l-involviment dirett u *in prima persona* tieghu, Saviour Casha ghandu jwiegeb ghall-imgieba tieghu, anke jekk de proprio ma kienx wiehed mis-sidien. Dak li hareg mill-ftit atti tal-proceduri kriminali li kienu esebiti bhala prova ma jhallu ebda dubju dwar dan f`mohh din il-Qorti.

IX. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni preliminari tal-konvenuti (hlief ghall-konvenut Anton Camilleri)</u>

Kien eccepit illi l-gudizzju ma kienx integru peress illi kienu nkluzi bhala konvenuti persuni li mhumiex sidien tal-fond waqt illi thallew barra persuni li attwalment kienu sidien.

B`sentenza li tat fit-28 ta` Ottubru 2011, din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqghet l-eccezzjoni, bil-konsegwenza li l-konvenuti kienu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Kien interpost appell mill-atturi. B`sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Jannar 2016, is-sentenza tal-Ewwel Qorti kienet imhassra u revokata u l-atti kienu rimessi quddiem l-Ewwel Qorti.

Wara saret ir-remissjoni, l-atti tal-kawza ghaddew ghal quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

In vista ta` dak illi rrizulta mill-provi dwar min huma s-sidien tal-bini in kwistjoni, il-konvenut Saviour Casha ipprezenta rikors fl-24 ta` Jannar 2019, fejn talab il-kjamat fil-kawza ta` Aquilina Properties Ltd, A.M. Developments Ltd, George Aquilina u ta` l-ahwa Robert u Ilona Aquilina.

Fil-provvediment taghha tal-5 ta` Marzu 2019 il-Qorti cahdet it-talba ta` Saviour Casha abbazi ta` dawn ir-ragunijiet :-

> *"Illi ghalkemm jidher li talba ghall-kjamata fil-kawza kienet saret fir-risposta guramentata ta` Saviour Casha, kien biss propju bir-rikors odjern illi l-istess konvenut talab provvediment mill-Qorti.*
>
> *Illi ma hemmx dubju li l-kawza waslet fl-ahhar. Li forsi ghad jonqos hija li ssir id-dikjarazzjoni tal-gheluq tal-provi.*
>
> *Illi l-htiega li gudizzju jkun integru titwieled minn tliet konsiderazzjonijiet : a) fuq il-htiega illi f`kawza jiehdu sehem dawk kollha li ghandhom interess fil-kwistjoni ; b) li jigi assikurat li l-gudizzju jkun wiehed effikaci ; u c) li jithares kemm jista` jkun il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju. Li l-gudizzju jkun wiehed shih ghandu jinteressa aktar lill-parti attrici milli lill-parti konvenuta. Daqstant huwa in linea ta` principju.*

Illi, relattivament ghall-kawza odjerna, il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-konvenut Saviour Casha illi sabiex l-istanza attrici tkun proceduralment korretta, bla hsara ghall-mertu, trid tinvolvi l-kompropjetarji kollha tal-fond de quo.

Illi apparti l-kwistjoni li l-atturi mpostaw l-azzjoni kontra dawk il-kompropjetarji li kienu jafu bihom fid-data tal-presentata tal-istanza taghhom, il-fatt li ma mexxewx kontra l-kompropjetarji l-ohra mhuwiex pregudizzjali ghall-prosegwiment tal-azzjoni. Jekk l-esitu tal-azzjoni odjerna jkun sfavorevoli ghall-kompropjetarji li jirrizultaw li huma partijiet sal-lum, dan jibqaghlhom dritt ta` rivalsa kontra l-kompropjetarji li sal-lum baqghu barra mill-kawza.

Illi mill-mod kif svolgiet il-kawza matul is-snin, il-Qorti ma tarax li l-ekonomija tal-gudizzju hija argument li ghandu jgib `il quddiem il-konvenut Saviour Casha.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi jekk jissejhu fil-kawza l-persuni li ssemmew, il-kawza titwal bla bzonn. Taghmel din il-konsiderazzjoni propju ghaliex il-kawza waslet propju fl-ahhar. Fil-kaz tal-lum, il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju jkun jaghmel aktar sens jekk il-kawza tinghalaq minghajr dewmien bil-partijiet kif inhuma sal-lum.

Illi l-Qorti tifhem li l-istitut tal-kjamata fil-kawza jservi inter alia l-ghan li jigu evitati molteplicita` ta` proceduri dwar l-istess mertu, kif ukoll il-possibililta`ta` gudizzju konfliggenti. Fl-istess waqt tghid li fil-kaz tal-lum kjamata fil-kawza tal-persuni ndikati mill-konvenut Saviour Casha tikkozza ma` principju aktar sostanzjali, u cioe` l-amministrazzjoni tal-gustizzja fi zmien ragonevoli. Issostni l-fehma taghha anke ghaliex l-azzjoni attrici tissussisti anke minghajr l-inkluzjoni tal-kompropjetarji l-ohra li ssemmew fir-rikors.

Il-Qorti tghid illi kull ma qalet f`dak il-provvediment ighodd ukoll sabiex tigi determinata l-eccezzjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

X. <u>It-tielet (8) u t-tmien (8) eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Camilleri</u>

Anton Camilleri kien imharrek fil-vesti personali tieghu.

Abbazi tad-deposizzjoni tieghu fil-kors ta` din il-kawza, irrizulta li Anton Camilleri huwa direttur tal-kumpannija AM Developments Ltd, li kienet xtrat u akkwistat ishma fil-binja in kwistjoni b`zewg kuntratti : wiehed tal-20 ta` Awissu 1998 u l-iehor tat-28 ta` Settembru 1998, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Saviour Casha kkorrabora dak li xehed Anton Camilleri meta indika bhala kompropjetarja lil AM Developments Ltd u eskluda lil Anton Camilleri personalment.

Irrizulta li l-atturi harrku lil Anton Camilleri wkoll fost il-konvenuti ghaliex kien inkluz bhala akkuzat ma` haddiehor fil-kawza tal-pulizija. Huwa evidenti ghalhekk li Anton Camilleri de proprio kien imharrek biex iwiegeb mhux safejn l-azzjoni attrici hija *ex contractu* izda safejn l-azzjoni hija *ex delicto.*

Dwar il-proceduri kriminali, Anton Camilleri xehed illi hu ma kienx jaf b`dawk il-proceduri tant li la kien prezenti ghall-udjenzi, u lanqas inkariga xi avukat biex jidher ghalih. Zied ighid illi ma kienx jaf lanqas li kien hemm xogholijiet fil-binja. Sar jaf bil-kwistjoni meta kien notifikat bir-rikors guramentat fl-2016.

Fid-deposizzjoni tieghu, Anton Camilleri ma kien kontradett.

Huwa pacifiku li kawza kriminali u kawza civil, anke jekk dwar l-istess fatti, huma separati u ndipendenti minn xulxin. Anke l-oneru tal-prova huwa distint. Ghall-fini tal-kawza odjerna, dak li sehh fil-kors tal-kawza kriminali jkollu rilevanza sabiex jigi determinat kif gabu ruhhom il-konvenuti vis-a-vis obbligi li seta`

kellhom u/jew l-ordnijiet li nghataw mill-Qorti tal-Magistrati. Din il-Qorti tirrimarka li huwa bil-wisq censurabbli l-mod kif kienu kondotti l-proceduri kriminali meta tqis li rrizulta li ma saret ebda verifika dwar min tassew kellu jwiegeb ghall-akkuzi, u nghataw provvedimenti anke fl-assenza u kontra persuni li qatt ma dehru fl-udjenzi tal-kawza.

Hareg mill-aktar car mill-assjem tal-provi li l-protagonisti tal-azzjoni kriminali kienu l-attur u l-konvenut Saviour Casha de proprio.

Il-Qorti qeghda tilqa` t-tielet (3) u t-tmien (8) eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Camilleri.

Qeghda tichad it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-istess Anton Camilleri, u konsegwentement qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tieghu.

XI. <u>It-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenut Saviour Casha</u>

Fl-eccezzjoni tieghu, Saviour Casha jikkontendi li la kien u lanqas huwa sid jew kompropjetarju tal-fond in kwistjoni.

Il-bini mertu ta` din il-kawza gej mill-wirt ta` Salvatore u Carmela konjugi Micallef li kellhom disat (9) itfal u tmienja u erbghin (48) neputi. Il-wirt iddevolva fuq uliedhom. Diversi kienu l-persuni illi kellhom xi sehem. Uhud bieghu is-sehem li kien ghadda ghandhom. Ohrajn baqghu sidien tas-sehem. Mhux konfermat bil-preciz min huma s-sidien attwali tal-binja. Abbazi ta` li xehed Saviour Casha (ghaliex ricerki ma sarux) is-sidien huma :

SC Holdings Limited
Mikelina Casha
Aquilina Properties Limited
Nathalie Barbara

John Micallef
Victor Micallef
l-ahwa Aquilina
George Micallef
AM Developments Ltd

Wara li fliet l-atti bir-reqqa l-Qorti tinnota illi whud mill-persuni ndikati minn Saviour Casha effettivament bieghu is-sehem taghhom.

Mill-provi jirrizulta illi :-

- B`kuntratt tat-28 ta` Settembru 1998, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, George Micallef biegh is-sehem tieghu lil A.M. Developments Ltd.

- B`kuntratt datat 19 ta` Mejju 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, Carmel Micallef biegh is-sehem tieghu lil M.4 Company Limited.

- L-istess ghamlet Nathalie Barbara meta b`kuntratt tat-8 ta` Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion bieghet is-sehem taghha lil Aquilina Properties Ltd.

Jirrizulta wkoll illi :-

- Michelina Casha ghandha sehem ta` 12% tal-binja.
- SC Holdings Limited ghandha sehem ta` 35%.
- Aquilina Properties Limited ghandha sehem izda abbazi tal-provi l-konsistenza ta` dan is-sehem baqa` mhux determinat.
- L-istess ighodd ghall-ishma li ghandhom John Micallef, Victor Micallef u l-ahwa Robert u Ilona Aquilina.

- AM Developments Ltd akkwistat sehem ta` 1/8 minghand Maria Louise Houlton b`kuntratt tal-20 ta` Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, u sehem ta` 1/48 minghand George Micallef b`kuntratt tat-28 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.

- Emilia Micallef, Philip Micallef u Mary Micallef bieghu l-ishma li kellhom lil SC Hire Services Limited u lil Aquilina Properties Limited. Il-konsistenza tal-ishma ma rrizultax mill-provi.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni ta` Saviour Casha, jirrizulta li huwa nvolva ruhu inizjalment bhala amministratur tas-sehem ta` ommu Michelina Casha. In segwitu akkwista wkoll ishma mill-binja mhux de proprio izda ghal SC Hire Services Ltd, li mbaghad bieghet l-ishma lil SC Holdings Limited. Jidher ghalhekk illi Saviour Casha personalment qatt ma kellu xi sehem u lanqas qatt akkwista xi sehem fil-binja.

L-eccezzjoni kif dedotta qeghda tkun respinta ghaliex Saviour Casha huwa mehlus minn responsabilita` *ex contractu* mhuwiex imwarrab minn responsabilita` *ex delicto* li assuma fl-ambitu tal-procediment kriminali.

XII. Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tistqarr mill-ewwel li r-rizoluzzjoni ta` din il-vertenza hija komplessa.

Wara li kkunsidrat b`reqqa l-provi kollha, tqis illi fuq naha wahda jirrizulta li s-sidien qatt ma ghamlu xogholijiet ta` riparazzjoni fl-istruttura tal-binja. Ladarba kien hemm kirja ghaddejja, kollox thalla f`idejn l-inkwilini. Addirittura sostnew li l-hsara li zviluppat fil-binja kienet dovuta ghan-nuqqas ta` manutensjoni ordinarja da parti tal-atturi, kif ukoll ghat-traskuragni u ghan-negligenza manifestata mill-atturi, li dejjem serrhu ras il-konvenuti li kienet qieghda ssir il-manutensjoni tal-bjut kif suppost u skont is-sengha, u qatt ma attiraw l-attenzjoni tas-sidien ghall-hsara strutturali li kienet qed dejjem tikber. Fuq in-naha l-ohra, hemm il-fatt li

hekk uhud mis-sidien saru jafu bil-hsara hadu passi sabiex tigi rimedjata. Sahansitra f`mument minnhom sahansitra kienet murija disponibilita` li wara li taqa` l-binja ezeistenti u tinbena mill-gdid l-atturi jinghataw flat ghall-uzu taghhom bla ma jhallsu kera. L-attur jikkontendi illi huwa kien jaghmel il-manutensjoni ordinarja tas-soqfa kull sena sabiex ma jipprevjeni d-dhul tal-ilma tax-xita. Il-konvenuti jirribattu li l-manutensjoni li ghamel l-attur ma kenitx adegwata u kien ghalhekk li s-soqfa garrbu hsara tali li spiccaw fi stat ta` perikolu.

Il-Qorti hasbet fit-tul u tasal ghall-fehma li kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti ghandhom igorru responsabilita` ghall-hsara u ghall-konsegwenzi taghha. Tghid dan abbazi ta` dak li rrizulta mill-provi nkluz id-dokumenti.

Fil-kaz tal-atturi, jirrizulta ppruvat illi ma ssenjalawx minnufih il-postijiet kollha illi kienu jehtieg t-tiswija. Ghalkemm ir-rapport tal-Perit Carmel Cacopardo kien car u nekwivoku dwar il-qaghda tal-flat numru 2, l-atturi zammew l-accertamenti tal-perit *ex parte* taghhom mistura mis-sidien, kif kien rilevat aktar kmieni. M`ghandux ighaddi inosservat il-fatt illi ghalkemm mexxa kontra l-konvenuti bil-Pulizija, mhux biss hareg il-rapport tal-Perit Cacopardo fil-kors tal-kawza kriminali (mhux qabel) izda dam is-snin qabel qaghad mal-ordni tal-Qorti tal-Magistrati biex jitlaq mill-flat (bl-ghamara b`kollox) sabiex ikunu jistghu jibdew u jispiccaw ix-xogholijiet.

Fil-kaz tal-konvenuti, il-Qorti tqis illi *una volta* kien senjalat li kien hemm hsarat strutturali, ma thalliex access ghall-binja **kollha** sabiex tkun accertata kemm kienet kbira l-hsara u safejn kienet testendi. Dan il-komportament ma kellux ikun da parti tal-konvenuti u ma ssibx li setghu jgibu bhala skuzanti l-fatt li taht is-soqfa kien hemm is-suffett. Kien jidher li l-hsara fis-soqfa kienet tehtieg intervent rimedjali tempestiv li kellu jkun risolt minghajr dewmien.

Il-Qorti hija propensa taccetta li kien hemm fatturi li xekklu lill-intimati milli jaghmlu x-xogholijiet ; dawn kienu : i) il-fatt illi r-rikorrenti baqghu jabitaw fl-appartament ; u ii) it-tul ta` zmien sakemm ma hargu l-permessi relattivi.

Il-Qorti tirreferi ghall-**<u>Art 1133 tal-Kap 16</u>** li jghid illi d-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b`mala fidi, jigi kkundannat ghad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minhabba li jkun naqas ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni taghha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi haga barranija li taghha huwa ma kienx htija.

Tirreferi wkoll ghall-**<u>Art 1134 tal-Kap 16</u>** li jaqra li d-debitur mhux obbligat ghad-danni jekk hu ma setax jaghti jew jaghmel il-haga li obbliga ruhu li jaghti jew li jaghmel, jew ghamel il-haga li ma kellux jaghmel, minhabba forza magguri jew minhabba accident.

Tirreferi ghall-**<u>Art 1571(1) tal-Kap 16</u>** li jistipola li jekk matul il-kiri il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b`accident, il-kiri jinhall.

Hemm ukoll l-**<u>Art 1026 tal-Kap 16</u>** li jiddisponi illi kull hsara li tigri b`accident jew b`forza magguri, ibatiha, fin-nuqqas ta` disposizzjoni espressa tal-ligi li tghid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-beni tieghu tgiri l-hsara.

Dan premess, tosserva li fil-kaz tad-difiza tal-forza magguri, tnejn huma l-principji li jirregolaw l-materja u li jsib il-fonti taghhom fil-gurisprudenza :-

(a) Trid issir il-prova li l-hsara tkun tassew dovuta ghal accident. Mhux bizzejjed li ssir il-prova li meta sehhet il-hsara kien hemm ukoll l-accident jew forza magguri, izda jrid jigi ppruvat ukoll li l-hsara sehhet **<u>unikament</u>** minhabba l-accident jew forza magguri. Ghalhekk iridu jigu ppruvati kemm l-ezistenza ta` l-accident jew forza magguri kif ukoll in-ness dirett bejniethom u l-hsara.

(b) Fi kwalunkwe kaz l-ezistenza ta` l-accident jew forza magguri, u n-ness bejn din is-sussistenza ta` dawn u l-hsara, trid tkun ippruvata ghas-sodisfazzjon tal-qorti mill-persuna li tressaq id-difiza.

Kif kien pacifikament akkolt mill-gurisprudenza taghna, *"il caso fortuito o la forza maggiore e` l` evento non dipendente da azione o omissione volontaria o colposa, non prevedibile o almeno non evitabile."* (ara : **Azzopardi vs Arcicovich et** : Appell Civili : 14 ta` Novembru 1919 : Kollez. Vol XXIV.I.172). Huwa wkoll assodat illi *"l-kaz fortuwitu, il-forza magguri u l-istat ta` necessita` ma jehilsux mir-responsabilita` ghad-danni jekk ikunu preceduti minn htija ta` min ikkaguna d-danni."* (Kollez. Vol. XXIV.II.142)

Sabiex taqa` l-presunzjoni tal-htija, il-konvenuti iridu jipprovaw l-ezistenza ta` zewg cirkostanzi :-

i. l-accident jew il-fortuwitu bhala kawza ta` hsara.

ii. in-nuqqas ta` htija da parti taghhom bhala kawza medjata u immedjata tal-hsara." (**Carmelo Muscat et vs Carmelo Agius**, Appell, 14 ta` Jannar 1939, Vol XXX p I p 971, **Bonnici George noe vs Ellul Nicholas et** , Prim` Awla, 2 ta` Frar 2005).

Fid-decizjoni li tat il-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-16 ta` Novembru 1942 fil-kawza **Raymond noe vs Busuttil pro et noe**, inghad hekk :-

> *"Biex ikun hemm il-kaz fortuwitu jrid ikun hemm event li ma jiddependix mill-fatt tad-debitur, event imprevedibbli u inevitabbli. Ghall-applikazzjoni tal-prevedibilita` jew imprevedibilita` ta` l-event ghandha tigi applikata t-teorija tad-diligenza tal-bonus pater familias, li fin-nuqqas taghha ggib il-colpa tad-debitur, li allura jiznatura l-koncett tal-forza maggiore."* (Kollez Vol XXXI pI p554).

Jibqa` ferm il-principju illi : *"il concetto del caso fortuito, in quanto almeno alla irresponsabbilita` che ne deriva, viene meno quando concorre il fatto positivo o negativo dell` uomo.* (**ara : Fenech vs Gatt noe et** : PA : 17 ta` Mejju 1902 : Kollez. Vol. XVIII.II.164 ; **Bezzina vs Grech** PA : 7 ta` Gunju 1938 : Kollez. Vol. XXX.II.142).

Ghalhekk ma jkunx kaz ta` accident dovut ghal kaz fortuwitu jew forza magguri meta ghall-hsara jkun ikkonkorra l-fatt pozittiv jew negattiv tal-persuna ghaliex f`dak il-kaz ma jkunx jista` jinghad li l-hsara kienet inevitabbli, billi l-hsara jkollha l-fatt doluz jew kolpuz tal-persuna bhala l-kawza diretta jew indiretta.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-decizjoni li tat fil-21 ta` Ottubru 2016 fil-kawza **Fogg Insurance Agencies Limited noe vs L-Awtorita ghat-Trasport f`Malta et** qalet hekk :-

> *"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Valenzia nomine vs Camilleri** (27 ta` Gunju, 2003): "Izda il-koncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara jkun ikkontribwixxa l-fatt, posittiv jew negattiv, tal-bniedem. Skond il-principji tad-Dritt, biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun inevitabbli, b`mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-`bonus pater familias`. Isegwi li jekk jirrizulta xi nuqqas tal-bniedem din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi."*
>
> *Hekk ukoll din il-qorti fis-sentenza **Vella vs Cilia** (23 ta` Gunju, 2004) qalet: "…… il-kaz fortuwitu huwa dak l-avveniment li ma setax ikun prevedut minn persuna ta` ordinarja diligenza. Intqal ukoll illi biex ikun hemm il-kaz fortuwitu, mhux bizzejjed avveniment insolitu imma jehtieg li jkun inevitabbli b`mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja."*

Isegwi ghalhekk li jekk jirrizulta xi nuqqas, l-eccezzjoni ta` forza magguri ma tistax tregi.

Kien ukoll stabbilit li fil-kaz li ssir hsara konsegwenza ta` azzjoni ta` l-persuna, li pero` ma setghetx tkun prevista, xorta wahda ghandu jirrizulta li din sehhet minhabba nuqqas ta` diligenza.

Hekk qalet **Azzopardi vs Arcicovich et** (op. cit.) :-

"quando invece vi ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avverdersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto." (Vol XXIV p I p172).

(ara wkoll : PA : 25 ta` Gunju 2013 : **Buhagiar et vs Cortis et** ; u PA : 6 ta` Ottubru 2016 : **Aquilina vs Grima**)

Tajjeb li jkun riaffermat il-principju li meta tkun eccepita l-forza magguri jew il-kaz fortuwitu, *"il-prova tal-forza magguri jew tal-kaz fortuwitu ghandu jaghmilha d-debitur"* [ara : Qorti ta` l-Appell Kummercjali : 17 ta` Novembru 1941 : **Fenech vs Carabott**. (Kollez Vol. XXXI.I.467)]

Fid-decizjoni li tat il-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Mejju 2004 fil-kawza **Alfred Delia vs Segretarju Parlamentari u Direttur tad-Dipartiment tat-Toroq et** inghad hekk :-

"Kif gja manifest l-piz tal-prova kien jinkombi f`dan il-kaz fuq il-konvenuti appellati billi kienu huma li kkontraponew ghat-talba tal-attur appellanti d-difiza tal-forza magguri. Huma htiegilhom allura jiddemostraw bi prova pozittiva illi hadu l-passi rimedjali, effikaci u effettivi, biex jiskansaw kull dannu possibli lill-utent. Wiehed ma jistax jikkontenta ruhu billi sempliciment jiddefendi ruhu bid-difiza ta` forza magguri u lanqas ma jgib l-ebda prova li turi li hu kien ha provvedimenti adegwati biex jiskongura ghall-event.

. . . Meta l-fatt allura hu hekk imputabbli lill-konvenuti appellati l-allegat ` sopravvenuto fortuito`, kif jikkwalifika l-Giorgi (Vol II pg 145), ma jistax jitqies bhala fatt liberatorju (Ara Vol XLIV p I pg 329), ghaliex allura `jitlef in-natura

tieghu ta` kaz fortuwitu la darba seta` jigi impedit permezz ta` diligenza ordinarja` li huma kienu obbligati li juzaw (Kollez Vol XXX p I p 869).

Raggunta din il-konkluzzjoni, l-konvenuti appellati ghandhom fic-cirkostanzi jaghmlu tajjeb ghad-danni subiti."

Aktar kmieni, il-Qorti ghamlet referenza ghall-**Art 1571(1) tal-Kap 16**.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-27 ta` April 2016 fil-kawza **Louis Apap Bologna et vs Alexander Borg Caruana** nghad illi l-Art 1571 tal-Kap 16 japplika biss fil-kaz li jkun hemm distruzzjoni tal-fond minn avveniment fortuwitu :

*"Jekk il-Bord kien konvint, kif jidher li kien, li dak li gara kien tort tal-inkwilin, allura dan il-provvediment ma japplikax. Il-kelma "accident", fit-test Ingliz "fortuitous event", tirreferi ghall-grajja li ssehh minghajr htija tal-persuna: "Meta jkun hemm vjolazzjoni ta` dmir u ommissjoni volontarja ta` diligenza li taghha ma jigux previsti l-konsegwenzi, u jigi vjolat id-dritt ta` haddiehor, minghajr volontarjeta` anki minghajr dan ikun previst, ma jikkonfigurax ruhu l-kaz fortuwitu, izda l-kolpa u l-kwazi delitt" (**Bonnici vs Phoenicia Malta Hotel Limited**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat- 12 ta` Jannar 2005).*

…

*Fis-sentenza **Stephen Cordina vs Domenic Grech et** tat- 12 ta` Lulju 2007, din il-qorti kkunsidrat l-Artikolu 1570(1) tal-Kodici Civili u qalet:-*

"Fl-ewwel lok, li l-artikolu de quo ma jikkomprendix il-fatt tad-distruzzjoni tal-fond bil-kolpa tal-konduttur izda biss, u merament, minn accident….. Jibda biex jigi osservat, fuq l-analisi tad-disposizzjoni tal-ligi surreferita, illi dak fiha kkontemplat bl-uzu tal-kelma "meqruda" hi l-verifika ta`

sitwazzjoni ta` rovina jew tad-dizintegrazzjoni tal-elementi principali u strutturali tal-fond innifsu. Dan hu sew kontraddistint minn qaghda fejn il-fond isofri deterjorazzjoni jew anke danneggjament in kwantu f`dawn il-kazijiet il-fond jibqa` jissussisti fl-individwalita` oggettiva tieghu u, barra minn dan, il-qaghda tat-telf tal-godiment tieghu hi wahda temporanja li tista` tirrizolvi ruhha b`xogholijiet u riparazzjonijiet, anke jekk talvolta jkunu notevoli; Il-ligi, imbaghad, titkellem fuq qerda "ghal kollox", u dan necessarjament ifisser illi l-event sopravvenut fil-kors tal-lokazzjoni kkreja sitwazzjoni ta` impossibilita` ta` godiment f`sens definittiv u, allura, wiehed ma jistax jaspira li jirrisolvi l-qaghda b`semplici riparazzjonijiet imma biss permezz tar-rikostruzzjoni ex novo tal-fond. Bil-kontra ta` fejn ghandek stat ta` danneggjament, jew anke ta` qerda parzjali, hawn ir-rapport lokatizzju jestingwi ruhu bl-operat tal-ligi;"

Min-naha l-ohra fis-sentenza ***<u>Perit Joseph Barbara et vs Mary Micallef et</u>*** *tat-13 ta` Jannar 1967, il-Qorti tal-Appell qalet li fir-rigward tal-kliem "meqrud ghal kollox" (fit-test Ingliz "totally destroyed"):-*

"Dak li hu fondamentali f`din il-materja ghall-finijiet tal-accertament tal-perdita totali hi l-impossibilita tal-godiment. Fid-distruzzjoni li ma tolqotx l-interezza materjali tal-haga imma fejn ir-residwu ma jkunx jista` jservi izjed ghall-uzu previst mill-kuntratt, kif ukoll fejn minhabba l-perdita guridika tal-haga (mid-dottrina assimilata ghall-perdita materjali) il-konduttur ikun fl-impossibilita` li jgawdi l-immobbli jew li juzah skond id-destinazzjoni tieghu, id-dottrina irravizat ugwalment perdita totali. Il-kuncett centrali f`din il-materja hu bic-car il-godiment tal-haga jew pjuttost l-impossibilta` tieghu, u verament oggett tal-lokazzjoni m`hiex, il-haga innifisha imma l-godiment taghha".

Fl-isfond tal-provi akkwisti, debitament meqjusa fil-kuntest tal-gurisprudenza surreferita, din il-Qorti tistqarr li mhijiex konvinta li kull ma gara fil-binja de qua kien ikkawzat minn accident jew kien kaz fortuwitu.

Apparti dak li jirrizulta mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, l-**<u>Art 1540 (2) tal-Kap 16</u>** jipprovdi illi "*matul il-kiri, sid il-kera ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega, minbarra, ghal dak li hu bini t-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament ghalihom ukoll*."

Is-sid huwa responsabbli ghat-tiswijiet straordinarji li jkunu jehtiegu jsiru fil-fond.

L-**<u>Art 1543 tal-Kap 16</u>** jipprovdi ghal sitwazzjonijet meta tiswija tkun mehtiega illi ssir minghajr dewmien, biss f`dan il-kaz hemm l-obbligu tal-inkwilin illi jgharraf b`dan lil sid il-kera minghajr dewmien.

Riferibbilment ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum, jirrizulta li ghalkemm il-hsara kienet riskontrata mill-atturi fl-1996, il-Qorti hija tal-fehma illi l-hsara li garrab il-fond kienet wahda progressiva. Dan huwa fatt accertat minn dak li rrelataw fi zminijiet differenti l-periti *ex parte* tal-atturi, u cioe` Perit Carmel Cacopardo u Perit Sandra Magro, li jaghmlu referenza ghall-qaghda tat-travi. Saviour Casha wkoll stqarr illi mal-perkolazzjoni tal-ilma t-travi saddew bil-konsegwenza li faqqghu x-xorok, li wara nqasmu.

Ghal din il-Qorti ma tistax tissussisti ebda difiza ta` accident jew forza magguri.

Kull inkwiet seta` jkun evitat li kieku saret manutensjoni preventiva tajba, kif ukoll kieku saru tiswijiet effettivi f`waqthom.

Il-htiega tal-azzjoni rimedjali kkomplikat ruhha bil-fatt illi ghalkemm is-severita` tal-hsara kienet indikata fl-1996, ingiebet ghall-konjizzjoni tal-konvenuti fl-1999 fil-kors tal-proceduri kriminali, u l-atturi hargu mill-post fl-2004. Imbaghad kien biss fl-2008 li saret din il-kawza.

Dan ifisser illi fuq medda ta` 12-il sena, bejn l-1996 u l-2008, qajla setghu isiru xogholijiet, u ghalkemm tnehhew is-soqfa, irrizulta illi l-binja kienet ikkundannata. L-uniku soluzzjoni kienet d-demolizzjoni totali tal-binja u l-edifikazzjoni taghha mill-gdid. Billi l-intervent kien tardiv, ebda xogholijiet ta` riparazzjoni rimedjali ma kien se jsib soluzzjoni ghall-problema.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm matul is-snin l-intimati jew l-amministratur Perit Anthony Borg qatt m`ghamlu xoghol ta` riparazzjoni li kien jidhol fl-ambitu tal-obbligi taghhom bhala sid il-kera, tqis ukoll illi ma rrizultax li l-atturi talbu l-intervent tas-sidien jew tal-Perit Anthony Borg sabiex isiru xogholijiet fil-binja. Anzi l-attur sahaq illi kull sena kien jixxabbat mal-bjut biex jaghmel il-manutensjoni halli ma jidholx l-ilma. Lanqas ma rrizulta li l-attur qabbad xi persuna tas-sengha sabiex jaghmel ix-xoghol ta` manutensjoni. Il-fatt li l-attur ha l-briga li jaghmel ix-xoghol ma jfissirx li x-xoghol sar tajjeb.

Madankollu, l-Qorti tqis illi hemm negligenza u traskuragni tas-sidien u ta` Saviour Casha, ghaliex waqt li jirrizulta li hadu azzjoni meta saru jafu bil-hsara strutturali, fl-istess waqt ix-xoghol effettiv sabiex tigi ripristinata l-binja wara d-demolizzjoni waqaf anke minhabba dizgwid bejn is-sidien.

Il-Qorti tghid li l-atturi ghandhom igorru responsabilita` ta` terz. Terz iehor ghandu jingarr *ex contractu* minn dawk mill-konvenuti li ghadhom sidien tal-fond u cioe` John Micallef, Victor Micallef u Maria Stella D`Amato. It-terz l-iehor ghandu jigi sopportat minn Saviour Casha de proprio abbazi ta` responsabilita` *ex delicto.* Tippreciza fil-kaz tar-responsabilita` *ex contractu* li f`kull waqt tal-kawza ghandu jissussisti r-rekwizit tal-interess li trid il-ligi. Fil-kaz ta` dawk il-konvenuti li kienu s-sidien u li bieghu lil terzi u cioe`Carmel Micallef, Giorgio Micallef, Emilia Micallef, Philip Micallef, Nathalie Barbara u Mary Micallef, jirrizulta ppruvat li l-attwalita` tal-interess taghhom *ex contractu* ntemm malli bieghu s-sehem li kellhom. Il-Qorti ma ssibx li kellhom responsabilita` *ex delicto.*

Il-Qorti sejra tghaddi issa ghall-konsiderazzjoni tat-talbiet l-ohra.

Fl-ewwel domanda, l-atturi talbu li jigu reintegrati fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

Kienet eccepita l-intempestivita` tat-talba abbazi tal-argument illi t-terminu ghar-reintegrazzjoni ghandu jiddekorri minn meta johrog il-permess ghall-izvilupp. In segwitu ghandu jkun hemm terminu ragjonevoli ta` zmien li fih ghandu jitla` l-bini u jkun rez abitabbli.

Tajjeb jinghad illi meta kienet istitwita l-kawza fl-4 ta` Frar 2008, il-blokk kien ghadu mhux mibni, u kien fl-istat li huwa llum. Il-permessi ghat-tkomplija tad-demolizzjoni u ghall-bini ta` l-blokka l-gdida hargu fl-2014. Minhabba d-dewmien fl-approvazzjoni tal-permessi ma setax isir ix-xoghol. Sakemm hargu l-permessi, inqala` dizgwid bejn is-sidien ghaliex kien hemm minnhom li ma riedux ikomplu bix-xogholijiet. Saviour Casha xehed illi minhabba dak id-dizgwid huwa ma riedx jaghti struzzjonijiet ghat-tkomplija tax-xogholijiet, kif lanqas ma ried johrog flus minn tieghu. L-intendiment inizjali mal-atturi kien illi meta titlesta l-binja l-atturi setghu jidhlu lura f`appartament fil-blokk il-gdid sabiex jirrisjedu hemm bla ma jhallsu kera. Casha rega` kkonferma din id-disponibilita` waqt il-kawza.

L-ewwel talba attrici tghid hekk :-

"Tipprefiggi t-terminu entro liema l-intimati ghandhom jirrintegraw lir-rikorrent fil-pussess ta` l-appartament lilu mikri u okkorrendo tistabbilixxi penali ghad-dewmien ghal kull gurnata oltre` t-terminu premess li l-intimati jibqghu moruzi"

Jekk l-ewwel talba kif dedotta *seta`* kienet intempestiva ghaliex fl-4 ta` Frar 2008 ma kienx hemm permessi rilaxxjati mill-awtoritajiet kompetenti sabiex tkun issir ir-reintegrazzjoni, bil-fatt illi fil-mori tal-kawza u cioe` fl-2014 hargu l-permessi li kienu jaghmlu fattibbli r-reintegrazzjoni, it-talba ma baqghetx intempestiva abbazi tal-principju tal-*jus superveniens*.

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Mejju 2007 fil-kawza `**George Galea vs Giovanni Elia Zammit Haber`**, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri [konfermata mill-Qorti tal-Appell b`sentenza tal-14 ta` Mejju 2010] qalet hekk dwar il-*jus superveniens* –

" … kuncett li gie applikat mill-Qrati taghna anke meta difett inizjali gie sanat bis-sopravenienza tad-dritt per ezempju wara l-eccezzjonijiet, sahansitra wkoll meta l-kawza kienet fi stadju ta` appell.

*Hekk per ezempju fil-kawzi **Carmela Catro` vs Arturo Grech et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-23 ta` Mejju 1947 (Vol. XXXIII.i.108.) :-*

"illi wara s-sentenza ta` l-Ewwel Qorti l-appellanti pprezentat ic-cedola ta` l-irkupru u b`hekk irradikat id-dritt taghha pretiz fic-citazzjoni. In vista ta` dan, u bis-sahha tal-principju jus superveniens firmat actionem vel exceptionem, ma jistax jinghad izjed li l-appellanti ma ghandhiex interess ghall-ezercizzju ta` l-azzjoni prezenti, li ghandha bhala skop li twaqqa` permuta li tippretendi falza u simulata, biex thares id-dritt taghha ta` l-irkupru u tlesti triq ghall-kawza tar-rivendizzjoni. Ghalhekk biss, ghall-motiv tal-jus superveniens fuq imsemmi, hemm lok li ssentenza ta` l-Ewwel Qorti tigi revokata, u li l-kawza tigi mibghuta lill-istess Qorti ghat-trattazzjoni u definizzjoni fil-meritu".

*Bhal din is-sentenza hemm ohrajn:- **Salvino Abela vs Jimmy Spagnol** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) fil-21 ta` Jannar, 1986; **Antonio Falzon vs Salvatore Camilleri et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-8 ta` Frar, 1943 (Vol. XXXI.i.588); u **Maria Concetta Cardona vs Salvatore Bonnici et** deciza mill-Qorti ta` l- Appell fit-30 ta` Gunju 1947 (Vol. XXXIII.i.195)."*

Il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba (enumerata 9.1), tipprefigi terminu ta` tmintax-il xahar mil-lum ghall-fini tal-twettieq tat-talba, u penali ghal dewmien ta` hamsin Ewro (€50) kuljum fin-nuqqas.

Nigu issa ghall-pretensjoni attrici dwar likwidazzjoni u hlas ta` danni.

Il-pretensjoni tal-atturi hija fis-sens li ghandhom jigu rizarciti ghad-danni konsistenti fi hsara tal-ghamara u oggetti ohra mobbli li kienu fl-appartament, ghall-garr tal-ghamara u ghall-kera ta` post alternattiv. Kien prezentat prospett u stima tal-valur tal-ghamara mobbli u fissa li kien hemm fil-post.

Fil-kors tal-proceduri kriminali, ghalkemm kien hemm ordni mill-qorti sabiex jithejja inventarju tal-ghamara, jirrizulta illi dan l-inventarju baqa` ma sarx. Skont Saviour Casha, meta l-Perit Richard Aquilina mar fuq il-post sabiex ihejji l-inventarju, fl-appartament ma kien fadal xejn ta` valur.

Jirrizulta li l-ghamara li kien hemm ingarret mill-attur pero` ma kienx prezentat kont tal-garr. Tajjeb jinghad illi l-intimati kellhom ordni mill-Qorti tal-Magistrati sabiex johorgu l-ghamara mill-fond a spejjez taghhom. Skont Casha meta marru biex jaghmlu dan l-attur ma fethilhomx. L-attur ikkonferma illi garr mill-post dak kollu illi seta` u illi kien ta` bzonn jew ta` valur, u fil-post halla dak biss dik l-ghamara li kienet *fixture*. Waqt illi l-attur jghid illi l-ghamara kienet *solid*, Casha jghid illi fil-post kien fadal biss bicctejn ghamara tal-injam *three ply*.

L-attur ma ressaqx prova dwar it-tip u l-kwalita` tal-ghamara illi kien hemm fl-appartament.

Lanqas ma tressqet prova dwar il-kundizzjoni taghha fil-mument li harget mill-fond.

In kwantu ghall-kera ta` post alternattiv, jirrizulta illi l-atturi marru jirrisjedu f`post li huwa proprjeta` ta` binthom u tar-ragel taghha li huwa dentist. Ma saret l-ebda skrittura ta` lokazzjoni. Ghalkemm kien hemm zmien fejn l-atturi hallsu lil binthom Lm 300 fis-sena, ghamlu dan minn rajhom tant li in segwitu waqqfu l-hlas u binthom ma ppretendiet xejn minghandhom.

Meta tqis l-assjem tal-provi, ma ssibx li hemm danni x`jigu likwidati favur l-atturi la ghall-ghamara, la ghall-garr u lanqas ghall-kera ta` post alternattiv. Ghalhekk qieghda tichad it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici rispettivament enumerati 9.3, 9.4 u 9.5.

Fl-ahhar nett, fin-nota ta` sottomissjonijiet, l-atturi jressqu pretensjoni ohra dwar danni u cioe` talli kienu spussessati mid-dritt tal-inkwilinat. In sostenn jaghmlu referenza ghas-sentenza li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-30 ta` Mejju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Dorothy Lentini vs AS & B Limited</u>** li sal-lum pero` ghadha mhijiex gudikat peress li kien sar appell minnha.

Il-Qorti rat it-talbiet, u tosserva li t-tielet talba (enumerata 9.3) intalab hekk :-

"*Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrenti sad-data li fiha l-kawza tigi deciza, konsistenti fit-telfien ta` ghamara u benefikati li huwa kien ghamel fl-appartament in kwistjoni kif ukoll fi spejjez ta` garr u spejjez ta` kirja ta` proprjeta` alternattiva*."

Fil-fehma ta` din il-Qorti t-talba titkellem ghaliha u tirrigwarda danni li kienu limitati u delineati ghal dak li tghid it-talba. Din it-talba ghal kumpens kif impostata hija <u>cirkoskritta u limitata</u> ghal dawk id-danni partikolari li huma ndikati fit-talba. Fost dawn id-danni certament <u>mhuwiex inkluz</u> dak li ssemma mill-atturi fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom.

Huwa ben risaput illi fid-decizjonijiet illi taghti l-Qorti trid toqghod mat-talbiet kif dedotti. Fil-kaz tal-lum il-Qorti ma kenitx mitluba tiddeciedi dwar talba ghal risarciment ta` danni dwar spussess da parti tal-atturi mill-inkwilinat tal-fond. Ghalhekk mhijiex sejra tmur oltre dwar din il-kwistjoni.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qieghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet li baqghu mhux decizi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fid-29 ta` Jannar 2016, billi qieghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici kif dedotti limitatament kontra l-konvenut Joseph Oliver Ruggier stante c-cessjoni tal-atti li saret fil-mori tal-kawza fil-konfront tal-istess konvenut.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1) eccezzjoni preliminari tal-konvenut Anton Camilleri stante li dik l-eccezzjoni kienet rinunzjata fil-mori tal-kawza.

Tilqa` t-tielet (3) u t-tmien (8) eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Camilleri, tichad it-talbiet attrici kif dedotti kontra tieghu, u ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra li ressaq il-konvenut Anton Camilleri.

Tichad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra.

Tilqa` parzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tichad it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-konvenuti Carmel Micallef, Giorgio Micallef, Emilia Micallef, Philip Micallef, Nathalie Barbara u Mary Micallef.

Tilqa` l-ewwel talba (1) tal-atturi, u cioe` dik enumerata 9.1, billi tipprefigi terminu ta` tmintax-il xahar mil-lum sabiex il-konvenuti John Micallef, Victor Micallef, Maria Stella D`Amato u

Saviour Casha sabiex jirreintegraw lill-atturi ghall-iskop tal-ewwel talba.

Tordna lill-konvenuti John Micallef, Victor Micallef, Maria Stella D`Amato u Saviour Casha sabiex fin-nuqqas, minhabba dewmien, ihallsu lill-atturi penali ta` hamsin Ewro (€50) kuljum.

Tilqa` parzjalment it-tieni (2) talba, u cioe` dik enumerata 9.2, billi tiddikjara li r-responsabilita` ghad-danni ghandha tkun ripartita in kwantu ghal terz mill-atturi, in kwantu ghal terz mill-konvenuti John Micallef, Victor Micallef u Maria Stella D`Amato, u in kwantu ghal terz mill-konvenut Saviour Casha.

Tichad it-talbiet li huma enumerati 9.3, 9.4 u 9.5.

Bla hsara ghal dak li kien deciz dwar il-kap tal-ispejjez mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-29 ta` Jannar 2016, tipprovdi dwar it-talba enumerata 9.6, billi tordna fl-ewwel lok, lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez tal-konvenuti Anton Camilleri u Joseph Oliver Ruggier, fit-tieni lok, tordna li l-konvenuti Carmel Micallef, Giorgio Micallef, Emilia Micallef, Philip Micallef, Nathalie Barbara u Mary Micallef ibatu l-ispejjez taghhom, u fit-tielet lok tordna li l-bqija tal-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal terz mill-atturi, in kwantu ghal terz mill-konvenuti John Micallef, Victor Micallef u Maria Stella D`Amato u in kwantu ghal terz minn Saviour Casha.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur