



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 399/2017 TA

Joseph sive Josef Grech u martu Flora Grech

vs

Joseph Chetcuti u martu Lourdes Chetcuti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-8 ta' Mejju 2017 u maħluf fl-istess jum minn Flora Grech li permezz tiegħu l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:-

1) "Illi huma propjetarji ta' l-appartament, internament magħruf bin-numru tlieta u tletin (33) fil-livell numru ħamsa (5) ta' kumpless mingħajr numru, bl-isem ta' "Il-Kantra Residence" mibni fuq tlett plots adjaċenti magħrufa bħala plots 9,10, u 11, formanti parti mit-territorju magħruf bħala "Calypso Bay Estate", parti mit-territorju magħruf bħala "Tal-Qsajjem" fi Triq it-Torri ġja Triq Omenu, Xlendi limiti tal-Munxar, Għawdex, minnhom akkwistat b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana tas-17 ta' Jannar 2012 (**Dok A**).

2) Illi l-intimati konjuġi Chetcuti huma l-propjetarji tal-fond sovrastanti għal dak tar-rikorrenti, ossia il-penthouse bl-arja tagħha internament mmarkata bin-numru disa' u tletin (39) fil-livell numru sitta (6) ta' l-istess kumpless deskritt fil-premessa preċedenti,

mixtri minnhom b'att pubbliku ta' xiri fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella tal-20 ta' Diċembru 2013 (**Dok B**).

3) Illi l-penthouse tal-intimati hawn fuq deskritta tinkludi wkoll "open air terrace", mill-liema qed jipperkola ilma li qed isib ruħu fil-fond tar-rikorrenti u qed jikkawża ħsara fil-fond tar-rikorrenti.

4) Illi r-rikorrenti nkarigaw Perit Arkitett ex parte sabiex jispezzjona l-fond u jikkostata l-ħsara oltre' l-kawża ta' l-istess ħsara, bil-konkluzjoni ċara tiegħu tkun "it is abundantly clear that water is penetrating from various defects within the overlying open-air terrace of third party apartment No. 39, which seems mostly in disuse" (**Dok C**).

5) Illi r-rikorrenti ġja nkorrew spejjes ta' riparazzjoni fil-fond tagħhom kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, iżda jkun inutili illi jibqgħu jagħmlu spejjes jekk mhux ser isiru x-xogħolijiet neċessarji ta' riparazzjoni fi-"open air terrace" tal-penthouse tal-intimati. Di piu, minħabba l-ħsara fil-fond tagħhom, il-mittenti kienu prekluzi milli anke jikru l-fond tagħha anke jekk kien listed mal-aġenziji u kien hemm interess.

6) Illi nterpellati sabiex jagħmlu x-xogħolijiet u kif ukoll jersqu għall-likwidazzjoni u konsegwenti ħlas tad-danni sofferti mill-mittenti, inkluż mit-telf ta' qligħ konsegwenza tal-fatt li l-fond ma jistgħax jinkera fl-istat li hu minkejja li kien hemm interess fiħ, l-intimati baqgħu inadempjenti, u għalhekk qed ikollha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, u salv kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun illi tiegħu, din l-Onorabbli Qorti qed tiġi mitluba sabiex:

- i. Tiddikjara**, jekk ikun hemm bżonn, bl-għajnuna ta' perit nominat, illi fl-"open air terrace" formanti parti mill-penthouse propjeta' tal-intimati hemm ħsarat konsegwenza ta' liema qed jipperkola ilma fil-fond sottostanti, propjeta' tar-rikorrenti.
- ii. Tordna** konsegwentement lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju, jagħmlu taħt is-superviżjoni tal-istess perit, dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji fl-"open air terrace" imsemmi sabiex ma jibqax jipperkola ilma minnha għal ġewwa l-fond sottostanti.
- iii. Tawtorizza** lir-rikorrenti sabiex, f'każ illi l-intimati jibqgħu morużi fit-termini li lillhom jingħata in linea mat-tieni talba, jagħmlu x-xogħolijiet huma taħt is-superviżjoni tal-istess perit a spejjes tal-intimati.
- iv. Tiddikjara** illi l-mittenti sofrew u qed isofru danni fil-fond tagħhom, kemm danni materjali u kif ukoll telf ta' qligħ, konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti tal-intimati, kif hawn fuq premess, għall-liema danni huma unikament responsabbli l-intimati.
- v. Tillikwida** d-danni hekk sofferti, jekk hemm bżonn bl-għajnuna tal-perit nominat.

vi. Tikkundanna lill-intimati iħallsu d-danni hekk likwidati ai termini tal-ħames talba hawn magħmula.

Bl-ispejjeż kollha u bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas fejn applikabbli, u bir-riżerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni”.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ppreżentata minn Joseph u Lourdes konjuġi

Chetcuti fid-9 ta’ Awwissu 2017 u maħlufa fl-istess jum minn Joseph Chetcuti li

permezz tagħha l-Konvenuti wieġbu u eċċipew is-segwenti:-

Stqarrija ta' l-Eċċezzjonijiet

1. “Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu mhux minnu li qed jipperkola l-ilma mill-appartament tal-konvenuti għall-appartament ta' l-atturi, u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati.

2. Illi bla ħsara għall-premess, it-talbiet attriċi għandhom jiġu lkoll miċħuda bl-ispejjeż billi l-eċċipienti ma kkaġunawx danni lill-atturi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni”.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew eseбити in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta’ Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-

Sentenza.

Punti ta' fatti:

B’din il-kawża, l-Atturi qed jitolbu danni li huma qed iġarrbu fl-appartament tagħhom konsegwenza ta’ perkolazzjoni kontinwa ta’ ilma niezla minn “open air terrace” f’bini sovrastanti proprjetá tal-Konvenuti.

L-appartament tal-Atturi huwa internament magħruf bin-numru 33 fil-livell numru 5 ta’ kumpless mingħajr numru, bl-isem ta’ “Il-Kantra Residence” ix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex.

Dan l-appartament ġie akkwistat mill-Atturi b'kuntratt datat 17 ta' Jannar 2012 (a' fol 5). Il-bini sovrastanti proprjetá tal-Konvenuti jikkonsisti f'penthouse li tinkludi din l-"open air terrace", bl-arja tagħha internament immarkata bin-numru 39 fil-livell numru 6 tal-istess kumpless. Dan ġie akkwistat mill-Konvenuti b'kuntratt datat 20 ta' Diċembru 2013 (a' fol 8).

Jirriżulta li l-Atturi ġja nkorrew spejjeż ta' riparazzjoni fil-fond tagħhom. Dawn ir-riparazzjonijiet kienu madanakollu inutili, billi l-perkolazzjoni tal-ilma baqgħet niežla fil-fond tagħhom mill-open terrace proprjetá tal-Konvenuti (ara premessa numru 5 a' fol 2, affidavit tar-Rikorrenti Josef Grech a' fol 34 u xhieda Rikorrenti Flora Grech a' fol 185).

Għalhekk kellha ssir din il-Kawża.

Punti ta' Liġi:

Kif tajjeb imfisser mill-Imħallef Caruana Curran fis-sentenza tal-Prim'Awla tat-18 ta' Awwissu 1965 fil-kawża **Gaetano Spiteri proprio et nomine vs Thomas Castle (Vol. XLIX P II p 1027)** "*il-colpa akwiljana tokkorri meta d-dannu jigi kagonat f' rapport extra-kontrattwali, cioe tillimita ruhha ghal fatt tal-bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew tad-dover generali neminem laedere kombinat man-negligenza taht l-artikoli 1075, 1076 [illum 1031 u 1032] tal-Kodici ...*". Il-liġi permezz tal-artikolu 1033 tistabilixxi li biex ikun hemm din il-ħtija hemm bżonn li wieħed jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mill-liġi.

"*Fl-ambitu ta' din il-kolpa dovuta ghan-negligenza, imprudenza jew nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias, il-liġi tinsisti fuq ir-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-*

event li jgib il-hsara lill-proprjeta` tat-terzi. "Prevedibilita` din li trid tkun ta` probabilitajiet ragonevoli u mhux ta` possibilitajiet remotissimi jew inverosimili" (Kollez. Vol. XLVIII P I p 258, Qorti ta' l-Appell, Lawrence Zammit vs Chairman tal-Bord tat-Tmexxija Istitut ta' l-Istudji Turistiċi et, 18 ta' Mejju 2005).

Hi wkoll dottrina elementari u magħrufa fil-ġurisprudenza tagħna li "*min ifittex għad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni għandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti*" (Kollez.Vol.XXX.I.142). "*Fi kliem iehor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawzalita` bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuz"* ("**John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine**", **Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar, 1960. Ara wkoll "Paul Debono -vs- Malta Drydocks", Prim'Awla, Qorti Civili, 27 ta' April, 2005;**" (Martin Paul u Connie konjuġi Vella vs Chris Micallef, Qorti ta l-Appell (Inferjuri), 6 ta' Ottubru, 2010).

Konsiderazzjonijiet:

Kemm il-Perit ex parte mqabba mill-Attur kif ukoll il-Perit maħtur mill-Qorti kkostataw kategorikament u mingħajr ebda eżitazzjoni li l-ilma li qiegħed jipperkola fil-fond tal-Atturi ġej mit-terrazzin tal-penthouse sovvrastanti l-istess fond, liema penthouse hi proprjetá tal-Konvenuti (ara rapporti a' fol 11 u fol 156). Skont il-Perit imqabba mill-Qorti, "*il-perkolazzjoni tal-ilma mit-terrazzin tal-Konvenuti għal ġol fond tal-atturi hija konsegwenza ta' bad building practices billi t-terrazzin ma ngħatax kontrabejt qabel ma tqiegħed il-madum tal-art; fl-*

istess sfond, ma setax jiġi verifikat l-istat u kwalitá tal-waterproofing membrane li hemm fil-preżent.”

Bħala soluzzjoni rimedjali għal dan in-nuqqas, l-istess Perit wera l-fehema li *“irid jinqala l-madum tal-art tat-terrazzin, titneħħa t-torba imxarrba, tiġi spezzjonata l-membrane u f'każ ta' tiċrit tiġi msewwija, jingħata l-kontrabejt imbagħad jerġa jitqiegħed il-madum tal-art fuq torba niexfa.”*

Illi jirriżulta minnu dak dikjarat mill-Konvenut stess fil-kontro-eżami tiegħu, li huwa akkwista l-penthouse *“f'shell form però fuq it-terrazzini kien hemm diġa l-madum. ... Il-madum li kien hemm lest ma għoġobnix u qlajtu u minflok tqiegħed dak li hemm illum. ... Ngħid illi l-madum li kien hemm qlajtu jien stess bl-għajnuna ta' ħaddiema tiegħi.”* (A' fol 175)

Il-Konvenuti, f'dak il-mument li qalgħu l-madum, kellhom kull opportunità jaraw u jirrealizzaw li ma hemmx kontrabejt. Minn dak il-mument għalhekk skatta l-obbligu tagħhom li jaġixxu b'dik id-diligenza rikjesta minn missier tajjeb tal-familja fil-ħarsien tal-proprjetá tal-Atturi. Dan billi **tempestivament** jqiegħdu l-kontrabejt u b'hekk ikunu ħadu l-prekawzjonijiet neċessarji sabiex jiproteġu l-fond tal-Atturi. Kif diġa' intqal. Id-danni reklamati huma dawk extra-kontrattwali. Huwa interessanti dak li josservaw uk-Qrati taljani fuq dan il-punt li *“Il requisito della prevedibilitá non e richiesto in materia extracontrattuale.”* (Ara **Pescatore/Ruperto, Codice Civile annotato, Giuffre', 7th Ed, pg 1146 para 1225**).

Il-Qorti ma hiex konvinta li l-Konvenuti qdew dan id-dover tagħhom taħt il-liġi. B'dan l-att ta' ommissjoni, il-Konvenuti ma ħadu xejn kura, bid-diligenza

rikjesta skont il-prinċipju tal-*bonus pater familias*, tal-proprjetá tagħhom. B'hekk ikkawżaw dannu fl-appartament proprjetá tal-Atturi. Huma għalhekk ġew aġixxew in dolo jew culpa a tenur ta' dak dispost fl-artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Din l-imġieba kolpuża tal-Konvenuti waslet għal-ħsara kaġonata fil-fond tal-Atturi bl-event tal-perkolazzjoni tal-ilma fis-sens tal-insenjament mogħti fis-Sentenza ċitata supra, mill-ewwel kienet ta' probabilita ovvja u raġonevolissima. Minkejja dan, il-Konvenuti għadhom s'issa, ħames snin wara li nfethu dawn il-proċeduri, jinsistu li ma jridux jagħmlu dan il-kontrabejt. Dan minkejja l-konkluzjoni ċara u kategorika tal-Perit maħtur mil-Qorti fir-rapport tiegħu preżentat fit-13 ta' April 2021.

Il-Konvenuti baqqgħu jinsistu f'din l-inadempjenza minkejja li saħansitra kienu ġia ġew diretti biex jagħmlu l-kontrabejt sa minn qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri, preċiżament fis-sena 2016. Din id-direzzjoni kienet ġiet minn Raymond Camilleri, ħaddiem mqabbad minnhom fuq suġġeriment tal-Atturi stess. Dan wara li l-istess Atturi kienu interpellaw lill-Konvenuti b'att ġudizzjarju biex jagħmlu xogħolijiet rimedjali (ara k/eżami tar-Rikorrenti a' fol 162 u 163). Il-ħaddiem Raymond Camilleri kien wera l-fehema li, biex jiġi solvut l-ingress ta' l-ilma fil-fond tar-rikorrenti, "*skond jien kellu jinqala' l-madum u jitpoġġa l-kontrabejt imbagħad jerga jitqiegħed il-madum*" (Ara a' fol 188). Għalhekk, din l-imġieba kolpuża, negligenti u xejn rispettuża tal-Konvenuti, li għadha tippersisti sal-lum, ikkawżat u għadha qed tikkawża danni lill-Atturi, danni li jridu għalhekk iwieġbu għalihom l-istess Konvenuti.

Il-ġurisprudenza f'dan il-qasam tgħallem li "*Il-prinċipji ġenerali regolanti materja tar-rizarċiment tad-danni, kompriż għalhekk id-deprezzament, hi di regola li d-danneġġjat għandu dritt jikkonsegwixxi rizarċiment li jirrintegra l-patrimonju tiegħu minn kull konsegwenza ekonomika tal-event dannuż u għalhekk f'każ ta' rizarċiment par equivalens għandu jikkonsisti f'somma li tekwi para l-valur tal-unitajiet mitlufa.*

Naturalment din ir-regola tar-restitutio in integrum hi kwalifikata minn regola oħra li timponi fuq l-attur id-dmir li jieħu l-miżuri kollha raġonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bħala konsegwenza tal-fatt illeċitu, b'mod li jista' jiġi eskluż, fil-każijiet kongruwi, mir-rizarċiment ta' dik il-parti tad-danni dovuta għannuqqas tiegħu li jieħu dawk il-passi." (**Michael Camilleri vs Joseph Saliba, Qorti Ċivili Prim' Awla, 28 ta' Marzu 2003**)

Ikkunsidrat dan l-insenjament, il-Qorti tosserva li l-Atturi pruvaw jirrimedjaw is-sitwazzjoni b'xogħolijiet ta' kisi u tibjid u spejjeż ta' għamara fil-fond tagħhom. Dawn iżda kienu kollha ineffettivi konsegwenza tal-aġir persistenti tal-Konvenuti f'li jibqgħu ma jqiegħdux il-Kontrabejt biex b'hekk l-ilma baqa' jagħmel il-ħsara fil-fond tal-Atturi.

Il-Konvenuti għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb għal dawn l-ispejjeż li jirrisultaw mill-irċevuti annessi mal-affidavit tar-Rikorrenti Joseph Fenech (a' fol 38 sa 41). Magħduda flimkien, l-ammonti hemm indikati jwasslu għal €2,027.30. Ma dan l-ammont il-Qorti sejra żżid l-ispiża ta' €100 tal-Perit ex parte (ara rċevuta a' fol 37) li l-Atturi kellhom iqabbd u sabiex jikkostata il-kawża tal-ingress tal-ilma u l-ħsara fl-appartament tagħhom konsegwenza tal-istess. Il-Qorti iżda ma hiex

se tinkludi ma dan l-ammont l-ispejjeż tal-avukat imqabba mill-Atturi kif murija fl-irċevuti (a'fol 37). Dan għaliex din il-Qorti sejra tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-Konvenuti. Għaldaqstant l-Atturi ser ikunu rizarċiti l-ammont tal-spejjeż inkorsi f'dawn il-proċeduri. Dan l-ammont għalhekk m'għandux jidhrol fil-likwidazzjoni tad-danni. Inkella l-Atturi ser ikunu qed jitħallsu doppju għal dawn l-ispejjeż.

Il-Qorti sejra wkoll tnaqqas minn dan l-ammont is-somma ta' €400 li tħallset lill-Atturi mill-assigurazzjoni għall-ħsarat mgarrba minnhom (ara xhieda Clint Scerri a' fol 193). L-ammont globali ta' spejjeż ġia inkorsi mill-Atturi jammontaw għalhekk għal €1,727.30.

L-Atturi qed jippretendu wkoll li jiġi rizarċit lilhom il-kera tal-appartament li skonhom intilfet minhabba li ġew prekluzi milli hekk jikruħ kawża tal-ħsarat krejati mill-ingress tal-ilma. Dan minkejja li, kif premess minnhom, "*kien listed mal-aġenziji u kien hemm interess*". L-Atturi jgħidu wkoll li dan ġie anke konfermat lilhom mill-MTA (Malta Tourism Authority) (ara premessa numru 5 a' fol 2; affidavit rikorrenti Joseph Grech a' fol 35 para 12; xhieda rikorrenti Joseph Grech a' fol 178 u 192).

Huwa elementari li, sabiex telf ta' kera titqies bħala li jaqa' fil-parametri tad-danni attwali konsegwenti l-event dannuż li skaturhom, dan it-telf irid jirriżulta mill-provi. F'dan ir-rigward "*il-ġudikant huwa tenut li jwettaq valutazzjoni tal-provi fil-kuntest globali tagħhom u meta l-aqwa prova mhix disponibbli, il-ġudikant ma jistax jiskarta provi oħra li xorta jistgħu jkunu sodisfaċenti.*" (ara

**David Brincat et vs Francis Sammut et, Qorti tal-Appell, 17 ta' Frar 2022
paragrafi 44 u 45).**

L-Atturi ma' pprezentaw l-ebda prova f'dan ir-rigward. La produċew evidenza li turi li l-appartament tagħhom kien tassew listed mal-aġenziji hekk kif premess minnhom; la preżentaw xi forma ta' korrispondenza fejn turi li tassew kien hemm dan l-interess, u lanqas ma ġie preżentat minnhom xi dokumentazzjoni ta' dak li skonthom intqal lilhom mill-MTA.

