QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 49

Rikors numru 543/19/1 GM

Aldo Vella u Sandra Vella

v.

Quadrant Limited (C31690) (ġia` Gaglione Holdings Limited) u Woodlands Investments Limited (C54434)

1. Din is-sentenza titratta appell tas-soċjetajiet konvenuti minn sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru 2021 u li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet preliminari li taw il-konvenuti għat-talba tal-atturi għall-riżarċiment ta' danni li jippretendu minħabba perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tagħhom. L-atturi jsostnu li dan ġara minħabba xogħlijiet mwettqa mill-konvenuti li ma sarux skont is-sengħa u l-arti.

2. Il-kawża nbdiet b'rikors maħluf ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2019, li bih l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 36/12, Sandals, Triq it-Torri Lanzon, San Gwann;

2. Illi s-soċjetajiet intimati obbligaw ruħhom u aċċettaw li jwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni u finishing fil-proprjeta' msemmija, liema xogħlijiet ma ġewx imwettqa skont is-sengħa u l-arti u b'riżultat ta' hekk seħħet u qed isseħħ perkolazzjoni u ingress tal-ilma fl-istess proprjeta' tar-rikorrenti u anke fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi, kif se jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

3. Illi r-rikorrenti sofrew u qegħdin ikomplu jsofru danni riżultanti mill-istess perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tagħhom hawn fuq imsemmi, oltre l-fatt li tali perkolazzjoni qed tippreġudika l-istruttura tal-fond in kwistjoni;

4. Illi in oltre, l-istess perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tar-rikorrenti hu ta' dannu u ta' inkonvenjent kbir għar-rikorrenti in kwantu ma jistgħux jagħmlu użu minn u jgawdu l-proprjeta' tagħhom b'mod sħiħ, kif se jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

5. Illi għalkemm is-soċjetajiet intimati ġew interpellati permezz ta' ittri legali datati t-18 ta' Jannar 2018 u t-12 ta' April 2018 (kopji hawn annessi u mmarkati bħala Dok. A u Dok. B rispettivament) u kif ukoll permezz ta' ittri uffiċjali datata 18 ta' Jannar 2019 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C) sabiex fl-ewwel lok jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali meħtieġa sabiex titwaqqaf darba għal dejjem il-perkolazzjoni u l-ingress tal-ilma fil-fond tar-rikorrenti u dak sottostanti, fit-tieni lok sabiex jittranġaw u jiġu rimedjati l-ħsarat kollha ġia sofferti kemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti u anke dik ta' terzi b'riżultat tal-istess perkolazzjoni u ingress tal-ilma, u fit-tielet lok sabiex jħallsu u jirrifondu l-ispejjeż kollha ġia inkorsi u mħallsa mir-rikorrenti lil terzi relattivament għall-ħsarat riżultanti mill-istess perkolazzjoni u ingress tal-ilma, is-soċjetajiet intimati baqgħu inadempjenti;

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

6. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din il-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi x-xogħlijiet imwettqa mis-soċjetajiet intimati, jew terzi inkarigati mill-istess soċjetajiet, fil-proprjeta' tar-rikorrenti ma sarux skont is-sengħa u l-arti, bir-riżultat li seħħet u qed isseħħ perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tar-rikorrenti u anke fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi;

2. Tiddikjara illi s-soċjetajiet intimati huma responsabbli għall-ħsara li rriżultat fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti u fil-fond sottostanti proprjeta' ta'

terzi, u kif ukoll għal kull dannu konsegwenzjali soffert mir-rikorrenti, b'riżultat tax-xogħlijiet imwettqa mis-soċjetajiet intimati, jew terzi inkarigati minnhom, fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Tordna u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa u neċessarji fil-fond tal-atturi, u jekk meħtieġ anki fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi, sabiex jiġu rimedjati dawk ix-xogħlijiet magħmula mis-soċjetajiet konvenuti li ma ġewx imwettqa skont is-sengħa u l-arti u b'hekk sabiex l-atturi ma jibqgħux isofru minn perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond proprjeta' tagħhom, u anke dak sottostanti, u għal dan il-għan tiffissa terminu qasir u perentorju li fiħ għandhom jitwettqu tali xogħlijiet, taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku nominat għal dan il-għan, u fin-nuqqas li s-soċjetajiet intimati jottemperaw ruħhom fiż-żmien stipulat, allura r-rikorrenti għandhom jkunu awtorizzati li jeżegwixxu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa a spejjeż tas-soċjetajiet intimati;

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna u tordna lis-soċjetajiet intimati jħallsu lill-atturi dawk id-danni li jiġu hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 18 ta' Jannar 2019, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv".

3. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-12 ta' Settembru 2019[1], is-soċjetajiet konvenuti wieġbu illi:

"1. Preliminarjament:

(a) Illi hemm kawża oħra fl-istess ismijiet dwar soġġett simili, jekk mhux addirittura identiku, pendent quddiem it-Tribunal Għat-Talbiet Żgħar (Nru. 124/2019 AM) li ġiet ippreżentata fl-istess jum (cioe fit-3 ta' Ġunju 2019) bħal din il-kawża; dan għandu jiġi ċċarat u meta jsir dan, l-esponenti jirriservaw illi jressqu l-eċċezzjonijiet proċedurali skont il-każ.

(b) Il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi ta' sentejn a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16.

(c) L-azzjoni odjerna ġiet estinta bl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 2016.

............."

[1] Fol. 30.

4. B’sentenza mogħtija fid-9 ta’ Diċembru 2021, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet preliminari u ordnat li jitkompla s-smigħ tal-kawża.

5. B’digriet mogħti waqt is-seduta tat-18 ta’ Jannar 2022 l-ewwel Qorti awtorizzat lill-konvenuti sabiex jappellaw mis-sentenza, bit-terminu jibda għaddej minn dakinhar.

6. Fit-28 ta’ Jannar 2022 is-soċjetajiet konvenuti appellaw mis-sentenza u talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *“tħassar u tirrevoka s-sentenza parzjali mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta’ Diċembru 2021, billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjetajiet esponenti u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi – bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.”*

7. L-atturi appellati wieġbu li s-sentenza appellata hi ġusta u għandha tiġi konfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

8. Il-Qorti tal-ewwel grad ġabret il-fatti tal-każ kif ġej:

> *“L-atturi ftiehmu mas-soċjetajiet konvenuti Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited sabiex dawn tal-aħħar jixtru d-dar tal-atturi bl-isem Sandals fi Triq it-Torri Lanzon, San Gwann u minflokha jibnu blokk ta’ appartamenti u garaxxijiet, flimkien ma’ penthouse fuq l-ogħla livell, liema penthouse kienet se tibqa’ proprjeta` tal-atturi. Bħala parti mill-ftehim, s-soċjetajiet konvenuti kellhom jibnu, jiżviluppaw u jagħtu l-blokk fi stat finished. Dan sar permezz ta’ żewġ kuntratti pubbliċi fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi tad-29 ta’ Novembru 2013.*

Is-soċjetajiet konvenuti kienu inkarigati wkoll iwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni u ċertu finishes fil-penthouse tal-atturi. Ċerti finishes oħra saru mill-istess atturi li qabbdu kuntratturi huma direttament.

Wara li tlestew sostanzjalment ix-xogħlijiet, fl-4 ta' Awwissu 2015, l-atturi ħadu pussess tal-binja tagħhom, ġiet kanċellata l-ipoteka fil-konfront tas-soċjetajiet konvenuti u saret snag list, li ġiet annessa mal-kuntratt ta' xogħlijiet minuri li kien għadhom mhux kompletati. F'dan il-kuntratt ingħad: "Furthermore the creditors (il-konjuġi Vella) declare that they have no other claim, rights or pretensions…" Fl-istess jum, sar ħlas mill-intimati ta' €9,074 lill-atturi, bħala rimbors għall-ħlas ta' materjal u xogħol li għamlu kuntratturi terzi mqabbda mill-atturi stess bħala plumbing, kif ukoll għal equipment u xogħol magħmul fis-swimming pool.

Meta x-xogħlijiet kollha inklużi dawk elenkati fis-snag list, tlestew, saret skrittura bejn il-partijiet għand in-Nutar Clinton Bellizzi datata 28 ta' Jannar 2016 li biha l-atturi ddikjaraw illi "the Works have been carried out and duly finished by the Developers to Spouses Vella's specification and full satisfaction, and therefore Spouses Vella irrevocably declare that they are totally satisfied with the works and finishes carried out and there remains no further pendency, claim, rights or pretentions against the Developers over the Property and the Works and consequently grant full and final acquittance over the matter in the most ample manner without any reservation.'

Ftit taż-żmien wara li l-atturi daħlu jgħixu fil-post inqalgħu diversi problemi fil-penthouse li l-atturi jallegaw li huwa b'riżultat tax-xogħol li kien sar minn Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited, fosthom li beda jidħol l-ilma mit-terrazzini tal-penthouse, kemm fil-penthouse, kemm taħt il-madum tat-terrazzini u anke' fl-appartament sottostanti.

Ghalkemm il-konvenuti jargumentaw illi meta ġie ffirmat il-kanċellament tal-ipoteka fl-2015 u l-iskrittura privata fis-sena 2016 l-atturi aċċettaw ix-xoghol kollu, skont l-atturi dan ma kienx ifisser li qed jaċċettaw id-difetti li seta' kien hemm u li fil-fatt irriżulta li hemm, fix-xogħol magħmul mill-konvenuti. Dak li qablu fuq l-iskritturi hu li sar ix-xogħol kollu li kellu jsir u li ma kienx baqa' aktar xogħol xi jsir min-naħa tagħhom u mhux li ma jistgħux iduru kontra Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited f'każ ta' difett tax-xogħol. Dan sar peress li huma riedu jikkanċellaw l-ipoteka kemm jista' jkun malajr sabiex jibdew ibiegħu l-appartamenti u l-garaxxijiet ipotekati."

9. L-<u>ewwel aggravju</u> tas-soċjetajiet appellanti jirreferi għal dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' estinzjoni tal-jedd ta' azzjoni bl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 2016.

10. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in materja kienu s-segwenti:

> *"Is-soċjetajiet konvenuti jargumentaw illi l-atturi, bid-dikjarazzjoni magħmula minnhom fuq imsemmija, taw kwittanza assoluta għax-xogħlijiet kollha magħmulha minnhom.*
>
> *Hu prinċipju stabbilit f'materja ta' appalti illi l-appaltatur huwiex meħlus mir-responsabilita` u din tibqa' tissussisti allavolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol. Aktar u aktar meta d-difetti ma jkunux immedjatament apparenti u ma jistghux jigu skoperti fil-mument tal-approvazzjoni. Dawn il-Qrati tennew bosta drabi illi l-appaltatur għandu l-obbligu li jara li x-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. Kwalsiasi approvazzjoni għalhekk ma tistax isservi biex teħles lill-appaltatur mir-responsabilita` għad-difetti, u dan minkejja kontroll diliġenti li seta' sar fil-mument tal-verifika u tal-approvazzjoni. F'dan il-każ, m'hemmx dubju li ngħatat il-kwittanza, iżda tniżżel ukoll kliem li jista' jfisser iktar minn hekk u ċjoe` rinunzja ta' kull pretenzjoni li l-atturi seta' kellhom kontra l-appaltaturi – inkluż għal difetti fix-xogħol li ma kinux jidhru. B' danakollu, waqt il-kontro-eżami tal-Perit Ondre' Camilleri Gaglione bħala direttur u azzjonist tas-soċjeta' Quadrant Limited ġie mistoqsi :*
>
> > *Avukat: "Iġifieri inti qed insaqsik illi inti f'moħħok meta ffirmaw u f'Jannar tas-16, huma kienu qegħdin jiwwejvjaw, jirrilaxxaw kull garanzija għax-xoghol li inti tajthom. Hekk qed tgħid?'*
> > *Xhud: No. not saying that.*
>
> *Għalhekk jirriżulta b'mod ċar, partikolarment mill-ammissjoni ta' wieħed mill-appaltaturi, li dak li ġie pattuwit kienet kwittanza bħalma ssir is-soltu meta jintemmu x-xogħlijiet, għalkemm il-ftehim seta' ġie vergat aħjar."*

11. L-appellanti jilmentaw li l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 2016 hija ċara u ma tħalli lok għal ebda interpretazzjoni. Jisħqu li dik l-iskrittura tagħmel stat ta' fatt bejn il-partijiet li jista' jiġi attakkat biss f'każ ta' għemil doluż jew vjolenza a tenur tal-Artikoli 1729 u 1730 tal-Kodiċi Ċivili. B'żieda ma' dan, isostnu wkoll li l-affidavits ta' Ondre` Camilleri Gaglione, Paul Cachia u tan-Nutar Clinton Bellizzi ma jħallu ebda dubju dwar l-intenzjoni tal-partijiet li ffirmawha. Dwar is-silta mix-xhieda tal-Perit Ondre` Camilleri, l-appellanti jilmentaw li dik ix-xhieda kompliet iżda t-traskrittur ma fehemx x'ingħad jew intefa' l-makkinarju tar-*recording.* Jinsistu li dak li qal ix-xhud kien fis-singular, bħala perit inkarigat u responsabbli

mill-istruttura, u mhux għan-nom tas-soċjetajiet kuntratturi. Jgħidu li l-kliem u l-iskrittura huma ċari.

12. Dak miftiehem bil-kitba bejn il-partijiet kien sostanzjalment is-segwenti:

12.1. Permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Novembru 2013, l-atturi biegħu lis-soċjetajiet konvenuti d-dar residenzjali tagħhom salv għal ċertu porzjonijiet, fosthom l-arja li kellha tiġi żviluppata f'*penthouse*;[2]

12.2. Permezz ta' kuntratt ieħor li sar fl-istess jum[3] ġiet iskritta ipoteka speċjali favur l-atturi bħala garanzija tal-osservanza ta' *contract of works* iffirmat bejn l-istess partijiet fl-4 ta' Diċembru 2012, skont liema s-soċjetajiet konvenuti kellhom, fi żmien 18-il xahar, jiżviluppaw, jibnu u jagħmlu *finishing* tal-partijiet tal-blokk li baqgħu proprjeta` tal-atturi, fosthom il-*penthouse*. *Inter alia*, il-partijiet fuq dak il-kuntratt ftehmu li jinkarigaw lill-perit Ondre` Camilleri Gaglione għas-superviżjoni tal-kostruzzjoni u *finishing works;*

12.3. L-ipoteka ġiet kanċellata permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Awwissu 2015 u fih ġie dikjarat li:

> *"the Creditors declare that they have no other claim, rights or pretensions against the Debtors and consequently grant full and final acquittance over the matter in the most ample manner without any reservation."*

[2] Fol. 49 *et seq*.
[3] Fol. 76 *et seq*.

12.4. Madankollu, saret lista ta' *outstanding items* fosthom *"painting the pool with chlorinated rubberised paint", "expansion joint filler to the external terraces"* u *"pool equipment for standard skimmer-type pool".*[4]

12.5. Permezz ta' skrittura datata 28 ta' Jannar 2016 il-partijiet iddikjaraw li s-soċjetajiet konvenuti: (i) lestew il-blokka bini fejn qabel kienet tinsab id-dar residenzjali tal-atturi; u (ii) għamlu u lestew ukoll ix-xogħlijiet miftehma bejn il-partijiet fil-*penthouse* u fil-*basement garage* 1 u 2 u li:

> *"4. That it has been agreed that the Works have been carried out to the full satisfaction of Spouses Vella;*
>
> *Now therefore, all this declared and premised, the said Spouses Vella declare, for all intents and purposes at Law and for the avoidance of any doubt, that the Works have been carried out and duly finished by the Developers to Spouses Vella's specification and full satisfaction and that there are no pending works, snags or rectifications which need to be carried out by the Developers, and therefore Spouses Vella irrevocably declare that they are totally satisfied with the works and finishes carried out and there remains no further pendancy, claim, rights or pretensions against the Developers over the Property and the Works and consequently grant full and final acquittance over the matter in the most ample manner without reservation."*

13. Il-fatt li l-atturi ddikjaraw li x-xogħlijiet saru għas-sodisfazzjoni tagħhom ma jfissirx li b'daqshekk irrinunzjaw għall-garanzija tal-bonta tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti, u f'dan ir-rigward taqbel perfettament mar-raġunament li sar mill-ewwel Qorti.

14. Il-Qorti żżid li l-perit Ondre` Camilleri Gaglione fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2020 kien mistoqsi, *"Iġifieri inti qed insaqsik illi inti f'moħħok meta*

[4] Fol. 38.

ffirmaw u f'Jannar tas-16, huma kienu qegħdin jiwwejvjaw, jirrilaxxaw kull garanzija għax-xoghol li inti tajthom. Hekk qed tgħid?" u wieġeb, "*no I'm not saying that".* [5]

15. M'hemmx dubju li x-xhud ma kienx qiegħed jixhed b'referenza għas-servizzi li ppresta bħala perit. Ix-xhud kien qiegħed jixhed in kontro-eżami dwar dak li xehed fis-seduta tas-6 ta' Frar 2020[6] u fl-affidavit,[7] u fejn hu ddikjara li hu *"is-sole owner u direttur ta' Quadrant Limited"*. Għalkemm kien il-perit li ħa ħsieb il-proġett, ovvjament kien jaf li l-mertu tal-kawża u d-domandi in kontro-eżami kienu dwar il-ftehim li sar bejn il-partijiet u mhux dwar is-servizzi li ta bħala l-perit tal-proġett.

16. Huwa minnu li fl-aħħar tat-traskrizzjoni dan ix-xhud donnu kien se jgħid xi ħaġa oħra u waqaf jew ġie nterrott f'nofs sentenza. Iżda, kif tajjeb wieġbu l-atturi appellati, jekk dak ix-xhud verament ried jikkjarifika jew iżid max-xhieda tiegħu, ma kien hemm xejn x'iżommu milli jitlob jerġa' jixhed biex jikkjarifika.

17. Finalment, kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjetajiet appellanti, il-kwittanza għal difetti li ma jidhrux fix-xogħlijiet lanqas ma tirriżulta mix-xhieda tan-Nutar Clinton Bellizzi. Dan tal-aħħar tenna biss dak miftiehem fil-kuntratti u l-iskritturi u xejn iktar.[8]

[5] Fol. 148.
[6] Fol. 109.
[7] Fol. 122.
[8] Fol. 151.

18. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

19. It-tieni aggravju jirreferi għall-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens.* Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu s-segwenti:

> *"Il-kawża quddiem it-Tribunal għat-Talbiet Żgħar (Nru. 124/2019AM) fl-istess ismijiet tal-partijiet odjerni, imsemmija fir-Risposta Guramentata, hija speċifikament għar-rigward il-kisi tas-swimming pool fil-penthouse tal-atturi. Anke kif stqarru l-atturi, dak li qiegħed jintalab f'din il-kawża ma jinkludix ix-xogħol fis-swimming pool. Din il-parti tal-eċċezzjoni hija għalhekk bla siwi."*

20. Is-soċjetajiet appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma kinitx korretta f'din il-konsiderazzjoni għaliex f'din il-kawża m'hemm ebda limitazzjoni għax-xogħlijiet li allegatament ma sarux skont is-sengħa u l-arti fil-proprjeta` tal-atturi. Isostnu għalhekk li l-kawża tinkludi wkoll dak li skont l-atturi huma danni naxxenti minn xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti fil-kisi tas-*swimming pool.*

21. Fil-kawża quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, l-atturi allegaw li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u kisi tas-*swimming pool* fil-proprjeta` tagħhom saru ħażin. Għalhekk huma talbu ħlas ta' €1,805.00[9] spejjeż li qalu li għamlu sabiex irrimedjaw għad-difetti. Min-naħa l-oħra, il-kawża odjerna titratta allegati danni minħabba perkolazzjoni ta' ilma fl-appartament proprjeta` tagħhom.

---

[9] Fol. 126 *et seq*. Dik it-talba ġiet milqugħa b'deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Ġunju 2022.

22. Il-kawża tal-ingress tal-ilma fil-fond tal-atturi jifforma l-mertu ta' din il-kawża. F'dan l-istadju ma jirriżulta ebda ness bejn id-danni minn perkolazzjoni ta' ilma u spejjeż biex jitranġa xogħol fil-*pool* li l-atturi jallegaw li sar ħażin.

23. Tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

24. Finalment, permezz tat-tielet aggravju, is-soċjetajiet appellanti jinsistu li l-azzjoni tal-atturi hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

25. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar din l-eċċezzjoni kienu s-segwenti:

> *"Is-soċjetajiet konvenuti jargumentaw illi l-kwistjoni hija dwar xogħol illi ma sarx skont l-arti u s-sengħa u għalhekk il-preskrizzjoni hija dik ta' danni akwiljani taħt preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili mentri l-atturi jirribattu din il-preskrizzjoni billi jargumentaw illi din hija kwistjoni ta' kuntratt ta' appalt u għalhekk hemm il-preskrizzjoni ta' ħames snin skont l-Artikolu 2156 tal-istess Kodiċi.*
>
> *Għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni:*
>
> *(a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap 16).*
>
> *(b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn – principju rifless fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili; u*
>
> *(ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin;*
>
> *Għalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn ex-**Artikolu 2153** tal-Kodici Civili tolqot:*
>
> > *"l'azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risarcimento del danno contrattuale, soggetta quest'ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" .*

Il-kwistjoni in eżami hija jekk l-allegata kolpa kinitx kontrattwali jew extra kontrattwali/aquiliana naxxenti mid-delitt jew kważi delitt:

> *"Wieħed mill-kriterji sabiex jiġi deċiż jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew aquiliana, voldieri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun aquiliana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali."*

L-awtur Taljan ***Andrea Torrente*** *jagħti eżempju ċar li jgħid biex wieħed jiddistingwi bejn dawn iż-żewġ tipi ta' danni:*

> *"Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti". L-awtur jispjega li fl-ambitu tar-responsabbilita' "extra contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgresione di un dovere generico di contegno."*

> *"Fatt ta' negligenza u imperizja li jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, li jista' ikun non factum jew anke' male factum ma tistax tkun kolpa akwiljana imma damnum injuria datum li jista' isir fl-okkazzjoni ta' kuntratt" .*

*Huwa minnu li għalkemm ikun hemm relazzjoni kuntrattwali, jista' jkun hemm ukoll dannu ex delicto. Iżda kif ġie ritenut f'****Darmanin Kissaun Roland v Globalcapital Financial Management Limited****:*

> *"Hu ċar li l-azzjoni attriċi hija bażata fuq kuntratt u ksur tal-istess da parti tas-soċjeta` konvenuta. L-attur avviċina lis-soċjeta` konvenuta biex jieħu parir dwar kif jinvesti flusu bi qligħ għalih, u hekk kif is-soċjetà konvenuta aċċettat li taqdi lill-attur u toffrilu s-servizzi professjonali tagħha, hija daħlet f'relazzjoni kuntrattwali mal-attur, b'obbligu li ssegwi d-dmirijiet legali u fiduċjarji imposti fuqha u li jemerġu mill-kuntratt ta' din ix-xorta. Dak li qed ikun allegat huwa inadempjenza ta' obbligazzjoni, u allura il-preskrizzjoni tal-azzjoni ma hijiex dik ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 . Dak li qed jiġi allegat li seħħ mhux indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali li nħoloq bejn il-partijiet, u t-talba għad-danni hija meqjusa mhux biss meta jkun hemm aġir delitwuż, iżda anke u aktar meta jiġi allegat aġir bi ksur ta' kuntratt".*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, l-ilment tal-atturi ma jistax jitqies indipendenti u awtonomu mir-rapport kuntrattwali bejn il-partijiet u għaldaqstant mhix applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16".

26. L-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti kienet skorretta meta kkonkludiet li l-allegati xogħlijiet difettużi kienu danni naxxenti minn inadempjenza kuntrattwali. Isostnu li l-perkolazzjoni ta' ilma ġejja mis-*swimming pool,* liema xogħlijiet saru minn kuntrattur ieħor imqabbad u mħallas mill-atturi.

27. F'dan l-istadju ma ġiex deċiż x'inhu s-sors ta' perkolazzjoni ta' ilma. Eċċezzjoni dwar preskrizzjoni estintiva tiġi deċiża a bażi tal-pretensjoni tal-atturi. Li hu żgur hu li l-atturi qegħdin jallegaw li dak li ġara kien minħabba xogħol mhux skont is-sengħa u l-art li sar mill-konvenuti (ara tieni paragrafu tar-rikors maħluf), u dan bi ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom. L-atturi mhumiex jippretendu li d-danni huma riżultat ta' delitt jew kważi delitt u għalhekk l-Art. 2153 ma japplikax.

28. Għaldaqstant tiċħad ukoll it-tielet aggravju.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjeż kontrihom.

Tordna li l-atti jinbagħtu lura quddiem l-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm