FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 11 ta' Ġunju, 2020

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 147/10JRM

Anthony **FALZON**, Rita Falzon u Mary Falzon

vs

MIRASOL HOMES LIMITED (C – 41547), u b'degriet tas-16 ta' Mejju, 2017, is-soċjetà kummerċjali Mirasol Homes (P – 1684) assumiet l-atti tal-kawża minflok il-kumpannija Mirasol Homes Limited, li isimha tħassar mir-Reġistru tal-Kumpanniji fiż-żmien li l-kawża kienet miexja

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-16 ta' Frar, 2010, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (i) ssib lill-kumpannija mħarrka responsabbli għad-danni li huma ġarbu minħabba nuqqas tagħha li twettaq dak li kienet ftiehmet magħhom, (ii) tillikwida d-danni mġarrba u (iii) tikkundannaha tħallashom l-istess danni likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħax;

Rat id-degriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' Frar, 2010[1], li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-partijiet dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-30 ta' Marzu, 2010, li biha l-kumpannija mħarrka laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalet li safejn it-talba tirreferi għad-danni mnissla minn ksur tal-konvenju tas-17 ta' Ottubru, 2007, l-azzjoni attriċi waqgħet għaliex ma tħarsux iż-żminijiet imsemmija fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u lanqas ma hija proponibbli billi ma ġietx segwita l-istess proċedura taħt l-artikolu 1357(2); safejn l-azzjoni attriċi tintrabat mad-danni mġarrba b'rabta max-xogħlijiet imwettqa, ma kinitx il-kontradittriċi leġittima għaliex hija ma għamlet l-ebda xogħol, imma qabbdet kuntratturi biex jeżegwuh; u li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 2153 tal-istess Kodiċi. Fil-mertu, ċaħdet li ikkawżat danni lill-atturi u għalhekk it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Mejju, 2010[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat il-provi u d-dokumenti li tressqu quddiemha u quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tal-15 ta' Diċembru, 2016[3], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u awtorizzat lill-partijiet iressqu t-trattazzjoni tal-għeluq bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-20 ta' Frar, 2017[4];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Mejju, 2017[5], li bih awtorizzat lis-soċjetà kummerċjali *en nom collectif* Mirasol Homes tassumi l-atti tal-kawża minflok il-kumpannija mħarrka;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mis-soċjetà mħarrka fl-10 ta' Mejju, 2017[6], bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[1] Paġ. 41-42 tal-proċess
[2] Paġ. 49 tal-proċess
[3] Paġ. 688 tal-proċess
[4] Paġġ. 689-706 tal-proċess
[5] Paġ. 742 tal-proċess
[6] Paġġ. 726-739 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għad-danni minħabba nuqqas ta' twettiq ta' wegħdiet miftehma u wkoll minħabba ħsarat li ġraw huma w għaddejjin xogħlijiet ta' bini fil-qrib. L-atturi jgħidu li l-imħarrka naqset li tersaq għall-bejgħ ta' *penthouse* li wegħdet li tittrasferixxi lill-atturi b'att ta' konvenju ta' bejgħ-u-xiri u kif ukoll li ġarrbu ħsara b'xogħlijiet li l-istess imħarrka wettqet fil-blokka ta' bini. Iridu li ssir il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mġarrba minnhom;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "Mirasol") laqgħet billi, preliminarjament, qalet li safejn it-talba tirreferi għad-danni mnissla minn ksur tal-konvenju tas-17 ta' Ottubru, 2007, l-azzjoni attriċi waqgħet għaliex ma tħarsux iż-żminijiet imsemmija fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u lanqas ma hija proponibbli billi ma ġietx segwita l-istess proċedura taħt l-artikolu 1357(2); safejn l-azzjoni attriċi tintrabat mad-danni mġarrba b'rabta max-xogħlijiet imwettqa, ma kinitx il-kontradittriċi leġittima għaliex hija ma għamlet l-ebda xogħol, imma qabbdet kuntratturi biex jeżegwuh; u li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 2153 tal-istess Kodiċi. Fil-mertu, ċaħdet li ikkawżat danni lill-atturi u għalhekk it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

Illi mill-fatti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża joħroġ li l-atturi huma s-sidien bejniethom ta' żewġ appartament li jġibu n-numri tlieta (3) u erbgħa (4) rispettivament fil-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "*Mirasol Court*", fi Triq it-Turisti, fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Bis-saħħa ta' kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2007[7], Mirasol xtrat l-arja tal-bejt sovrastanti l-istess blokka u għamlet żvilupp fiha[8];

Illi b'att ta' konvenju tas-17 ta' Ottubru, 2007[9], Mirasol wiegħdet u ntrabtet li tbiegħ lill-atturi *penthouse* fi stat ta' ġebel u saqaf li kellu jinbena fuq in-naħa tal-lemin tal-blokka kif muri fi pjanta mehmuża mal-istess kitba[10], u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju kienet li l-fond kellu jinbena skond il-permess u l-pjanti kif approvati mill-Awtorità responsabbli mill-ħruġ tal-permessi (aktar 'il quddiem

[7] Dok "M", f'paġġ. 337 sa 346 tal-proċess
[8] Dok. "ZZ" f'paġ. 501 tal-proċess
[9] Dok. "AF" f'paġġ. 51 – 7 tal-proċess
[10] Dok. "AF1" f'paġġ. 58 – 58A tal-proċess

imsejħa "il-MEPA")[11]. Il-pjanta mehmuża mal-konvenju kienet tindika żewġt ikmamar tas-sodda, kamra minnhom akbar minn oħra. Il-konvenju kien jgħodd għal sitt (6) xhur. Jumejn qabel ma sar il-konvenju, l-atturi u Mirasol kienu dehru fuq kitba oħra li biha l-atturi irrinunzjaw favur Mirasol għal xi jeddijiet għall-bejt tal-blokka skond is-sehem tagħhom bħala sidien taż-żewġ appartamenti tagħhom;

Illi x-xogħlijiet fil-blokka bdew f'Settembru tal-2007. Il-permess għall-bidu nħareġ f'Ġunju tal-2007[12], iżda għal *penthouse* waħda b'żewġt ikmamar tas-sodda. Imbagħad, f'Marzu tal-2008[13], inħareġ permess ta' żvilupp rivedut għal żewġ *penthouses* b'kamra tas-sodda waħda kull wieħed minnhom. Waqt li kien għaddej ix-xogħol tal-bini tal-*penthouse* imwiegħed, l-atturi ntebħu (wara li żaru s-sit fejn kien għaddej ix-xogħol) li waħda mill-kmamar murija fil-pjanta bħala kamra tas-sodda kienet iżgħar fil-qies tagħha minn dak muri fil-pjanta[14]. Meta 'l quddiem ħareġ il-permess ta' żvilupp mill-MEPA, dan kien jagħti kamra tas-sodda waħda fil-post li nbena[15]. Minħabba f'hekk, u wara li waqa' l-konvenju, Mirasol ħarġet *penthouse* wieħed minflok it-tnejn ippjanati[16];

Illi Mirasol qabbdet bħala kuntrattur lill-kumpannija J. Micallef Building & Construction Limited biex tagħmel ix-xogħol ta' kostruzzjoni[17], filwaqt illi s-sorveljanza tax-xogħol kienet f'idejn il-Perit Robert Żerafa, direttur ta' Mirasol stess[18]. Jirriżulta illi waqt li kien qed jinbena l-fond, Malta intlaqtet minn żewġ maltempati pjuttost kbar[19], u l-atturi jilmentaw li daħlilhom l-ilma kemm fil-fond tagħhom kif ukoll fil-partijiet komuni tal-blokka[20]. Jilmentaw ukoll li Mirasol kienet traskurata huma u għaddejjin ix-xogħlijiet u minħabba f'hekk ġarrbu dannu li jissarraf f'telf ta' sebat elef sitt mija u euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€7,601.57);

Illi jirriżulta wkoll li f'Ottubru tal-2007, fiż-żmien meta kienu fuq l-att tal-konvenju, l-atturi qabbdu lill-kumpannija Saviour Camilleri Interior Design & Architecture Ltd, biex tieħu ħsieb iżżejjen u jarma ("*interior designing*") il-*penthouse* ladarba jinxtara, minħabba li l-konvenju kien jgħid li l-bejgħ kellu jsir fi stat ta' ġebel u saqaf. Dan ix-xogħol ta' diżinjar sar[21] u ħallsu għalih l-atturi f'Awwissu tal-2008[22], wara li l-konvenju kien waqa'. In-nefqa

[11] Ara klawżola 5(i) tal-konvenju tas-17.10.2007 f'paġ. 52 – 3 tal-proċess
[12] Dok "A", f'paġġ. 293 – 5 tal-proċess
[13] Dok "B", f'paġġ. 298 sa 302 tal-proċess
[14] *Ibid.* f'paġ. 445 tal-proċess
[15] Dok. "B" f'paġġ. 298 – 300 tal-proċess
[16] Xhieda tal-A.I.Ċ. Robert Żerafa f'paġ. 60 tal-proċess
[17] *Ibid* f'paġ. 64 tal-proċess, u Dok. "RZ" f'paġġ. 77 – 81 tal-proċess
[18] Ara x-xhieda tal-Perit Robert Żerafa f'paġ. 68 tal-proċess
[19] Annex "MIR04" f'paġġ. 577 – 8 tal-proċess
[20] Dokti. "J" u "L" f'paġġ. 328 – 330 u 332 – 6 tal-proċess
[21] Dokti "SC", "SC1" u "SCZ", f'paġġ. 170 sa 186 u 204 sa 218 tal-proċess
[22] Ara x-xhieda ta' Saviour Camilleri f'paġ. 187 tal-proċess, kif ukoll Dok. "B" f'paġġ. 8 – 10 tal-proċess

biex sar dan ix-xogħol telgħet għal ħamest elef, erba' mija, tmienja u disgħin ewro, u tmenin ċenteżmu (€5,498.80);

Illi fis-16 ta' April, 2008[23], l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil Mirasol u, filwaqt li għarrfuha li kien hemm raġuni tajba fil-liġi biex ma jersqux fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, talbuha tħallas lura d-depożitu fuq il-prezz miftiehem fuq l-att tal-konvenju, flimkien ma' ħlas lura ta' somom oħrajn. Fil-fatt il-konvenju waqa', u Mirasol raddet lura l-istess depożitu lill-atturi[24];

Illi fis-16 ta' Ottubru, 2008[25], l-atturi ċedew id-drittijiet li huma kellhom għall-użu tal-bejt fil-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawża, filwaqt illi żammew sħiħ il-jedd li jfittxu lil Mirasol għad-danni mġarrba minnhom waqt li kien għaddej ix-xogħol tal-iżvilupp ta' Mirasol fil-blokka;

Illi fis-16 ta' Frar, 2010, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għar-rigward tal-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin ma' dan il-każ, l-Qorti sejra tqis it-talba għall-ħlas tad-danni min-naħa tal-atturi. Id-danni mitluba mill-atturi huma ta' żewġ għamliet, danni (pre-) kuntrattwali u danni akwiljani;

Illi l-Qorti sejra tibda biex tqis **it-talba għad-danni kuntrattwali**. Fil-pretensjonijiet tal-atturi, dawn id-anni jikkonsistu fin-nefqa li daħlu għaliha meta ħatru *designer* professjonali ħalli jfassal l-arredament tal-*penthouse* ladarba jinkiseb minnhom fi stat ta' ġebel u saqaf, kif miftiehem fil-konvenju. Dan is-servizz intalab iwettqu meta l-istess ġid kien għadu mwiegħed fuq konvenju u lanqas mitmum. Twettaq ukoll fuq il-wegħda li l-*penthouse* kellha tkun ta' kejl partikolari u maħsuba li jkollha żewġt ikmamar tas-sodda. Is-servizz mitlub mid-*designer* twettaq meta l-ġid ma kienx għadu nkiseb mill-atturi. Il-ħlas għas-servizz sar wara li l-konvenju kien waqa' meta ħareġ li l-permessi kienu jagħtu li l-*penthouse* kellu jkollha biss kamra tas-sodda waħda u l-atturi raw li ma setgħux jiksbu skond il-wegħda li għamlitilhom Mirasol. L-atturi jikkwantifikaw din l-għamla ta' danni fis-somma ta' ħamest elef erba' mija u tmienja u disgħin euro u tmenin ċenteżmi (€ 5,498.80) li huwa sewwasew il-kont imħallas minnhom lid-*designer* għall-prestazzjonijiet professjonali tiegħu;

Illi Mirasol tilqa' billi tgħid li l-azzjoni attriċi għad-danni ta' sura kontrattwali (a) la setgħet titressaq u (b) ukoll kieku setgħet titressaq, l-atturi ressquha wara li laħaq għalqilhom iż-żmien li fih messhom ressquha;

---

[23] Dokti. "I" u "RZZ" f'paġġ. 326 – 7 u 409 tal-proċess
[24] Ara x-xhieda ta' Mary Falzon f'paġ. 463 tal-proċess
[25] Dokti. "A" u "P" f'paġġ. 5 – 7 u 352 – 7 tal-proċess

Illi ż-żewġ naħat jaqblu li din il-pretensjoni attriċi – jiġifieri dwar id-danni mnissla min-nuqqas kuntrattwali – joħorġu mill-fatt li kien sa l-att tal-konvenju u d-danni li l-atturi jippretendu taħt din ir-ras jikkonsistu fil-fatt li daħlu f'nefqa sostanzjali għal xejn għaliex il-ġid imwiegħed lilhom fl-imsemmi konvenju baqgħu ma kisbuhx;

Illi huwa miżmum li biex ksur ta' rabta magħmula f'att ta' konvenju tnissel il-jedd għar-risarċiment tad-danni, il-parti kreditriċi ta' dik ir-rabta trid tmexxi 'l quddiem il-pretensjonijiet tagħha bil-mod u fiż-żmien perentorju maħsub mil-liġi[26]. L-atturi jissottomettu li l-fatt li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt u li bagħtu ittra uffiċjali lil Mirasol biex jgħidulha li ma kinux se jersqu għall-kuntratt tax-xiri tal-*penthouse* kien biżżejjed biex skatta favurihom il-jedd li jitolbu l-ħlas tad-danni. Biex isaħħu dan l-argument tagħhom, jistrieħu fuq l-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili u jsemmu sentenza mogħtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta)[27] li jgħidu li ssaħħaħ il-fehma tagħhom;

Illi l-Qorti tqis li d-danni li jsemmi l-artikolu 1357(1) jistgħu jintalbu meta l-bejgħ "ma jkunx jista' iżjed isir". Minbarra dan, fis-sentenza li l-atturi jsemmu, din il-Qorti (diversament presjeduta) kienet qalet li x-xerrej imwiegħed seta' jfittex għad-danni u ma kellux iressaq kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju għaliex, f'dak il-każ, il-bejjiegħ li wiegħed kien laħaq biegħ il-post lil ħaddieħor waqt li kien għadu fis-seħħ il-konvenju max-xerrej imwiegħed. F'dan il-każ, għalhekk, l-atturi f'din il-kawża ma jistgħux jistrieħu fuq dik is-sentenza għaliex iċ-ċirkostanzi huma għal kollox differenti billi, sa dakinhar li bagħtu l-ittra uffiċjali lil Mirasol, il-post imwiegħed kien għadu ma nbigħ lil ħadd;

Illi fil-każ tal-lum, joħroġ li l-atturi ressqu ittra uffiċjali fiż-żmien meta l-konvenju kien għadu ma għalaqx[28], l-ittra uffiċjali ġġib id-data tas-16 ta' April, 2008, filwaqt li l-konvenju kien jiskadi fis-17 ta' April, 2008[29]. Dik l-ittra bagħtuha, mhux sabiex Mirasol tersaq fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, iżda sabiex jitolbuha tħallas lura d-depożitu akkont tal-prezz li kien tħallas minnhom fuq l-att tal-konvenju billi qalu li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt. Jirriżulta wkoll li l-atturi naqsu milli jressqu azzjoni fiż-żmien u bil-mod maħsub mill-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex jitlobu konferma li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt u biex jitolbu r-radd lura tad-depożitu u d-danni mġarrba. Fetħu din il-kawża madwar sena u għaxar xhur

[26] Ara, per eżempju, s-sentenza riċensjuri Maġ. (Għ) Sup. AE **18.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignatius Attard vs Dr. Paul Coppini noe et*** (mhix appellata)
[27] P.A. GCD **28.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dominic Cutajar et vs John Debono*** (mhix appellata)
[28] Dok. "I" f'paġġ. 326 – 7 tal-proċess
[29] Dok. "AF" f'paġġ. 56 tal-proċess

wara li bagħtu l-imsemmija ittra uffiċjali, li jiġi żmien twil wara li għalaq il-konvenju u wara dak mogħti fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi. Minħabba li t-terminu msemmi fl-artikolu 1357(2) huwa wieħed ta' dekadenza, il-kawża tal-lum ma tistax isservi biex tissoddisfa l-vot tal-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili[30] biex bis-saħħa tagħha l-atturi jitolbu u jiksbu kumpens għad-danni;

Illi b'dan il-mod, il-Qorti hija tal-fehma li ntilfet il-bażi li fuqha l-atturi setgħu jsejsu l-pretensjoni tagħhom għall ħlas tad-danni. Huwa miżmum li biex tinżamm ħajja pretensjoni ta' danni minħabba inadempimant ta' parti oħra f'konvenju, jeħtieġ li tkun segwita l-proċedura kollha maħsuba fl-artikolu 1357 u mhux biss parti minnha[31];

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-talbiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni kontrattwali m'humiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tilqagħhom, filwaqt li tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' Mirasol;

Illi jmiss li l-Qorti tqis **it-talba għad-danni akwiljani**. Taħt din ir-ras, l-atturi jitolbu li l-Qorti ssib li Mirasol kienet taħti għall-ħsarat li ġarrab il-ġid rispettiv tagħhom fil-blokka hu u jsir ix-xogħol tal-bini min-naħa ta' Mirasol. Taħt din ir-ras, l-atturi jippretendu danni ta' sebat elef, sitt mija u euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmi (€ 7,601.57) li joħorġu minn prospett li sar f'rapport minn perit imqabbad minnhom[32];

Illi dwar din it-talba Mirasol laqgħet bi tliet linji ta' difiża: (i) li t-talbiet għad-danni akwiljani waqgħu bil-preskrizzjoni tas-sentejn maħsuba fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili (ir-raba' eċċezzjoni); (ii) li hija ma kenitx il-kontradittriċi leġittima tal-pretensjonijiet attriċi f'dan ir-rigward, għaliex hija ma għamiltx ix-xogħol li minnu l-atturi jgħidu li ġarrbu ħsara (it-tielet eċċezzjoni); u (iii) li f'kull każ, il-pretensjoni tirrigwarda ħsarat f'imkejjen li l-atturi ma kinux sidien waħedhom tagħhom (il-partijiet komuni tal-blokka) u li, f'kull każ, Mirasol innifisha għamlet tajjeb għalihom xorta waħda u għalhekk ma ikkaġunat l-ebda danni lill-atturi (il-ħames eċċezzjoni);

Illi l-Qorti tibda biex tqis **l-eċċezzjoni li t-talbiet attriċi waqgħu bil-preskrizzjoni** għaliex din hija għamla ta' eċċezzjoni li l-liġi titlob li trid tingħata deċiżjoni dwarha b'kap għaliha[33]. Mirasol tgħid li x-xogħlijiet fil-blokka ntemmu fit-18 ta' Jannar 2008 u ġabet provi dokumentali biex turi dan. Tgħid li d-danni mġarrba mill-atturi, jekk tassew kien il-każ, riedu tabilfors

[30] App. Ċiv. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Curmi vs Anton Camilleri et noe*** (mhix pubblikata)
[31] Ara, P.A. GC **20.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghio***; P.A. T.M. **27.4.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Tanti pro et vs Sammy Mifsud et pro et noe*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**23.9.2009**); u App. Ċiv. **18.7.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Jeffrey John Mallia vs Adrian Caruana***
[32] Dok "J", f'paġġ. 328 – 330 tal-proċess
[33] Art. 730 tal-Kap 12

ikunu ġġarrbu qabel dakinhar. Hija tgħid li, minn mindu ntemmu x-xogħlijiet sa dakinhar li nfetħet din il-kawża (Frar tal-2010) kienu laħqu għaddew is-sentejn maħsuba fl-artikolu 2153, u l-ittra uffiċjali li huma bagħtulha ma kinitx titkellem dwar danni akwiljani, imma biss dwar pretensjonijiet marbutin mal-att tal-konvenju;

Illi, min-naħa tagħhom, l-atturi jwarrbu s-siwi ta' din l-eċċezzjoni billi jgħidu li l-ittra uffiċjali mibgħuta minnhom lil Mirasol f'April tal-2008 kienet biżżejjed biex twaqqaf iż-żmien preskrittiv favur Mirasol. Jgħidu wkoll li, f'kull każ, iż-żmien preskrittiv kien sospiż għaliex, wara li waqa' l-konvenju, saru trattativi bejn il-partijiet bil-għan li jaslu fi qbil dwar il-kwestjonijiet li kien għad fadal bejniethom. Dawk it-trattativi kienu wkoll biżżejjed biex iwaqqfu ż-żmien tal-preskrizzjoni milli jissokta miexi;

Illi l-Qorti jidhrilha li din l-eċċezzjoni mhijiex tajba. Huwa minnu li fejn jidħlu danni, il-preskrizzjoni tibda miexja minn dakinhar li jseħħ id-dannu u mhux minn dakinhar li l-imġarrab jintebaħ bihom. Hekk ukoll huwa minnu li fejn id-debitur ma jistqarrx xi ħtija, iż-żmien preskrittiv jimxi favurih sakemm il-kreditur ma jiksirx dak iż-żmien. Il-Qorti tagħraf li l-ittra uffiċjali li bagħtu l-atturi kienet marbuta mal-att tal-konvenju u ma' r-radd lura ta' flejjes li kienu pattwiti f'dak l-att. Huwa minnu wkoll li, fi tmiem dik l-ittra, l-atturi mittenti kienu qegħdin jagħmlu "riserva ċara għad-dritt ulterjuri tal-mittenti li jistitwixxu talba għad-danni sofferti, li qed isofru u li għad jistgħu jsofru". Mirasol tgħid li dik ir-riżerva saret b'riferenza għar-rabta tal-att tal-konvenju. Il-Qorti tagħraf li dak l-att ġudizzjarju mhux inekwivoku dwar l-għamla ta' riżerva li saret, imma huwa ċar li meta ntbagħtet dik l-ittra uffiċjali, kien għaddej bejn il-partijiet proċess ta' diskussjonijiet dwar il-problemi li nħalqu dwar il-wegħda tal-konvenju u l-effetti tal-ħsarat tax-xogħlijiet li kienu saru fil-blokka. Dawn in-negozjati kienu, fil-fehma tal-Qorti, biżżejjed biex iwaqqfu ż-żmien preskrittiv milli jibqa' miexi sakemm damu għaddejjin[34]. L-eżistanza ta' dawk in-negozjati hija ppruvata tajjeb mill-provi mressqa u tinsab konfermata wkoll fil-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 2008[35];

Illi għalhekk, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mhix se tintlaqa' għaliex mhix mistħoqqa;

Illi bit-**tielet eċċezzjoni** Mirasol trid li l-pretensjonijiet attriċi jkunu mirati lejn il-kuntrattur imqabbad minnha biex jagħmel ix-xogħlijiet tal-bini fil-blokka. Mirasol tisħaq li hija ma għamlet l-ebda xogħol fil-binja u ma kellhiex għalhekk terfa' xi ħtija f'każ li, huma w għaddejjin dawk ix-xogħlijiet, setgħet saret xi ħsara fil-ġid tal-atturi;

[34] Art. 2125(d) tal-Kap 16
[35] Dok "P", f'paġġ. 352 – 7 tal-proċess

Illi l-atturi jwarrbu din l-eċċezzjoni wkoll għaliex jgħidu li Mirasolo kienet is-sid tal-imkejjen fejn kien qed isir ix-xogħol u kienet hi li qabbdet lill-kuntratturi tal-għażla tagħha biex jagħmluhom. Jisħqu wkoll li x-xogħol sar taħt is-superviżjoni ta' perit li ħabat li huwa wieħed mid-diretturi ta' Mirasol stess. L-atturi jgħidu li mhuwiex sewwa li Mirasol tipponta s-swaba' tal-ħtija lejn min kien iwieġeb lilha għal dak li sar. Fuq kollox, l-atturi setgħu jmexxu kontra s-sid li fi ħwejġu kien qiegħed isir ix-xogħol u mhux joqogħdu jfittxu 'l min seta' għamel ħaġa u min għamel oħra;

Illi l-Qorti tqis li lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba. Fl-ewwel lok, ix-xogħlijiet saru fuq talba u l-ħsieb ta' Mirasol, u l-għażla tagħha li tinqeda b'kuntrattur jew aktar biex jitwettqu x-xogħlijiet meħtieġa kienet ħaġa li trid taraha hi u 'l min ħatret[36]. Għall-atturi, ir-rabtiet interni bejn Mirasol u l-kuntrattur/i mqabbad kienet *res inter alios*. Fit-tieni lok, ħareġ ċar mill-provi li l-imsemmija xogħlijiet saru taħt is-superviżjoni professjonali tal-perit Żerafa, wieħed mid-diretturi ta' Mirasol innifisha, u dan huwa biżżejjed biex jorbot lil Mirasol ma' kull ħsara li seta' ġarrab ħaddieħor minħabba dawk ix-xogħlijiet. Fit-tielet lok, u kif tajjeb jirrilevaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, Mirasol innifisha ntrabtet (fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2007) li hi jew rappreżentanti tagħha "*are to work with due diligence and shall be solely responsible for any damage that may ensue as a result, to the remanider of the block*" [37]. Fir-raba' lok, tressqu biżżejjed provi li juru li, fejn sidien oħrajn ta' appartamenti fl-istess blokka ġarrbu danni minħabba u huma u għaddejjin ix-xogħlijiet, Mirasol ikkumpensathom bla ma ċaħdet ir-responsabbiltà[38], kif qiegħda tagħmel mal-atturi għall-pretensjonijiet tagħhom dwar l-istess xogħlijiet;

Illi għalhekk il-Qorti mhix se tilqa' din l-eċċezzjoni;

Illi dwar il-ħtija akwiljana, il-parametri ta' azzjoni mibnija fuq il-ħtija akwiljana huma mfassal mil-liġi nnfisha. L-għajn ewlenija li ssejjes ir-responsabilità ċivili toħroġ minn imġieba li wieħed jislitha minn dolo jew kolpa[39];

Illi dwar il-kwestjoni tar-responsabbiltà għal dak li seħħ, huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha[40], u li jitqies fi ħtija kull min, f'għamiltu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja[41]. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr

---

[36] P.A. LFS **9.4.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Manwel Fava vs Water Services Corporation et*** (mhix appellata)
[37] Dok "M", f'paġġ. 343 tal-proċess
[38] Xhieda tal-A.I.Ċ Robert Żerafa u ta' Carmen Bonniċi f'paġġ. 85 – 8 u 252 – 3 tal-proċess
[39] P.A. P.S **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et***
[40] Art. 1031 tal-Kap. 16
[41] Art. 1032 tal-Kap. 16

ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk[42];

Illi madanakollu, ħsara li sseħħ b'aċċident jew b'forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor[43]. Bil-frażi 'dmir impost mil-liġi', wieħed għandu jifhem kull għamla ta' ksur jew trasgressjoni ta' xi dover li l-liġi tqiegħed fuq persuna parikolari f'xi ċirkostanza partikolari[44], u dan taħt il-massima '*qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non fecit'.* Jingħad ukoll illi b'"liġi" wieħed jifhem kull att leġislativ li għandu s-saħħa ta' liġi;

Illi hu prinċipju stabbilit wkoll illi kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dak l-użu[45];

Illi fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbiltà ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni[46]. Fil-każ ta' llum, fir-rigward tal-kwestjoni tar-responsabbiltà huwa meħtieġ li jintwera li l-atturi ġarrbu l-ħsarat li minnhom jilmintaw, kif ukoll jeħtieġ li jintwera li dik il-ħsara ġrat bi ħtija ta' Mirasol;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, jrid jingħad mill-bidunett, li l-Qorti sabet diffikultà tasal għal xi forma ta' likwidazzjoni ta' danni billi l-atturi ma ppruvawx kif imiss t-talba tagħhom minkejja li huma jgħidu li l-petensjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward huma ċari u preċiżi. Fil-fatt, il-Qorti tiġbed l-attenzjoni għal dawn in-nuqqasijiet min-naħa tal-atturi: l-ewwel, lill-Qorti jirriżultalha li x-xhieda mogħtija minn Anthony Falzon[47] u Mary Falzon hija konfliġġenti[48]; it-tieni, ir-rapport peritali juri talba għad-danni fl-ammont ta' €13,100.37[49] filwaqt li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-abbli Avukat tal-attur jirriduċi dan l-ammont għal dak ta' €7,601.57[50]; it-tielet, Mirasol tressaq il-prova li l-ispejjeż marbuta mal-partijiet komuni tal-blokka, fosthom l-installazzjoni ta' *lift* ġdid u żebgħa mis-sular ta' fuq sal-parapett, sar minnha jew ħallset għalihom hi[51]; ir-raba', ma ġiex ippruvat illi l-ħlas ta' kontijiet ta'

[42] Art. 1033 tal-Kap. 16
[43] Art. 1029 tal-Kap. 16
[44] App. Ċiv. **30.6.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Bondin*** (Kolleż. Vol: **LXXXI.ii.582**)
[45] Art. 1030 tal-Kap. 16
[46] App. Ċiv. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Giovanni Vella et vs Michael Ċilia***
[47] Ara x-xhieda ta' Anthony Falzon f'paġġ. 160 – 1 tal-proċess
[48] Ara x-xhieda ta' Mary Falzon f'paġġ. 455 – 7 tal-proċess
[49] Ara r-raport datat 11 ta' Diċembru, 2009 f'paġ. 16 tal-proċess
[50] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur f'paġ. 692 tal-proċess
[51] Ara x-xhieda ta' Joseph Seychell f'paġġ. 478 – 9 tal-proċess; ix-xhieda ta' Joseph Bajada f'paġġ, 486 – 7 tal-proċesss

ilma u spejjeż marbuta ma' tibdil fis-sistema tal-ilma kienu fil-fatt dovuti għall-iżvilupp li sar minn Mirasol[52] u mhux għal raġuni oħra; il-ħames, ma ntweriex li Mirasol ħadet pussess ta' oġġetti fl-imkejjen komuni li ma kinux tagħha; is-sitta, il-Qorti ma tistax tikkonsidra l-ammont mitlub mill-attur marbut ma' nefqa f'xogħlijiet tal-aluminju bħala nefqa dovuta minn Mirasol meta r-rapport peritali *ex parte* nnifsu jindika biss ħtieġa ta' tindif u mhux tibdil mill-qiegħ;

Illi l-Qorti tirrileva wkoll li l-biċċa l-kbira tal-pretensjoni tad-danni pretiżi mill-atturi taħt din ir-ras, jinkludu fihom l-istess pretensjoni tagħhom taħt id-danni kuntrattwali li ssemmew qabel[53] u li din il-Qorti, għar-raġunijiet diġà mfissra, sabet li mhumiex dovuti. Jekk dannu kien pretiż taħt il-kawżali ta' dannu (pre-) kontrattwali mhuwiex sewwa li jitressq ukoll taħt ir-ras ta' dannu akwiljan. Fir-rapport *ex parte* tal-perit imqabbad mill-atturi, joħroġu partiti ta' danni indikati bħala "*architectural consultancy on third party issues*" li qajla jfissru kif jistgħu mqar b'tiġbid tal-immaġinazzjoni jintrabtu mal-ħsarat allegati mill-atturi b'riżultat tax-xogħlijiet imwettqa minn Mirasol;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi ma seħħilhomx juru b'mod ċar x'inhuma d-danni li tassew ġarrbu b'riżultat tax-xogħlijiet imwettqa fil-blokka minn Mirasol, jew liema mill-pretensjonijiet tagħhom ma għamlitx tajjeb Mirasol skond l-arranġamenti milħuqin bejnha u l-istess atturi. Bħalma ssemma qabel, bosta mid-dokumenti li l-Qorti fliet huma stejjem ("*quotations*"), filwaqt li f'għadd oħrajn ma jirriżultax li n-nefqa magħmula kienet kaġun tal-ħsarat jew jekk huwiex riżultat ta' tibdil u titjib ("*upgrade*") tal-ħwejjeġ mibdula. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti jkollha tasal għall-fehma li l-atturi naqsu li jippruvaw kif imiss il-pretensjonijiet tagħhom: *actore non probante reus absolvit*;

Illi għalhekk, it-talbiet attriċi għad-danni akwiljani lanqas jistgħu jintlaqgħu u għalhekk il-Qorti se tilqa' l-ħames eċċezzjoni ta' Mirasol;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tas-soċjetà mħarrka billi mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-istess soċjetà billi l-azzjoni saret f'waqtha u kellha ssir kontra l-istess soċjetà;

[52] Ara x-xhieda tal-attur Anthony Falzon f'paġġ. 157 sa 162 tal-proċess
[53] Ara Dok "L", f'paġ. 335 tal-proċess

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni billi ssib li s-soċjetà mħarrka ma għandha tagħmel tajjeb għall-ebda dannu pretiż mill-atturi; u

Tiċħad it-talbiet attriċi billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, bl-**ispejjeż** kontra l-atturi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

11 ta' Ġunju, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

11 ta' Ġunju, 2020