Ladarba prova f'dan ir-rigward hija għal kollox nieqsa, il-Qorti ma tistax talloka lill-Atturi ebda kumpens għal-dan it-telf ta' kera reklamat minnhom.

Imiss issa għal Qorti sabiex tqis l-ispejjeż għal ħsara kontinwa li l-Atturi iġarrbu, għadhom iġarrbu u se jibqgħu iġarrbu fl-appartament tagħhom sakemm finalment jitqiegħed il-kontrabejt mill-Konvenuti bis-saħħa ta' din is-Sentenza.

Għal dan il-għan, fis-17 ta' Ottubru 2017, il-Qorti ħatret il-Perit AIC Godwin Abela "sabiex jeċċedi fuq il-postijiet indikati fiċ-ċitazzjoni attriċi u dan bl-iskop **li jikkonstata x'inhil-kawża tal-ħsarat li qed isofri l-attur fil-fond tiegħu u x'xorta ta' ħsarat hemm fl-istess fond.** ... Il-Qorti tissolleċita lill-perit sbiex jasal għall-konklużjonijiet tiegħu sas-seduta li jmiss u dan fid-dawl tal-ħsarat kontinwi li qed isofru l-atturi u allura għal dan l-iskop jekk ikun il-każ jirrakkomanda anke x'għandhom ikunu x-xogħolijiet rimedjali" (ara verbal a' fol 31).

Mir-rapport tal-Perit preżentat fit-13 ta' April 2021 jirriżulta li nżammu żewġ aċċessi, wieħed fil-15 ta' Novembru 2017 (a' fol 173) u l-ieħor fil-21 ta' Ġunju 2019 (a' fol 191). Wara dawn l-aċċessi jirrisulta li **l-fond tal-Atturi ġie**

spezzjonat, flimkien ma dak tal-Konvenuti, biss fl-ewwel aċċess tal-15 ta' Novembru 2017 u din l-ispezzjoni saret biss bil-mod viżwali. It-tieni aċċess

sar fuq talba tal-Qorti mill-Konvenuti bl-iskop biss li jinqala' xi madum mit-terrazzin tal-istess biex il-perit tekniku jikkostata viżwalment il-kondizzjoni taħt l-istess madum (ara verbal tat-22 ta' Jannar 2019 a' fol 57 u aċċess a' fol 191).

Madanakollu, minn eżami tar-rapport peritali li ġie preżentat kważi tlett snin u nofs wara l-ewwel u l-uniku aċċess li fih l-appartament tal-Atturi ġie spezzjonat viżwalment mill-Perit maħtur minnha, il-Qorti ma rriżultala ebda kostatazzjoni fuq in-natura tal-ħsara mgarrba fl-appartament tal-Atturi. Il-perit illimita ruħu biss sabiex fil-paragrafu 8.04 jesprimi li fl-*“opinjoni tal-esponent irid jitbajjad mill-ġdid l-appartament tal-Atturi fl-intier tiegħu.”* (ara a' fol 157).

Il-Qorti ma tistax tifhem kif il-Perit maħtur minnha seta wasal għal din ir-rakkomandazzjoni mingħajr ma l-ewwel għamel kostatazzjoni tan-natura tal-ħsara kontinwa li qed issir fil-fond tal-Atturi. L-inkarigu primarju tiegħu kif mogħti minn din il-Qorti fis-17 ta' Ottubru 2017 kien appuntu *“li **jikkonstata x'inhi l-kawża tal-ħsarat li qed isofri l-attur fil-fond tiegħu u x'xorta ta' ħsarat hemm fl-istess fond.**”* Il-Qorti inkarigatu jirrakkomanda x'għandhom ikunu x-xogħolijiet rimedjali biss *“jekk ikun il-każ”* u *“fid-dawl”* tal-kostatazzjoni tal-ħsara kontinwa li suppost kellha tiġi kostata minnu.

Dan l-inkarigu ma ġiex moqdi mill-Perit minkejja t-twissija tal-perit ex parte stess fir-rapport datat 11 ta' April 2015 (a' fol 11) u x-xhieda tiegħu quddiemu li saret fis-7 ta' Mejju 2018 (a' fol 184). Tassew, fir-rapport tiegħu il-Perit Fenech wissa li *“unless immediate action is taken, besides the defects in the finishes, more*

serious damage can occur to the structural elements, mainly due to corrosion of the embedded steel reinforcement in the slabs, beams and lintols.” Fix-xhieda tiegħu il-Perit Fenech ikkostata wkoll, mir-ritratt Doc JG13 muri lilu, li *“l-blata l-oħra formanti parti mill-cantilevered L-Shape u ngħid illi l-ħsara li tista tirriżulta fi ħsara fl-istruttura u l-integritá tat-travu, diġa hemm cracks fil-bottom steel u dan f’binja reċenti. Ngħid ukoll illi l-ħitan tal-faċċata huma singlu u kien evidenti illi t-tixrib kien konsiderevoli. Ngħid ukoll illi anke s-soqfa per se qed isofru mit-tixrib.”*

Kif sewwa ssottomettew l-Atturi fin-nota tagħhom a’ fol 282 et seq, dan it-tħassib fuq il-ħsara strutturali tal-appartament ġie muri u eċċentwat minnhom, anki bil-mezz ta’ ritratti, matul il-proċess kollu tal-kawża, partikolarment quddiem il-Perit stess kif maħtur mill-Qorti fis-seduti li saru quddiemu. Dan ġie anke rilevat mill-Perit innifsu fir-rapport tiegħu a’ fol 152.

Tabilhaqq fil-paragrafu 13 tal-affidavit tiegħu preżentat fis-17 ta’ Ottubru 2017 (a’ fol 35), jiġifieri kważi xahar qabel l-ewwel aċċess, l-Attur Josef Grech esprima li *“Il-pre-okkupazzjoni tiegħi hija wkoll ili s-saqaf xorob, issa għal umru ta’ snin, l-ilma tax-xita u **jinħtieġ ukoll isir eżami tal-konkos u l-ħadid tas-saqaf tiegħi sabiex naċċerta ruħi illi ma hemmx problemi.**”* Dan it-tħassib l-Attur jesprimi ukoll fix-xhieda tiegħu li saret quddiem il-Perit tekniku a’ fol 161 u 162 u partikolarment a’ fol 178 fejn ir-Rikorrenti qed juri tħassib serju fuq l-integritá tal-blata tal-konkos fuq it-tieqa tal-kċina murija fir-ritratti preżentati minnu bħala Dok JG 17 sa JG 26.

Minkejja dan kollu il-Perit tal-Qorti għal xi raġuni naqas milli jaqdi dik il-parti tal-inkarigu li ġie appożitament maħtur biex jagħmel, ossia li jikkonstata l-kawża u x-xorta ta' ħsarat li qed isofri l-attur fil-fond tiegħu. Dan in-nuqqas tal-Perit m'għaddiex inosservat mil-legali tal-Atturi li, waqt l-eskussjoni li saret minnu a' fol 217 sa 267, esprima ruħu ċar mal-Perit stess fuq l-inkwiet tiegħu rigward il-qagħda strutturali tal-appartament tal-Atturi. Dan ġie wkoll sottomess minnu finnota a' fol 277 sa 290.

Jibqa' madanakollu li, konsegwenza ta' dan in-nuqqas, il-Qorti sfat sprovvista minn kostatazzjoni teknika tal-ħsarat, inkluż dawk strutturali, tal-appartament tal-Atturi. Il-Qorti hija moralment konvinta, anke mill-provi ċirkostanzjali li jirrisultawha mill-atti, li hemm ħsarat oħrajn li ma kienux apparenti għal din il-Qorti b'konsegwenza tat-tul ta' żmien ta' perkolazzjoni ta' ilmiet fil-fond tal-Atturi u li għar-raġunijiet fuq imsemmija ma ġewx konstatati. Dan ċertament m'għandux iwassal sabiex iċaħħad lill-Atturi milli jiġu rizarċiti għad-danni kollha ta' din il-ħsara u għar-riparazzjoni tal-istess. Jekk tħalli li jiġri dan il-Qorti tkun qed twettaq ingustija manifesta fil-konfront tal-Atturi. Meta l-Qorti issib lilha nnifisha f'din is-sitwazzjoni, ma għandhiex taħrab milli tagħti dak li hu ġust lil xi parti b'mod li jekk ma tagħmilx hekk tkun qed twettaq ingustizzja.

F'dan ir-rigward, issir referenza għal dak li qalu l-Qrati tagħna fis-sens li ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema tal-liġi tagħna, l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qliġħ bla doperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva (Ara Vol. XXXV P III p 615) Ġie ukoll rikonoxxut, fuq tagħlim tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi "*vi hanno casi in cui, non potendosi*

avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l' ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato" (Ara **Sentenza tas-7 ta' Lulju, 2017, Prim'Awla, fl-ismijiet Carmel D'Amato u Rita D'Amato et -vs- Perit Edgar Rossignaud u martu Madeleine Rossignaud**). Dan il-principju huwa ukoll rikonoxxut fosthom t-**Torrente f'Manuale di Diritto Privato, 11 Ed. pag. 652** li jikteb hekk:

"la valutazione del danno puo` essere particolarmente laboriosa; basti pensare alla determinazione del risarcimento dovuto per danni arrecati alla persona. E` giusto, pertanto, che al giudice sia attribuito in materia in quando le parti non riescano a trovare un accordo diretto, un ampio potere equitativo";

Għaldaqstant u sabiex jitwettaq is-sewwa u taċċerta li ssir ġustizzja, il-Qorti tqis li għandha, a tenur tal-massima *restitutio in integrum*, ser tagħmel tajjeb għannuqqas tal-perit tekniku u għar-raġunijiet l-oħra fuq imsemmija, billi tilqa' dak sottomess mill-Atturi fin-nota a' fol 285 para 5.09 u tillikwida *arbitrio boni viri* u b'mod ekwitattiv, somma oħra ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) biex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat oħra fil-fond tal-Attur li seta' sofra barra dawk kwantifikati aktar 'l fuq.

Decide:

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fl-“open air terrace” formanti parti mill-penthouse propjetá tal-intimati ma ingħatax kontrabejt qabel ma tqiegħed il-

madum tal-art, bil-konsegwenza li qed jipperkola ilma fil-fond sottostanti, proprjetá tal-Atturi;

Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi żmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza ,taħt is-superviżjoni tal-Perit Godwin Abela , jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex ma jibqgħux jipperkolaw likwidi u ilmijiet fil-fond tal-Atturi.

Tilqa' t-tielet talba u tawtorizzá lill-Atturi sabiex, f'każ illi l-konvenuti jibqgħu ma jagħmlux ix-xogħolijiet neċessarji fit-terminu ta' żmien mogħti lill-konvenuti fit-tieni talba, jagħmlu x-xogħolijiet huma taħt is-superviżjoni tal-istess Perit Godwin Abela, a' spejjeż tal-Intimati.

Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-Atturi sofrew danni fil-fond tagħhom konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti tal-konvenuti, għall-liema danni l-istess konvenuti huma unikament responsabbli l-Intimati.

Tilqa' l-ħames talba billi tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' tlett elef mitejn u sebgħa u għoxrin punt tletin ewro (€3227.30).

Tilqa' is-sitt talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati. L-ispejjeż a karigu tal-Konvenuti, u bl-imgħaxijiet legali dekorribli kontra l-istess konvenuti mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur