QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 46

Rikors numru 399/17/1 TA

Joseph sive Josef Grech u martu Flora Grech

v.

Joseph Chetcuti u martu Lourdes Chetcuti

PRELIMINARI:

1. L-atturi huma sidien ta' appartament sottostanti *penthouse* proprjetà tal-konvenuti. L-atturi jsostnu li mit-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenuti qiegħed jipperkola ilma għal ġewwa l-appartament tagħhom u qed jikkaġunalhom il-ħsara.

2. Għalhekk fit-8 ta' Mejju 2017 l-atturi intavolaw din l-azzjoni fejn

talbu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex ma jibqax jipperkola iktar ilma għal għandhom, u sabiex l-istess konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għad-danni li sofrew konsegwenza tal-ipperkolar tal-ilma (kemm in linea ta' ħsarat u kif ukoll in linea ta' telf ta' qligħ minħabba li ma setgħux jikruh).

3. **<u>Permezz ta' digriet mogħti fl-1 ta' Diċembru 2021</u>**, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi biex qabel mal-kawża tmur għas-sentenza (jerġa') jinħatar perit tekniku sabiex jivverifika jekk hemmx ħsara strutturali fl-appartament. Dan intalab mill-atturi wara li fl-eskussjoni tiegħu l-Perit Tekniku Godwin Abela qal li kien ibbaża r-rapport tiegħu (ippreżentat fit-13 ta' April 2021) fuq dak li kien ikkonstata sa sentejn qabel, ċjoè sal-aħħar aċċess tiegħu (21 ta' Ġunju 2019).

4. **<u>Permezz ta' sentenza mogħtija fid-29 ta' Settembru 2022</u>**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u llikwidat id-danni li għandhom iħallsu l-konvenuti fl-ammont ta' €3,227.30 (għalkemm tali somma tirrappreżenta d-danni in linea ta' ħsarat biss u mhux ukoll in linea ta' telf ta' qligħ kif talbu l-atturi).

5. Wara li ġiet deċiża l-kawża l-atturi interponew **<u>appell prinċipali</u>**, u l-konvenuti interponew **<u>appell inċidentali</u>**:

(a) <u>(27.10.2022) APPELL PRINĊIPALI tal-atturi (kemm mid-digriet u kemm mis-sentenza) fejn talbu hekk:</u>

A. *"Tirrevoka d-digriet mogħti mill-ewwel Onorabbli Qorti seduta stante fl-1 ta' Diċembru 2021, u tħalli lill-esponenti jippreżentaw il-provi tagħhom ulterjuri dwar l-aspett tal-konsistenza u valutazzjoni tad-danni u/jew taħtar il-perit kif mitlub.*

B. *Tikkonferma dik il-biċċa mis-sentenza tad-29 ta' Settembru 2022 fejn l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba u fejn iddikjarat illi fl-"open air terrace" formanti parti mill-penthouse proprjetà tal-intimati ma ingħatax kontrabejt qabel ma tqiegħed il-madum tal-art, bil-konsegwenza li qed jipperkola ilma fil-fond sottostanti, proprjetà tal-atturi, u fejn iddikjarat illi l-atturi sofrew danni fil-fond tagħhom konsegwenza ta' perkolazzjoni t' ilma mill-fond sovrastanti tal-konvenuti, għal liema danni l-istess konvenuti huma unikament responsabbli l-intimati.*

C. *Tikkonferma dik il-biċċa tad-Deċiżjoni fejn il-Qorti ordnat lill-intimati sabiex iwettqu spejjeż tagħhom ix-xogħlijiet meħtieġa fit-terrazzin tal-appartament tagħhom, u fin-nuqqas ikunu intitolati l-atturi jagħmlu tali xogħlijiet a spejjeż tal-intimati.*

D. *Kemm-il darba tilqa' l-ewwel talba (A) f' dan l-appell, u tħalli lill-esponenti jippreżentaw il-provi ulterjuri dwar l-aspett tal-konsistenza u valutazzjoni tad-danni u/jew taħtar perit kif mitlub taħt l-awspiċju tagħha, tibdel id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar it-tieni talba u tordna illi x-xogħlijiet li l-konvenuti jkunu ordnati li jagħmlu (u fin-nuqqas, awtorizzati l-atturi), jkunu jirriflettu wkoll il-provi u/jew ir-rapport tal-perit li jiġi mqabbad skont l-eżitu tal-appell mid-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021, billi tordna li a karigu tal-istess konvenuti x-xogħlijiet meħtieġa jsiru wara li tkun saret verifika tal-istat attwali tal-blajjiet, ħitan u strutturi sabiex l-appartament tal-atturi jiġi ripristinat għall-**istatus quo ante** biex b'hekk issir ġustizzja vera u jiġi evitat xogħol doppju u spejjeż żejda. Għal tali evidenza ikun għaqali u hu umilment sottomess, li jiġu msejħa "TBA Periti" u "Solid Base Laboratory Ltd" li tagħhom l-appellanti għandhom rapporti dettaljati dwar l-istat gravuż tal-istruttura.*

E. *Hu minnu li l-Ewwel Qorti qatt ma setgħet ħassitha fi grad biex tagħmel valutazzjoni ta' kumpens "arbitrio boni viri" f' ħaġa hekk teknika u gravi. Dawn ta' hawn fuq hu mitlub ai termini tal-Artikolu 233(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, U GĦALHEKK TIRRIFORMA id-deċiżjoni dwar is-sitt talba b'tali mod illi l-ammont li jkunu ikkundannati jħallsu l-konvenuti ma jkunx dak skont is-sentenza tal-ewwel qorti, imma dak likwidat minn din l-Onorabbli Qorti b'mod lilha l-iktar fidabbli.*

F. *Tirriforma l-Kap dwar l-imgħaxijiet billi tordna li l-imgħaxijiet fuq kull somma likwidata jew dovuta għandhom jiddekorru u jkunu dovuti MHUX mid-data tas-sentenza kif ipprovdiet l-ewwel qorti, iżda b'effett mid-daata tal-introduzzjoni tar-rikors ġuramentat u dana peress li l-konvenuti fis-sena 2015 DIĠA kellhom f' idejhom ir-rapport tal-perit Joseph Fenech kif ukoll kienu injoraw għal kollox il-protest ġudizzjarju tad-9 ta' Lulju 2015 li bih il-konvenuti appellati kienu ġew iddikjarati "in dolo, mora e culpa" għall-finijiet kollha tal-liġi.*

B'rispett għalhekk qed jiġi mitlub li din l-Onorabbli Qorti tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni li biha l-Ewwel Qorti caħdet il-kumpens għal telf ta' qligħ, takkorda lill-appellanti kumpens "arbitrio boni viri" li hija taħseb li huwa ġust anke fid-dawl tal-inkonvenjent kontinwu tul is-snin u dan b'azzjoni konxja u voluta tal-istess konvenuti li b'rieda tajba setgħu sabu soluzzjoni għall-problemi maħluqa unikament bl-aġir irresponsabbli min-naħa tagħhom sa minn qabel ma ġew infurmati permezz ta' protest ġudizzjarju tas-sena 2015.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati il-konjuġi Chetcuti."

(b) <u>(02.01.2023) APPELL INĊIDENTALI tal-konvenuti, fejn talbu hekk:</u>

"…tvarja u tbiddel is-sentenza impunjata billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru 2022 pero Onorabbli Imħallef Toni Abela LL.D. fl-ismijiet premessi, pero tvarjaha billi tħassarha u tirrevokaha in kwantu ikkundannat lill-esponenti jħallsu lill-atturi imgħax fuq is-somma ta' €3,227.30 mid-data tas-sentenza sal-eventwali ħlas effettiv billi tordna li l-imgħaxijiet se mai jekk għandhom ikunu dovuti."

<u>L-APPELL TAL-ATTURI MID-DIGRIET TAL-1 TA' DIĊEMBRU 2021:</u>

6. Għal intendiment aħjar tal-appell mid-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021, din il-Qorti qiegħda tirriproduċi l-verbal ta' tali data (it-talba, ir-risposta u d-digriet relattiv qegħdin jiġu enfasizzati minn din il-Qorti):

"**Illum l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru 2021**

Meta ssejħet il-kawża deher l-attur assistit minn Dr Joseph Pace.

Deher ukoll Dr Jacob Portelli għall-konvenuti.

Dehret ukoll Dr Mary Rose Micallef u nfurmat lill-Qorti li l-eskussjoni tal-perit ittieħdet. Dr Mary Rose Micallef ser tkun qed tippreżenta t-traskrizzjoni tax-xhieda in kwistjoni u ser tibgħat kopja lill-partijiet. Dr Mary Rose Micallef tiddikjara li għalkemm għadha ma tħallsitx xorta tista' tiġi inserita x-xhieda fl-atti. Il-Qorti tirrileva li jekk ma jsirx il-ħlas ikollha tisfilza l-esekuzzjoni msemmija.

Dr Joseph Pace għall-atturi jirrileva illi waqt l-eskussjoni <u>irriżulta li l-perit arkitett ibbaża r-relazzjoni tiegħu dwar il-kostatazzjoni tiegħu sa dakinhar tat-tieni aċċess in kwantu l-ħsarat li hemm fil-post tal-attur u li fl-aħħar ukoll ikkonċeda illi fl-intervall ta'</u>

<u>sentejn ma setax jeskludi jekk hemmx ħsara strutturali speċjalment fil-blata load bearing li setgħu ġraw xi ħsarat fil-blata tat-tieqa candilevered.</u> Għalhekk il-Qorti hi mitluba li fl-intervall li jkunu qed isiru s-sottomissjonijiet ikun hemm perit maħtur biex jivverifika jekk hemmx ħsara strutturali fil-flat jew fil-binja u jirrelata dwar dan qabel ma tingħata s-sentenza.

Dr Jacob Portelli jirrileva illi din il-Qorti diġa ħadet konjizzjoni ta' dan kollu li ingħad, ħatret l-espert tekniku biex jidentifika dak kollu li hu għaddej, saru eskussjonijiet numru ta' drabi u għalhekk mhux qed jaqbel ma dak li talab il-kontro-parti u jitlob li t-talba tiegħu tiġi miċħuda.

Dr Joseph Pace jirreplika li jirriżulta evidenti mir-ritratti esebiti li l-istrutturi paralleli minn ġewwa u minn barra ta' din il-blata imsemmija kienu diġa evidenti sa mill-ewwel aċċess kif jidher ukoll mir-ritratti esebiti fosthom JD13.

Il-Qorti rat it-talba, rat ir-risposta; tikkunsidra illi wara l-ħatra tal-perit tal-Qorti Artikolu 674 jipprovdi l-mod kif dak ir-rapport jista' jiġi kontestat u ċjoè bil-ħatra ta' periti perizjuri, liema talba ma saritx. Di piu` tagħmel referenza li r-rimedju l-ieħor li jifdal wara r-rapport tal-periti appuntati mill-Qorti huwa dak stabbilit taħt l-Artikolu 680 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu` issa sta għall-partijiet a bażi ta' dak li jirriżulta anke mill-eskussjoni tal-imsemmi perit li jikkonvinċu lill-Qorti li ma taċċettax il-konklużjoni tal-periti fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 681 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk il-Qorti tiċħad it-talba.

Il-partijiet jitolbu li qabel ma l-kawża titħalla għas-sentenza ikollha il-fakolta` li jagħmlu nota ta' osservazzjonijiet.

Il-Qorti tagħti lill-atturi sat-30 ta' Jannar 2022 biex jippreżentaw in-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom li għandha tkun notifikata lill-kontro-parti.

Il-kawża ġiet differita għad-9 ta' Frar fid-9.30am meta dakinhar il-Qorti tagħti lill-konvenut żmien għan-nota ta' osservazzjonijiet."

7. L-atturi ħassewhom aggravati b'dan id-digriet u għalhekk talbu r-revoka tiegħu għall-finijiet tal-Art. 229(g)[1] tal-Kapitolu 12. Jargumentaw

[1] *229. (1) Appell minn dawn id-digrieti li ġejjin jista' jsir biss wara l-għoti ta' sentenza definittiva u flimkien ma' appell minn dik is-sentenza, u dawn id-digrieti ma jistgħux jiġu kontestati qabel ma tingħata s-sentenza definittiva:*

li fis-sentenza stess l-Ewwel Qorti kkummentat li l-perit tekniku naqas milli jaqdi dik il-parti tal-inkarigu tiegħu li jikkonstata x-xorta ta' ħsarat li qed isofru l-atturi, u li sprovvista minn kostatazzjoni teknika tal-ħsarat, inkluż dawk strutturali, illikwidat ammont "*arbitrio boni viri*". Jilmentaw però illi l-problema osservata mill-Ewwel Qorti stess setgħet tiġi faċilment evitata li kieku l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba magħmula fl-1 ta' Diċembru 2021.

8. Huwa minnu li bejn l-aħħar aċċess tal-21 ta' Ġunju 2019 u r-rapport ippreżentat mill-perit tekniku fit-13 ta' April 2021 għaddew sentejn. Fix-xhieda tal-perit tekniku in eskussjoni l-atturi enfasizzaw dan il-punt. Fil-fatt il-perit stess stqarr li "*Id-data tar-rapport hi d-data ta' li ppreżentajtu, x' ġara wara ma nafx jien.*" Madanakollu jekk l-atturi ħassewhom aggravati bil-fatt li l-konklużjonijiet tal-perit tekniku (fejn ma jissemmewx ħsarat strutturali) kienu bbażati fuq aċċess li ma kienx riċenti kellhom ir-rimedju li jitolbu il-ħatra ta' periti perizjuri. Fil-fatt l-istess perit tekniku li waqt l-eskussjoni tiegħu sostna li ma semmiex danni strutturali għaliex effettivament ma kkonstata l-ebda danni strutturali, ikkummenta: "*Dottore, inti kellek il-fakulta` titlob il-periti perizjuri. Messek tlabthom hux".* Invece l-atturi fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2021 talbu lill-Ewwel Qorti biex fl-intervall li fih ikunu qegħdin isiru n-noti ta' sottomissjonijiet jinħatar perit sabiex jivverifika jekk hemmx ħsarat strutturali u biex jirrelata

---

…
(g) dwar il-ħatra ta' perit skont l-artikolu 646;
…

fir-rigward.

9. Iżda dan mhux proċeduralment korrett, u kellha raġun l-Ewwel Qorti meta fid-digriet mogħti minnha rriteniet <u>li abbażi tal-Artikolu 674 tal-Kap 12 setgħu talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali.</u> *In oltre* l-Ewwel Qorti fakkret lill-atturi li:

- abbażi tal-<u>Artikolu 680</u> tal-Kap 12 il-periti jistgħu jiġu eżaminati u kontro-eżaminati fuq ir-rapport tagħhom bl-istess mod tax-xhieda (fil-fatt il-perit tekniku diġa kien ġie eskuss fit-tul waqt xhieda mogħtija virtwalment fil-15 u fid-29 ta' Novembru 2021; u

- abbażi tal-<u>Artikolu 681</u> tal-Kap 12, hija mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha stess (fil-fatt l-Ewwel Qorti għaliex kienet moralment konvinta li l-appartament tal-atturi ġarrab ħsarat li ma kinux apparenti llikwidat *arbitrio boni viri* l-ammont ta' €1,500 fir-rigward).

10. L-atturi appellanti jargumentaw li eskussjoni mhix estenzjoni tal-inkarigu tal-perit tekniku. Isostnu li l-estenzjoni tal-inkarigu tal-perit tekniku jew il-ħatra ta' perit ieħor biex jivverifika jekk kienx hemm ħsarat strutturali kienet tkun "*soluzzjoni sempliċi*" li tevita l-inġustizzja li l-Ewwel

Qorti ppruvat tevita bl-ammont ta' €1,500, li skont huma huwa ammont miżeru. Jargumentaw ukoll li l-ħatra ta' periti addizzjonali ma kinitx soluzzjoni prattika, fejn iridu jagħmlu l-aċċessi u jisimgħu l-provi mill-ġdid, apparti li l-perit addizzjonali "*m'għandhomx il-funzjoni illi jirrelataw fuq xi ħaġa li ma hemmx relazzjoni dwarha".*

11. Filwaqt li huwa minnu li l-eskussjoni tal-perit tekniku ma tammontax għal estenzjoni tal-ħatra tiegħu (kif xtaqu l-atturi) din il-Qorti ma taqbilx li dak li kellu jsir kien li tiġi estiża l-ħatra tal-perit tekniku, jew jinħatar perit tekniku ieħor biex jikkonstata jekk hemmx ħsarat strutturali.

12. Veru li l-perit tekniku ma għamel l-ebda aċċenn għal ħsarat strutturali kif jenfasizzaw l-atturi appellanti, iżda b'daqshekk ma jfissirx li bil-ħatra ta' periti addizzjonali dawn ma kienx ser ikollhom il-funzjoni li jikkonstataw jekk fil-fatt kienx hemmx ħsarat strutturali, kif qegħdin isostnu l-istess atturi appellanti. Hekk kif il-perit tekniku kien maħtur biex jaċċedi fuq il-postijiet bl-iskop li jikkonstata x'inhi l-kawża tal-ħsarat li qed isofru l-atturi fl-appartament tagħhom, u x-xorta ta' ħsarat li hemm fl-istess appartament, il-periti addizzjonali kien ser ikollhom l-istess inkarigu. Ċertament li kieku nħatru periti addizzjonali u kkonstataw ħsarat strutturali fl-appartament tal-atturi ma kinux ser ikunu preklużi milli jirrelataw dwarhom, kif qegħdin jargumentaw l-atturi, biex jiġġustifikaw il-fatt li ma talbux il-ħatra tagħhom.

13. Ikkunsidrat is-suespost, l-appell mid-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021 jirriżulta infondat u għalhekk qed jiġi miċħud.

<u>JEKK L-APPELL TAL-ATTURI MIS-SENTENZA HUX KONFORMI MAL-ARTIKOLI 142 u 143 TAL-KAPITOLU 12:</u>

14. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tal-atturi u l-appell inċidentali tal-konvenuti mis-sentenza, sejra tgħaddi biex tqis l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom, fejn sostnew li l-appell tal-atturi mis-sentenza huwa proċeduralment "***monk"***.

15. L-Artikolu 142 u 143 tal-Kapitolu 12 jaqraw hekk:

> "<u>Artikolu 142:</u>
>
> (1) Salv kif provdut xort'oħra b'dan il-Kodiċi jew bi jew skont xi liġi oħra, quddiem qorti ta' grad ta' appell jitmexxa b'rikors.
>
> (2) Ir-rikors għandu jkun fih t-talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha.
>
> <u>Artikolu 143.</u>
>
> (1) Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda.
>
> (2) Ir-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap.
>
> (3) Ir-rikors għat-tħassir, annullament jew tibdil ta' digriet għandu jkun fih riferenza għall-kontenut tad-digriet li jkun qed jiġi appellat flimkien ma' raġunijiet dettaljati għal dak it-tħassir, annullament jew tibdil.

> (4) Fil-każijiet imsemmija f'dan l-artikolu talba għal tħassir għandha titqies li tinkludi talba għal annullament u tibdil tas-sentenza jew tad-digriet, u talba għal annullament għandha titqies li tinkludi talba għal tħassir u tibdil tas-sentenza jew tad-digriet.
>
> (5) In-nuqqas ta' tħaris ta' dak li hu meħtieġ skont is-subartikolu (1), (2) u (3), ma jagħmilx null ir-rikors; iżda, f'kull każ bħal dan, il-qorti tordna b'digriet lill-appellant biex jippreżenta, fi żmien jumejn, nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi u li ma jkunux inġiebu regolarment fir-rikors.
>
> (6) L-ispejjeż tad-digriet u tal-preżentata tan-nota jħallashom l-appellant.
>
> (7) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (5) u (6), fil-każ imsemmi fl-artikolu 240, igħoddu għat-tweġiba."

16. Il-konvenuti appellati jargumentaw li l-aggravji tal-atturi appellanti mhumiex ċari u ma jirriflettux dak li huwa propost leġislattivament għall-finijiet tal-Artikolu 143 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, *ossia* li ssir spjegazzjoni ċara tal-ilment dwar kull kap tas-sentenza. Jenfasizzaw li l-Artikolu 142 jipprovdi li r-rikors tal-appell għandu jkun fih talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza jew ta' xi parti minnha. Jargumentaw li l-atturi minflok qed jitolbu li t-tieni talba u d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar l-istess tibqa' in vigore iżda tinbidel il-modalità tar-rapport peritali billi jiżdiedu rapporti u provi oħra u b'hekk bis-saħħa t'hekk ivarjaw u jolqtu t-talbiet l-oħra dwar il-kwantum ta' danni li minnhom imbagħad ma jressqux aggravju ċert u ma jagħmlux talba dwarhom.

17. Huwa minnu li l-appell tal-atturi mis-sentenza seta' ġie fformulat ferm aħjar u b'mod inqas konfużjonali. It-talbiet tal-atturi appellanti fil-fatt ġew ippreżentati b'mod pjuttost imgerfex, madanakollu din il-Qorti ma tarax li l-appell għandu jitqies bħala "monk", għaliex fl-aħħar mill-aħħar

dawk il-partijiet tas-sentenza li l-atturi jridu li jiġu mħassra/varjati, u l-mod kif iridu lil din il-Qorti tilqa' t-talbiet tagħhom, jirriżultaw sew mir-rikors tal-appell, anke jekk mhux dejjem jirreferu għat-talbiet attriċi li jkunu qegħdin jargumentaw dwarhom bin-numru tat-talba rispettiva tagħhom.

18. Din il-Qorti, wara li fliet sew ir-rikors tal-appell tal-atturi, jidhrilha li jkun utli li telenka b'mod iktar intelliġibbli dak li effettivament qegħdin jitolbu li jiġi kkonfermat u varjat fis-sentenza appellata. Jiġi ppreċiżat li l-atturi appellanti (b'mod imħawwad għall-aħħar) għamlu żewġ listi ta' talbiet fl-appell tagħhom: din il-Qorti però ser toqgħod fuq l-aħħar waħda, li hija itwal u tinsab bħala talba fl-aħħar nett tar-rikors tal-appell, u tibda hekk: ***"Għaldaqstant, l-atturi issa appellanti jitolbu sabiex din l-Onorabbli Qorti……:"***[2]

19. L-atturi appellanti bażikament qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tikkonferma u tvarja s-sentenza appellata b'dan il-mod:

(i) **tikkonferma s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa l-ewwel talba** fejn ġie dikjarat li mit-terrazzin tal-*penthouse* qed jipperkola l-ilma għall-fond tal-atturi;

[2] Dawn it-talbiet diġà ġew riprodotti minn din il-Qorti supra, (vide para 5(a) ta' din is-sentenza).

(ii) **tikkonferma s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa t-tieni talba** fejn il-konvenuti ġew ordnati jagħmlu xogħlijiet fit-terrazzin tagħhom bi spejjeż tagħhom sabiex ma jibqax jipperkola l-ilma għal għand l-atturi; <u>iżda tordna **wkoll** li x-xogħlijiet għandhom jirriflettu wkoll il-provi u/jew ir-rapport tal-perit li jiġi mqabbad skont l-eżitu tal-appell mid-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021 billi l-konvenuti jiġu ordnati wkoll li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fl-appartament tal-atturi, sabiex wara li jiġi verifikat l-istat attwali tal-blajjet, ħitan u strutturi, l-appartament tagħhom jiġi ripristinat għall-*istatus quo ante;*</u>

(iii) **tikkonferma s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa t-tielet talba** fejn l-atturi ġew awtorizzati biex f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji fit-terrazzin tagħhom sabiex ma jibqax jipperkola l-ilma għall-fond sottostanti tagħhom, tali xogħlijiet jagħmluhom huma;

(iv) **tikkonferma s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa (limitatament) ir-raba' talba** fejn ġie dikjarat li l-atturi sofrew danni fil-fond tagħhom bħala konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma għal liema danni huma responsabbli l-konvenuti; <u>imma tilqa' r-raba' talba **wkoll** fir-rigward tad-danni sofferti</u>

mill-atturi in linea ta' telf ta' qligħ;

(v) **tvarja s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa l-ħames talba** fejn ġew likwidati d-danni fl-ammont ta' €3227.30, u minflok tiġi likwidata somma "*b'mod lilha l'iktar fidabbli*"; hawnhekk l-atturi jitolbu li tiġi likwidata somma *arbitrio boni viri* bħala kumpens għat-telf ta' qligħ;

(vi) **tvarja s-sentenza in kwantu ġiet milqugħa s-sitt talba** fejn il-konvenuti ġew ordnati jħallsu l-ammont likwidat ta' €3,227.30, u minflok jiġu ordnati jħallsu l-ammont likwidat kif deċiż fil-ħames talba;

(vii) **tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn ġie ordnat li l-imgħaxijiet jiddekorru mid-data tas-sentenza**, u minflok jiġi dikjarat li l-imgħaxijiet jiddekorru mid-data tal-introduzzjoni tar-rikors ġuramentat.

20. Ovvjament din il-Qorti mbagħad trid tara jekk dawn it-talbiet tal-atturi appellanti humiex fil-fatt fondati fil-mertu jew le, imma dik hija kwistjoni oħra.

L-APPELL TAL-ATTURI MIS-SENTENZA TAD-29 TA' SETTEMBRU 2021:

21. Għal intendiment aħjar tal-appell prinċipali tal-atturi u tal-appell inċidentali tal-konvenuti mis-sentenza tad-29 ta' Settembru 2021, din il-Qorti sejra tirriproduċiha hawn taħt:

> "**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, Rik. Nru: 399/2017 TA 2 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-konklużjoni 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 seams 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 preklużi milli anke jikru l-fond tagħha

anke jekk kien listed mal-aġenziji u kien hemm interess.

6) Illi interpellati 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 tieħu, 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 lilhom 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 nġunti 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 nġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti 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 nieżla 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 inutli, billi l-perkolazzjoni tal-ilma baqgħet nieżla 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-ligi tinsisti fuq ir-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-event li jgib il-hsara lill-proprjetà 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 ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti"* (**Kollez.Vol.XXX.I.142**). *"Fi kliem iehor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok ghad-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 mqabbad 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 imqabbad 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. ... <u>Il-madum li kien hemm lest ma għoġobnix u qlajtu</u> 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 opportunitá jaraw u jirrealiżżaw li ma hemmx kontrabejt. Minn dak il-mument għalhekk skatta l-obbligu tagħhom li jaġixxu b'dik id-diliġenza 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 jipproteġu 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 prevedibilita' 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-diliġenza 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 nfetħu dawn il-proċeduri, jinsistu li ma jridux jagħmlu dan il-kontrabejt. Dan minkejja l-konklużjoni ċara u kategorika tal-Perit maħtur mil-Qorti fir-rapport tiegħu preżentat fit-13 ta' April 2021.

Il-Konvenuti baqgħu 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 jerġa jitqiegħed il-madum"* (Ara a' fol 188). Għalhekk, din l-imġieba kolpuża, negliġenti 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-riżarċiment tad-danni, kompriż għalhekk id-deprezzament, hi di regola li d-danneġġjat għandu dritt jikkonsegwixxi riżarċiment li jirrintegra l-patrimonju tiegħu minn kull konsegwenza*

ekonomika tal-event dannuż u għalhekk f'każ ta' riżarċiment par equivalens għandu jikkonsisti f'somma li tekwipara 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 ġarrab bħala konsegwenza tal-fatt illeċitu, b'mod li jista' jiġi eskluż, fil-każijiet kongruwi, mir-riżarċiment ta' dik il-parti tad-danni dovuta għan-nuqqas 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 iqabbdu 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 imqabbad 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 riżarċiti l-ammont tal-spejjeż inkorsi f'dawn il-proċeduri. Dan l-ammont għalhekk m'għandux jidħol 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 mġarrba 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 riżarċit lilhom il-kera tal-appartament li skonthom intilfet minħabba li ġew preklużi 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’ ppreżentaw 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 ġarrbu, 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 **<u>jikkonstata x’inhi l-kawża tal-ħsarat li qed isofri l-attur fil-fond tiegħu u x’xorta ta’ ħsarat hemm fl-istess fond.</u>** ... <u>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> 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 **<u>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</u>**. 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 <u>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,</u> il-Qorti ma rriżultalha ebda kostatazzjoni fuq in-natura tal-ħsara mġarrba 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 **<u>jikkonstata x’inhi l-kawża tal-ħsarat li qed isofri l-attur fil-fond tiegħu u x’xorta ta’ ħsarat hemm fl-istess fond</u>**.”* 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 stel 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-cantilievered 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 mil-Perit innifsu fir-rapport tiegħu a' fol 152.

Tabilħaqq 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 numru 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 jesprimiħ 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-integrita' 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 fin-nota 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 jirrisultawlha 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 riżarċiti għad-danni kollha ta' din il-ħsara u għar-riparazzjoni tal-istess. Jekk tħalli li jiġri dan il-Qorti tkun qed twettaq inġustija 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 inġustizzja.

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-qligħ 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-prinċipju 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 għan-nuqqas 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.

<u>Decide:</u>

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 tawtorizża 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."

22. Din il-Qorti qiegħda tiġbor l-aggravji tal-atturi appellanti u tal-konvenuti appellati taħt is-segwenti intestaturi:

(a) **<u>L-allegati ħsarat strutturali fil-fond tal-atturi u r-rimedju mitlub fir-rigward</u>** :

(aggravju tal-atturi appellanti)

23. Qabel xejn tajjeb jingħad illi x-xogħlijiet li l-Ewwel Qorti ordnat li kellhom isiru fil-fond tal-konvenuti sabiex ma jibqax jipperkola ilma, effettivament saru. Permezz ta' digriet mogħti fit-30 ta' Novembru 2022 din il-Qorti kienet innominat lill-**Perit Tekniku Alexei Pace**[3] sabiex jissorvelja tali xogħlijiet u l-istess perit ippreżenta rapport fl-14 ta' Frar

[3] Dan wara li l-Perit Tekniku **Godwin Abela** li kien ġie nkarigat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha sabiex jissorvelja x-xogħlijiet li kellhom isiru fil-fond tal-konvenuti, talab li ma jkomplix fl-inkarigu.

2023 fejn wara li spjega fid-dettall f'hiex kienu jikkonsistu x-xogħlijiet (fejn inqala' l-madum, tneħħiet it-torba ta' taħt kif ukoll il-*waterproofing membrane* l-antika, tnaddaf il-bejt, ingħataw tliet passati *liquid membrane* "Aquamat Elastic" tad-ditta ISOMAT, intużat ix-xibka propizja, tqiegħed il-kontrabejt, ingħata l-qlib, tħalleb il-kontrabejt, u fl-aħħar tqiegħed il-madum) iċċertifika li:

> *"1. Ix-xogħlijiet fil-fond tal-konvenuti saru skont dak mitlub fid-decide tas-sentenza tal-ewwel qorti datata 29 ta' Settembru 2022, hekk kif iggwidati bir-rapport peritali skont it-tieni talba tal-atturi ossija illi l-intimati jagħmlu "dawk ix-xogħlijliet kollha neċessarji fl-open air terrace imsemmi sabiex ma jibqax jipperkola ilma minnha għal ġewwa l-fond sottostanti."*
>
> *2. Illi x-xogħlijiet imsemmija tlestew entro l-iskadenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell ossija qabel l-aħħar ta' Jannar 2023."*

24. Jiġi spjegat ukoll li kontestwalment mar-rikors tal-appell, l-atturi kienu ppreżentaw rikors sabiex l-appell jinstema' b'urġenza, u anness ma' tali rikors ippreżentaw **rapport datat 24 ta' Ottubru 2022 mill-Perit Joseph Bugeja perit *ex parte*** (Solidbase Laboratory Ltd), fejn wara li aċċeda fil-post tal-atturi fit-18 ta' Awwissu 2022 (ċjoè qabel ma saru x-xogħlijiet fit-terrazzin tal-konvenuti) ikkonstata hekk:

> *"Investigations were carried out on two cantilever beams over the kitchen, and the adjoining roof over fifth floor. The testing regime adopted was aimed to gain information on the current state of the reinforced concrete structural elements being investigated.*
>
> *The consistency of the test results show clear signs of weakened structural conctete which, in turn, is deteriorating in its structural strength. The high moisture content in critical areas are clear indicators of weak and permeable concrete. This type of concrete condition is not providing an effective protection barrier as required to the steel reinforcement. Water ingress from the above level accelerated the process of degradation of the steel reinforcement due to the propagation of moisture, salts and other chemicals. The affected steel reinforcement will have accelerated corrosion leading to expansion of the steel reinforcement. This, in turn, will worsen the existing,*

wide concrete cracks.

With regards to the aforementioned points and the extent of propagation of cracks, the bond of the concrete with the steel reinforcement is severely affected which could lead to failure of these structural members.

The undersigned is of the opinion that the deteriorated beams and affected slabs have come to a state that is is difficult to repair and reinstate their original structural performance. Hence it is being stated that the structural members in question are to be fully dismantled and replaced. Given the nature of the damage, this is recommended to be treated with urgency.

Thus, all affected concrete structural members shall be carefully broken up to expose the corroded reinforcement. The existing reinforcement shall be completely removed and replaced with new reinforcement as per the drawings instructed by the engineer in charge. After the necessary formwork is erected, the new structural elements shall be cast as per the specifications imposed by the engineer in charge. Once the above works are completed and deemed satisfactory the new structural elements shall be finished to their original render and aesthetic. These works shall require the erection of suitable scaffolding and appropriate safety precautions for workers and third parties.

Furthermore we strongly stipulate that proper maintenance work is carried out to render the overlying terrace watertight. This is the main cause of concern for this structural damage. If this issue is not solved, the above remediation works will be rendered ineffective again in a few year's time."

25. Il-konvenuti appellati fil-15 ta' Frar 2023 għamlu rikors fejn talbu li tali rapport jiġi sfilzat. Din il-Qorti fis-6 ta' Marzu 2023 ċaħdet it-talba għall-isfilz.

26. L-atturi appellanti fid-19 ta' Jannar 2023 għamlu rikors fejn talbu li jitħallew iressqu bħala xhieda dwar l-imsemmija ħsarat strutturali liż-żewġ ditti ta' esperti stabbiliti (TBA Periti jew Solid Base Laboratory). Din il-Qorti fis-6 ta' Marzu 2023 astjeniet milli tiddeċiedi dan ir-rikors "*billi hu parti mit-talbiet tal-appell li ser jiġu deċiżi skont il-każ."*

27. **Din il-Qorti, għall-istess raġuni li ċaħdet it-talba sabiex jiġi**

revokat id-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021, mhix ser tieħu konjizzjoni ta' dan ir-rapport *ex parte* li ġie ppreżentat fl-istess data tar-rikors tal-appell, u qiegħda wkoll tiċħad ir-rikors tal-atturi sabiex jixhdu l-esperti dwar l-allegati ħsarat strutturali.

28. Issir referenza għax-xhieda in eskussjoni[4] tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn sostna li ma kkonstata l-ebda ħsara strutturali sal-aħħar aċċess li sar f'Ġunju 2019 (din il-Qorti qiegħda tiċċita siltiet mix-xhieda tiegħu):

> *"…jiena dak li rajt dakinhar kien għad hemm it-tbajja u s-soqfa u partijiet mill-ħitan imxarrbin. Long term jekk jibqa' dieħel l-ilma long term, dan jien għidtu fir-rapport, jista' jkun hemm ħsara strutturali, long term….seba' snin mhux long term…xibka ma nbeżqitx. Għadu ma xxaqqaqx is-saqaf u x-xibqa ma nbeżqitx. Vuoldieri emm, din it-tip ta' ħsara li tista' taffettwa l-istruttura għadha ma saritx…..Kull ma nista' ngħid hu li aktar kemm isiru x-xogħlijiet malajr inqas ħsara jkun hemm fil-binja…..m'hemmx ħsara strutturali…. Irid ikun hemm sinjali ta' ħsara strutturali l-ewwel biex jiena ngħid li saret ħsara strutturali. Irid ikun hemm is-sinjali, sinjali, sa, sa kemm għamilna l-aċċess ma kienx hemm, pero` għidt li t-tiswijiet iridu jsiru fi żmien qasir u perentorju, u kif suppost isiru….L-ewwel ħaġa li trid issir, hija li tieqaf il-perkolazzjoni tal-ilma….. Ħa ngħidlek, ħsara strutturali kien għad ma hemmx. Dottore we are going around in circles, ħsara strutturali, l-aħħar aċċess li għamilt ma kienx hemm. …..Kien hemm sinjali ta' qsim fil-kisi (tal-blata)….sakemm rajtha jien, la ma nqasmitx (il-blata). ….Jiena irrelatajt fuq l-aħħar aċċess li għamilt. Punto e basta. Jien naf x' se jiġri pitgħada?....Jien nista ngħidlek sa Ġunju 2019 nista' ngħidlek….Kien qed jixxarrab…. Ħsara strutturali ma kienx hemm, imma kien qed jidħol l-ilma u jxarrab il-blata u jxarrab is-soqfa u jxarrab il-ħitan….il-blata ma xxaqqitx mill-istruttura. There was no spalling. Mela it was a plastering crack…..Inti kellek il-fakulta li titolob il-periti perizjuri. Messek tlabthom hux…… ħadt ir-ritratti u rrelatajt fuq dak li rajt jien, mhux fuq dak li ra ħaddieħor…Long term, jekk jibqa' jidħol l-ilma jikkawża l-ħsara, long term jikkawża l-ħsara strutturali, pero` fl-opinjoni tiegħi għadu ż-żmien biex jitranġa l-bejt u l-ħsara ma tiġrix, pero` jekk ħa jibqa' jidħol l-ilma, iva ssir. …I can't tell you today……sa fejn naf jiena, l-aħħar aċċess li għamilna ma rajtx konkos jaqbeż, voldier l-cover inbeżaq. U dik tindika li l-enforcement kien għadu ma*

[4] Xhieda ferm twila mogħtija fuq jumejn (15 u 29 ta' Novembru 2021), 51 paġna

> *ħxienx jew li ma saritlux ħsara…..Meta mort jiena l-aħħar, għat-tieni aċċess, ma rajtx spalling tal-concrete le. …I'm not going to give you an opinion on the last two years….I don't think they are structural cracks, I think they are plastering cracks….Id-data tar-rapport hi d-data li ppreżentajtu. X' ġara wara ma nafx jien."*

29. Tajjeb jiġi enfasizzat li minkejja li l-Perit Tekniku Godwin Abela, kif spjega fl-eskussjoni tiegħu, ma kkonstata l-ebda ħsara strutturali (aktarx li kien għalhekk li ma semma xejn fir-rapport tiegħu) l-Ewwel Qorti xorta waħda llikwidat *arbitrio boni viri* is-somma ta' €1,500 għaliex kienet moralment konvinta li kien hemm ħsarat ulterjuri mhux apparenti b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma tul iż-żmien. Spjegat li kienet qiegħda tillikwida tali somma biex tagħmel tajjeb għall-ħsarat oħra li seta' sofra l-fond tal-atturi *"barra dawk ikkwantifikati aktar 'il fuq"*[5].

30. (Il-konvenuti appellati da parti tagħhom mhux qegħdin jikkontestaw tali likwidazzjoni *arbitrio boni viri* fir-rigward ta' dawn il-ħsarat, fl-appell inċidentali tagħhom).

31. Għandu jingħad li anke kieku <u>għall-grazzja tal-argument</u> din il-Qorti kellha tieħu konjizzjoni tal-kontenut tar-rapport tal-perit *ex parte* li ppreżentaw l-atturi appellanti fl-istess data li ppreżentaw l-appell tagħhom, u taċċetta li jeżistu dawk il-ħsarat strutturali indikati fih (li skont l-atturi r-riparazzjoni tagħhom taqbeż l-ammont "miżeru" ta' €1,500) hija ma tista' qatt tordna dak li l-atturi qegħdin jitolbu, *ossia* li tvarja l-mod kif

[5] Aktar 'il fuq kienet ikkwantifikat l-ispejjeż ġia inkorsi mill-atturi fis-somma ta' **€1,727.30**

l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba biex konsegwentement tordna mhux biss li jsiru xogħlijiet fit-terrazzin tal-konvenuti (li issa, kif fuq spjegat, diġà saru) iżda wkoll ix-xogħlijiet rimedjali fl-appartament tagħhom (l-atturi) skont ma ssuġġerixxa l-perit *ex parte.*

32. Dan qed jingħad għaliex fit-tieni talba tar-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi talbu biss li jsiru x-xogħlijiet neċessarji "*fl-open air terrace*" tal-konvenuti u dan "*sabiex ma jibqax jipperkola ilma minnha għal ġewwa l-fond sottostanti"* u mhux ukoll xogħlijiet riparattivi fil-fond tagħhom. Stranament l-atturi appellanti fl-appell tagħhom qegħdin jitolbu lil din il-Qorti biex "*tibdel id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar it-tieni talba u tordna illi x-xogħlijiet li l-konvenuti ikunu ordnati jagħmlu*" ma jkunux biss dawk fl-"*open air terrace*" (kif talbu oriġinarjament fit-tieni talba tagħhom) iżda jkunu jirriflettu wkoll il-provi/rapport tal-perit li jiġi mqabbad skont l-eżistu tal-appell mid-digriet (li din il-Qorti fil-fatt ċaħdet) "*sabiex l-appartament tal-atturi jiġi ripristinat għall-istatus quo ante."* Li kieku din il-Qorti laqgħet l-appell mid-digriet u ħatret perit tekniku kif xtaqu l-atturi u dan ikkonstata li hemm ħsarat ulterjuri xorta waħda ma kienx ikun possibbli għal din il-Qorti li tvarja t-tieni talba bil-mod mitlub mill-atturi, għaliex f'dak il-każ tkun qiegħda tmur *extra petita*. Daqstant ieħor tkun qed tmur *extra petita* li kieku kellha tvarja tali talba u tordna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet riparattivi fil-fond tal-atturi abbażi ta' dak suġġerit mill-perit *ex parte* fir-rapport tiegħu.

33. Ukoll, dejjem għall-grazzja tal-argument, li kieku din il-Qorti kellha toqgħod fuq ir-rapport *ex parte* u taċċetta li hemm ħsarat strutturali li ser jiġu jiswew iktar mis-somma ta' €1,500 (kif likwidata mill-Ewwel Qorti) lanqas ma hu l-każ li tillikwida somma akbar bħala kumpens għall-allegati ħsarat strutturali, għaliex kif jenfasizzaw iktar minn darba l-atturi appellanti stess fl-appell tagħhom:

> *"….l-esponenti jisgħobbihom jgħidu li l-ewwel qorti qatt ma setgħet tistrieħ fuq l-opinjoni personali tagħha taħt ir-raġuni tal-arbitrio boni viri f' materja tant teknika ….*
>
> *….l-Ewwel Qorti qatt ma setgħet ħassitha fi grad biex tagħmel valutazzjoni ta' kumpens arbitrio boni viri f' ħaġa hekk teknika u gravi…."*

34. Ifisser għalhekk li oltre l-likwidazzjoni *arbitrio boni viri* ta' danni strutturali li diġà għamlet l-Ewwel Qorti, l-atturi qed jippretendu li ssir likwidazzjoni ulterjuri ta' danni strutturali bl-għajnuna ta' persuna teknika: iżda dan jerġa' jwassalna għall-qofol tal-kwistjoni kollha, *ossia* in-nuqqas da parti tal-atturi li jitolbu l-ħatra ta' periti addizzjonali li setgħu possibbilment jikkonstataw ħsarat strutturali li ma kkonstatax il-perit tekniku, u anke, jekk hekk mitluba, jagħtu stima eżatta tax-xogħlijiet riparattivi neċessarji.

35. Fid-dawl ta' dan kollu, l-aggravju tal-atturi dwar l-allegati ħsarat strutturali (oltre l-valur ta' €1,500 likwidat mill-Ewwel Qorti), jirriżulta infondat.

(b) <u>Danni in linea ta' telf ta' qligħ</u> :

(aggravju tal-atturi appellanti)

36. L-Ewwel Qorti ma laqgħetx dik il-parti tar-raba' talba fejn l-atturi talbu li jiġi dikjarat li konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma sofrew <u>danni in linea ta' telf ta' qligħ</u> (għalkemm laqgħetha in kwantu talbu li jiġi dikjarat li konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma sofrew <u>danni materjali</u>). Dan għamlitu wara li qieset li l-atturi effettivament ma ressqu l-ebda prova f'dan ir-rigward. Osservat li la pproduċew evidenza li turi li l-appartament tagħhom kien tassew "*listed*" mal-aġenziji hekk kif premess minnhom, la ppreżentaw xi forma ta' korrispondenza fejn turi li tassew kien hemm dan l-interess, u lanqas ma ġie ppreżentat minnhom xi dokumentazzjoni ta' dak li skonthom intqal lilhom mill-MTA.

37. L-atturi ħassewhom aggravati b'dan. Għalkemm argumentaw bil-qawwa kollha (kif rajna fil-kunsiderazzjonijiet dwar l-aggravju preċedenti) li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tillikwida *arbitrio boni viri* f'materja "tant teknika" bħalma huma danni strutturali, kienu ta' fehma differenti għal dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' somma rappreżentani telf ta' qligħ minħabba li l-post ma setax jinkera. Fil-fatt isostnu hekk (sottolinejar ta' din il-qorti):

> *"Illum il-ġurnata fejn in-numru ta' appartamenti kiber tant, l-esponenti umilment huma tal-fehma li <u>huwa proprju hawn</u> fejn l-Onorabbli Qorti kellha tuża d-diskrezzjoni tagħha u tagħti ġudizzju arbitrio boni viri u ċjoè fuq punt ta' saħħa morali li l-istess Qorti għandu jkollha sabiex mi ikun qed jikkawża ħsara ma jibqax jippersisti u jikkaġuna tbatija*

bla bżonn.

Fil-fehma tal-esponenti, żgur illi l-prova tal-interess tal-kirja ma hijiex neċessarja u żgur illi n-nuqqas tagħha ma kellhiex tiġi tradotta f' żero danni."

38. Din il-Qorti però ma ssibx li għandha tiċċensura l-pożizzjoni tal-Ewwel Qorti meta rriteniet li sabiex telf ta' kera titqies bħala li jaqa' fil-parametri tad-danni attwali konsegwenti l-event dannuż li nissilhom, <u>tali telf irid jirriżulta mill-provi</u>. Il-kelma tal-attur waħedha mhix biżżejjed, meta skont ma xehed hu stess kellhom anke kuntatt mal-MTA (Malta Tourism Authority)[6] u skont ma ppremettew l-istess atturi l-appartament tagħhom kien "*listed"* ma' aġenziji[7]. L-inqas li setgħu jagħmlu hu li jressqu persuni mill-aġenziji u mill-MTA, jew jippreżentaw dokumenti fir-rigward, sabiex jissostanzjaw il-verżjoni tagħhom. Għalkemm huwa fatt magħruf li s-suq tal-kera sploda, dan il-fatt waħdu ma jippruvax li l-atturi effettivament riedu jikruh u kienu ħadu passi biex jikruh (u li kaġun tal-perkolazzjoni tal-ilma ma setgħux).

39. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

---

[6] **Fix-xhieda tiegħu quddiem il-perit tekniku (24.04.2018) l-attur xehed:**
"Għandi ngħid ukoll illi b'din is-sitwazzjoni mhuwiex possibbli li wieħed jgħix fil-post u anke dwar il-possibilta` ta' kirja lil terzi. Jien ippruvajt nikrih pero` ma rnexxilix."

Fix-xhieda tiegħu in kontroeżami quddiem il-perit tekniku (11.02.2021) l-attur xehed:
"Mistqosi dwar it-telf tal-kirjiet tal-post in mertu ngħid illi għadni sa llum nipprova nikrih pero` ma nistax minħabba fl-istat li jinsab u dan anke intqal lili mill-MTA (Malta Tourism Authority)."

[7] **para 5 tal-premessi**:
"…..Di piu` minħabba l-ħsara fil-fond tagħhom il-mittenti kienu preklużi milli anke jikru l-fond tagħha (SIC) *anke jekk kien listed mal-aġenziji u kien hemm interess.*

(c) <u>L-imgħaxijiet</u> :

(aggravju kemm tal-atturi appellanti kif ukoll tal-konvenuti appellati)

40. L-Ewwel Qorti ordnat li l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti, "*bl-imgħaxijiet legali dekorribbli kontra l-istess konvenuti mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv".*

41. Kemm l-atturi appellanti u kif ukoll il-konvenuti appellati ħassewhom aggravati b'dan.

42. L-atturi appellanti jippretendu li l-imgħaxijiet fuq is-somma likwidata għandhom jiddekorru <u>mid-data tar-rikors ġuramentat</u>. Dwar dan m'għandhomx raġun għaliex japplika l-prinċipju ***in illiquidis non fit mora***. Ladarba l-atturi ma talbux ammont likwidat iżda talbu lill-Qorti tillikwida d-danni pretiżi minnhom ma jistgħux jippretendu li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data ta' meta nfetħet il-kawża.

43. Il-konvenuti appellati fl-appell inċidentali tagħhom jargumentaw li irrispettivament minn jekk jiġux ordnati jħallsu s-somma likwidata mill-Ewwel Qorti jew somma akbar, l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-<u>data tas-sentenza tal-appell</u> u mhux mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. Din il-Qorti, tenut kont tal-fatt li l-konvenuti aċċettaw l-ammont ta'

€3,227.30 li llikwidat l-Ewwel Qorti (għaliex ma appellawx minn dik il-parti tas-sentenza) ma taqbilx li l-imgħaxijiet fuq dan l-ammont m'għandhomx jiddekorru mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. Li kieku din il-Qorti varjat tali ammont u ordnat lill-konvenuti iħallsu ammont ikbar, f'dak il-każ kien ikollhom raġun jippretendu li fir-rigward tad-differenza għandhom iħallsu imgħax mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, iżda dan hux il-każ. Għalhekk għandhom iħallsu l-imgħax mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti.

<u>DECIDE:</u>

44. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell prinċipali tal-atturi u l-appell inċidentali tal-konvenuti, u konsegwentement qiegħda tikkonferma id-digriet tal-1 ta' Diċembru 2021 u s-sentenza tad-29 ta' Settembru 2022 *in toto*.

45. Kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tal-appell rispettiv tagħha.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr