PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1258/2021**

KAREN MILLS (KI 39883A)
BĦALA MANDATARJA SPEĊJALI TAL-ASSENTI
GARY MICHAEL SIMONS (KI 207497A) U
ROSINA MARIA CARMEN OWENS (KI 358617L)

VS

ALPHA INVESTMENTS LIMITED (C 44302)
U B'DIGRIET DATAT 24 TA' FRAR 2023 ĠIET KJAMATA IN KAWŻA S-SOĊJETA'
JULIETTE TANGO HOLDINGS LIMITED (C48642)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Ġunju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex is-soċjeta' Alpha Investments Limited tiġi dikjarata unikament responsabbli għal ħsarat u danni kawżati fl-appartament tar-rikorrenti, cioe Flat 4, 'Horizon Court', Entrance A, Triq iz-Zafran, Marsascala, u għal-likwidazzjoni ta' ħsarat u danni kaġunati mill-istess soċjeta' intimata lir-rikorrenti;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti **Karen Mills noe** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti Gary Michael Simons (KI 207497A) u Rosina Maria Carmen Owens (KI 358617L) kif debitament rappreżentati minn Karen Mills in forza tal-prokura hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok A', huma l-proprjetarji tal-appartament Flat 4, 'Horizon Court', Entrance A, Triq iz-Zafran, Marsascala, liema appartament huma akkwistaw nhar it-12 ta' Lulju 2019 mingħand is-soċjeta' intimata, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr Andre Farrugia, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok B';*

   b. *Illi l-appartament tar-rikorrenti jinsab sottopost għall-penthouse li hi proprjeta' tas-soċjeta' intimata. Illi wara l-akkwist, is-soċjeta' intimata assigurat lir-rikorrenti qabel ma prosegwew bix-xogħolijiet ta' finishes u ma xtraw l-għamara għall-appartament tagħhom, illi l-penthouse kienet 'watertight' u ma seta jipperkola l-ebda ilma għal għandhom;*

   c. *Illi ma dana kollu x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni ġewwa din il-penthouse qatt ma ġew kompletati u tħalliet fi stat ta' ġebel u saqaf. Din il-penthouse tħalliet fi stat ta' abbandun għal diversi snin, kif għadha sal-ġurnata tal-lum. Illi barra minn hekk, jirriżulta ukoll illi hemm ħafna skart u materjal tal-kostruzzjoni li jinsab mitfugħ ġewwa din il-penthouse;*

d. *Illi b'konsegwenza diretta tal-istat diżastru illi tinsab fih l-imsemmija penthouse proprjeta' tas-soċjeta' intimata, kif ukoll minħabba l-fatt illi din il-penthouse hija kompletament esposta għall-elementi tan-natura, ir-rikorrenti sofrew u għadhom qed isofru minn perkolazzjoni estensiva ta' ilma ġewwa l-appartament tagħhom li qed jikkawżalhom danni u ħsarat inġenti u dan kif jinsab evidenzjat fir-rapport tal-Perit Cleaven Tabone kopja ta' liema rapport qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok Ċ';*

e. *Illi mid-data tar-rapport tal-Perit Cleaven Tabone sal-lum, stante li l-perkolazzjoni tal-ilma baqgħet tippersisti, il-ħsarat saru iktar estensivi u d-danni komplew jiżdiedu u dan kollu kif ser jiġi muri waqt is-smigħ ta' din il-kawża;*

f. *Illi minħabba dawn il-ħsarat ikkawżati mill-perkolazzjoni tal-ilma, ir-rikorrenti qatt ma setgħu jillestu l-appartament sabiex ikun abitabbli u adegwat li jpoġġuh fuq is-suq għall-kiri biex jibdew idaħħlu introjtu mill-investiment tagħhom. Illi għalhekk is-soċjeta' intimata mhux biss hi responsabbli għall-ħsarat u danni ikkawżati fl-appartament tar-rikorrenti, iżda hija wkoll responsabbli għad-danni konsistenti minn telf ta' qliegħ minn kirjiet tal-appartament tagħhom;*

g. *Illi minkejja li s-soċjeta' intimata ġiet ripetutament interpellata nkluż b'ittra legali u b'ittra uffiċjali (hawn annessi u mmarkati bħaal 'Dok D' u 'Dok E' rispettivament), sabiex tagħmel ix-xogħolijiet kollha meħtieġa u tieħu l-miżuri opportuni kollha sabiex l-ilma ma jibqax jipperkola mill-fond tagħha għal dak tar-rikorrenti, u ma tibqax tikber il-ħsara, is-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti għall-aħħar u għadha hekk sal-ġurnata tal-lum;*

h. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx triq oħra ħlief li jistitwixxu din il-kawża kontra s-soċjeta' intimata;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti noe talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata hija unikament responsabbli għall-ħsarat u danni kkawżati fl-appartament tar-rikorrenti li jinsab Flat 4, 'Horizon Court', Entrance A, Triq iz-Zafran, Marsascala, b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond ossia l-penthouse proprjeta' tas-soċjeta' intimata li tinsab soprastanti għall-appartament tar-rikorrenti;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata hija wkoll responsabbli għad-danni konsistenti f'telf ta' qliegħ ossia kirjiet, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ħsarat ikkaġunati mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond ossia l-penthouse proprjeta' tas-soċjeta' intimata;*

iii. *Tillikwida occorrendo bl-opera ta' Periti nominandi għal dan l-iskop, l-istess ħsarat u danni kollha ikkaġunati mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti;*

iv. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas dik is-somma hekk likidata in linea ta' danni u ħsarat lir-rikorrenti;*

v. *Tordna lis-soċjeta' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, twettaq dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex titwaqqaf l-imsemmija perkolazzjoni tal-ilma u dan taħt is-superviżjoni ta' Perit arkitett nominat mill-Qorti għal dan l-iskop;*

vi. *Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmlu dawn ix-xogħolijiet kollha meħtieġa li jsiru unikament a spejjeż tas-soċjeta' intimata sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma fl-appartament tagħhom u ma jkunx hemm aktar ħsarat fl-istess;*

Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta' intimata, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3361/2021 (Dok E).

4. Permezz ta' digriet mogħti fl-erbgħa (4) ta' Jannar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lis-soċjeta' intimata, illi ngħatat għoxrin (20) jum biex tirrispondi skont il-liġi;

5. Is-soċjeta' konvenuta **Alpha Investments Limited**, debitament notifikata bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni, baqgħet ma intavolatx risposta ġuramentata fit-terminu lilha konċess, u ġiet għalhekk dikjarata kontumaċi waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2022;

6. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Arkitett sabiex jikkonstata dwar il-ħsarat sofferti fil-fond tar-rikorrenti mertu ta' din il-kawża, jikkonstata wkoll dwar ħsarat fuq oġġetti u għamara mobbli, u dwar il-kaġun ta' x'wassal għal dawn il-ħsarat, kif ukoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, mid-data tal-akkwist tal-fond in kwestjoni sa Lulju 2022. Il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tal-atturi, bl-inkarigu li jisma' l-provi sabiex ikun jista' jespleta l-inkarigu lilu mogħti;

7. Permezz ta' rikors datat wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2022, il-Perit Tekniku talab lil din il-Qorti tawtorizzah iżomm aċċess fil-*penthouse* mertu tal-proċeduri odjerni. Din il-Qorti laqgħet it-talba tal-Perit Tekniku b'digriet datat sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2022, illi permezz tiegħu awtorizzat li jsir l-aċċess mitlub, ordnat lis-soċjeta' konvenuta tagħti aċċess għall-*penthouse* indikata, u awtorizzat ukoll lill-Perit Tekniku, sabiex fin-nuqqas illi jingħata aċċess, jikseb tali aċċess bl-isgass bl-assistenza tal-Marixxal tal-Qorti u tal-Pulizija Eżekuttiva;

8. B'rikors datat għoxrin (20) ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti noe talbet illi tiġi kjamata in kawża s-soċjeta' Juliette Tango Holdings Limited, stante illi rriżultalha illi din is-soċjeta' kienet akkwistat mingħand is-soċjeta' konvenuta Alpha Investments Limited il-penthouse mertu tal-kawża odjerna;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2022, u maħluf mill-Perit Tekniku nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022;

10. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2022, l-atturi talbu illi jiġi estiż l-inkarigu tal-Perit Michael Lanfranco sabiex jiġi kwantifikat il-valur sħiħ sabiex isiru x-xogħolijiet riparatorji tal-ħsarat kif konstatati mill-istess Perit fir-rapport tiegħu rigwardanti l-fond tar-rikorrenti mertu tal-kawża. Il-Qorti laqgħet it-talba u estendiet l-inkarigu bil-mod mitlub a spejjeż tal-atturi;

11. Ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnax (12) ta' Jannar 2023, u maħluf mill-Perit Tekniku nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2023;

12. Wara li s-soċjeta' konvenuta ġiet notifikata bir-rikors tar-rikorrenti noe tal-għoxrin (20) ta' Settembru 2022 u ma daħħlitx risposta għat-talba tar-rikorrenti noe fit-terminu lilha konċess, il-Qorti, b'digriet tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023, laqgħet it-talba sabiex tiġi kjamata in kawża s-soċjeta' Juliette Tango Holdings Limited (C 48642), u ordnat in-notifika lill-istess soċjeta' tar-rikors ġuramentat u kkonċeditilha terminu ta' għoxrin (20) jum min-notifika sabiex tippreżenta r-risposta tagħha;

13. B'risposta ġuramentata datata sittax (16) ta' Mejju 2023, il-kjamata in kawża **<u>Juliette Tango Holdings Limited</u>** eċċepiet:

    a. *Illi jiġi puntwalizzat illi l-kjamata in kawża akkwistat il-penthouse mingħand il-konvenuta (li tiġi tissovrasta l-appartament tal-atturi) b'kuntratt datat 5 ta' Lulju 2022 in atti tan-Nutar Dr Jean Carl Debono. F'tali kuntratt, inter alia, m'hemm l-ebda referenza għall-kwistjoni mertu ta' dawn il-proċeduri u fih m'hemm l-ebda trasferiment u/jew ċessjoni u/jew assenjazzjoni ta' xi drittijiet litiġjuzi mill-bejjiegħ (Alpha Investments Ltd) lejn ix-xerrej (Juliette Tango Holdings Ltd). Għalhekk,*

kwalsiasi responsabilita, dmir, obbligazzjoni u/jew inadempjenza li l-atturi qed jaddebitaw lill-kumpanija Alpha Investments Ltd f'dawn il-proċeduri ma ġew bl-ebda mod assorbiti mill-kjamata in kawża Juliette Tango Holdings Ltd u/jew vestiti fiha fid-dawl ta' l-imsemmi trasferiment;

b. Illi hekk kif ammess mill-atturi (vide tieni premessa), l-awtur fit-titolu tagħhom, ossia l-bejjiegħa Alpha Investments Ltd (il-konvenuta), kienet assigurathom u promettitilhom, wara li trasferitilhom l-appartament numru 4, illi l-penthouse li tissovrasta tali apprtament kienet ser tkun idoneja, ossia li kienu ser jitwettqu xogħolijiet fil-penthouse biex din tkun 'water tight' u li ma jipperkola l-ebda ilma għal ġewwa l-appartament numru 4. F'dak iż-żmien u sakemm sar it-trasferiment lill-kjamata in kawża, is-sid tal-penthouse kienet il-konvenuta. Ta' dan il-kjamata in kawża ma tistax tiġi ritenuta responsabbli u kkundannata skond l-ewwel erbgħa talbiet attriċi stante li l-adempiment ta' tali obbligu kien u għadu vestit fil-konvenuta Alpha Investments Ltd u li hu obbligu res inter alios acta di fronti għall-kjamata in kawża;

c. Illi hekk kif ukoll konfessat mill-atturi (vide tielet premessa), l-awtur fit-titolu tagħhom, ossia l-bejjiegħa Alpha Investments Ltd (il-konvenuta), kienet inadempjenti u saħansitra abbandunat il-penthouse li tissovrasta l-appartament tagħhom fi stat ta' ġebel u saqaf u ma wettqet l-ebda xogħlijiet kif kienet promettiet. F'dak iż-żmien u sakemm sar it-trasferiment lill-kjamata in kawża, is-sid tal-penthouse kienet il-konvenuta. Ta' dan il-kjamata in kawża ma tistax tiġi ritenuta responsabbli u kkundannata skond l-ewwel erbgħa talbiet attriċi stante li l-adempiment ta' tali obbligu kien u għadu vestit fil-konvenuta Alpha Investments Ltd u li hu obbligu res inter alios acta di fronti għall-kjamata in kawża;

d. Illi kwalsiasi inadempjenza li talvolta l-atturi qed jimputaw lill-bejjiegħ tagħhom, ossia l-konvenuta Alpha Investments Ltd ma tistax tiġi

spustata u/jew trasferita fuq spallejn il-kjamata in kawża Juliette Tang Holdings Ltd għas-sempliċi raġuni li fil-5 ta' Lulju 2022, l-istess imsejħa fil-kawża saret sid tal-penthouse. Dan peress li l-ilmenti tal-atturi jirrisalu għal żmien meta Alpha Investments Ltd kienet is-sid u l-ġestur esklussiv tal-penthouse u tali ilmenti jintrabtu ma' responsabbilitajiet kuntrattwali u ma għmemil omissiv unikament da parti ta' Alpha Investments Ltd meta hi kienet is-sid. Ta' dan, il-kjamata in kawża ma tistax tiġi ritenuta responsabbli u kkundannata skond l-ewwel erbgħa talbiet attriċi stante li l-adempiment ta' tali obbligu kien u għadu vestit fil-konvenuta Alpha Investments Ltd u li hu obbligu res inter alios acta di fronti għall-kjamata in kawża;

e. *Illi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet t'hawn fuq, il-kjamata in kawża ma tistax tirrispondi di fronti għall-ewwel erbgħa talbiet ta' l-atturi, u, konsegwentement, lanqas ma tista tiġi kundannata skond il-parametri ta' l-istess erbgħa talbiet. Fi kliem ieħor, il-kjamata in kawża ma tistax tiġi misjuba ħatja għall-inadempjenzi ta' ħaddieħor (i.e. tal-konvenuta Alpha Investments Ltd) u tiġi kkundannata tagħmel tajjeb għall-ħsarat u għad-danni mġarrba mill-atturi fl-appartament tagħhom u għall-allegat telf ta' qliegħ minn kirjiet li l-atturi ġew preklużi milli jagħmlu minħabba n-nuqqasijiet ta' ħaddieħor (i.e. tal-konvenuta Alpha Investments Ltd). Del resto, is-sejħa tal-kjamata in kawża seħħet solament għall-finijiet ta' l-aħħar żewġ talbiet ta' l-atturi, hekk kif impliċitament rikonoxxut mill-atturi fir-rikors tagħhom datat l-20 ta' Settembru 2022;*

f. *Illi bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, il-kjamata in kawża – li saret is-sid tal-penthouse li tissovrasta l-appartamnet ta' l-atturi fil-5 ta' Lulju 2022 – tirrileva illi minn meta saret proprjetarja tal-penthouse hi, neħħiet l-iskart u l-materjal ta' kostruzzjoni minn ġewwa l-penthouse (vide tielet premessa) u fil-preżent tinsab fil-fażi li tinkariga kuntratturi u/jew ħaddiema sabiex iseħħu numru ta' xogħlijiet u ta' finishings fl-istess penthouse, liema xogħlijiet talvolta ser jindirizzaw il-kwistjoni ta' kwalsiasi perkolazzjoni u/jew ingress t'ilma għal ġewwa l-appartament*

ta' l-atturi, b'dana illi l-ħames u s-sitt talbiet attriċi jiġu sorvolati fil-kors tal-proċediment;

g. *Illi in vista ta' l-eċċezzjoni ta' qabel din, il-kumpanija kjamata in kawża ma ssib l-ebda oġġezzjoni illi l-eventwali imsemmija xogħlijiet jiġu sorveljati mill-perit ġudizzjarju tekniku ġja maħtur minn din l-Onroabbli Qorit, u dan sabiex l-istess iseħħu u jiġu eżegwiti in linea mal-konstatazzjonijiet tekniċi ġja rappurtati lill-Qorti u biex l-atturi jserrħu rashom;*

h. *Illi fid-dawl tal-preżenti ġrajja u in vista ta' dak fuq eċċepit, il-kjamata in kawża m'għandheix tbati spejjeż tal-preżenti proċeduri, stante li ġew unikament skatenati minħabba l-inadempjenzi, l-ommissjonijiet, in-negliġenza u l-passivita' tal-konvenuta Alpha Investments Ltd fid-doveri tagħha di fronti għall-atturi;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi u skond il-Liġi.*

Bl-ispejjeż.

Il-Qorti

14. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti noe datat tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

15. Rat il-kopja tal-att pubbliku in atti tan-Nutar Robert Micallef, datat sittax (16) ta' Jannar 2010, esebit mir-rikorrenti noe, illi jikkonferma minn fejn is-soċjeta' intimata dderivat it-titolu tagħha tal-penthouse, a fol 43 *et seq* tal-proċess;

16. Rat illi, wara illi saru t-tentattivi kollha għan-notifiki tas-soċjeta' konvenuta skond il-liġi, is-soċjeta' konvenuta ġiet debitament notifikata bir-rikors promotur nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2022, iżda naqset milli tippreżenta

risposta ġuramentata fit-terminu lilha konċess. Is-soċjeta' konvenuta ġiet għalhekk dikjarata fi stat ta' kontumaċi waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2022;

17. Rat id-digriet mogħti minna stess nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti, fuq talba tar-rikorrenti noe, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jikkonstata dwar il-ħsarat sofferit fil-fond tar-rikorrenti mertu ta' din il-kawża, jikkonstata wkoll dwar ħsarat fuq oġġetti u għamara mobbli u dwar il-kaġun ta' x'wassal għal dawn il-ħsarat kif ukoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mid-data tal-akkwist tal-fond in kwistjoni sa Lulju 2022;

18. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ippreżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2022, u maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta u għoxrin t'Ottubru 2022, a fol 110 *et seq* tal-proċess;

19. Rat id-digriet mogħti minna stess nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2022 illi permezz tiegħu ġie estiż l-inkarigu tal-Perit Tekniku sabiex jikkwantifika l-valur sħiħ sabiex isiru ix-xogħlijiet riparatorji tal-ħsarat kif kostatati mill-istess Perit fir-rapport tiegħu rigwardanti l-fond mertu tal-kawża, u cioe Flat 4, Horizon Court, Entrance A, Triq iz-Zafran, Marsascala;

20. Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ippeżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar it-tnax (12) ta' Jannar 2023 u minnu maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2023, a fol 521 *et seq* tal-proċess;

21. Rat id-digriet tagħha stess datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023 illi permezz tiegħu ġiet kjamata in kawża s-soċjeta' Juliette Tango Holdings Limited;

22. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' kjamata in kawża Juliette Tango Holdings Limited, datata sittax (16) ta' Mejju 2023, a fol 557 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Rosina Owens**, prodotta mis-soċjeta' kjamata in kawża in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023[1];

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Gary Simons**, prodott mis-soċjeta' kjamata in kawża in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023[2];

25. Rat l-affidavit ta' **Jeremy Tsung Tat Tan**, a fol 590 *et seq* tal-proċess;

26. Rat l-affidavit addizzjonali ta' **Jeremy Tsung Tat Tan**, a fol 597 *et seq* tal-proċess;

27. Rat illi minkejja illi ġie konċess lis-soċjeta' konvenuta Alpha Investments Limited terminu ta' xahar sabiex tippreżenta s-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub, hija naqset milli tagħmel dan fit-terminu lilha konċess;

28. Semgħet it-trattazzjoni finali tar-rikorrenti waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2024[3];

29. Semgħet it-trattazzjoni finali tas-soċjeta' kjamata in kawża waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2024[4];

30. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

31. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 567 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 581 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tinsab a fol 607 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tinsab a fol 610 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Stat ta' Kontumaċi</u>

32. Fl-ewwel lok, il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza l-istat tas-soċjeta' konvenuta fil-kawża odjerna;

33. L-Artikolu 187 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *(1) In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab. In-notifika tista' wkoll issir billi dik il-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha. Jekk in-notifika ma ssirx fl-ewwel tentattiv, l-uffiċjal inkarigat min-notifika għandu jagħmel żewġ tentativi oħra biex jinnotifika l-kopja tal-iskrittura mingħajr ebda awtorizazzjonijiet oħra mill-Qorti u dawn it-tentattivi għandhom isiru f'ħinijiet differenti tal-ġurnata, bl-aħħar tentattiv ta' notifika jsir wara l-ħinijiet ġudizzjarji. [...]*
>
> *[...]*
>
> *(3) Jekk mir-riferta tal-uffiċjal inkarigat minn notifika ta' skrittura jew att ġudizzjarju jinstab li l-persuna li għandha tiġi notifikata bl-iskrittura jew att, għalkemm ma tirriżultax li qegħda barra minn Malta, id-dħul fil-post tar-residenza tagħha ma jkunx jista' jsir, jew il-post tar-residenza tagħha ma jkunx magħruf, il-qorti tista' tordna illi n-*

notifika ssir billi titwaħħal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali, u billi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta u f'ġurnal ta' kuljum wieħed jew iktar minn wieħed skont kif il-qorti tiddeċiedi u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun magħruf, billi titwaħħal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza. Il-qorti tista' wkoll tieħu dawk il-miżuri oħra li jkunu jidhrulha xierqa sabiex l-iskrittura jew l-att issir taf bihom il-persuna li lilha għandhom ikunu notifikati. F'dawk il-każijiet in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard. F'każijiet meta n-notifika tkun ġiet ordnata li ssir b'urġenza, in-notifika titqies li tkun saret f'dak iż-żmien speċifiku, wara t-twaħħil jew il-pubblikazzjoni skont kif il-qorti tista' tistabbilixxi, li jissemma fl-istess pubblikazzjoni jew twaħħil.

34. Fil-każ odjern, il-Marixxal tal-Qorti għamel żewġ tentattivi sabiex jinnotifika lis-soċjeta' konvenuta fis-sbatax (17) ta' Jannar 2022[5] u fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2022[6], imbagħad għamel tentattiv ieħor sabiex jinnotifikaha wkoll wara l-ħin legali nhar l-erbgħa (4) ta' Frar 2022[7]. B'hekk jirriżulta illi saru t-tentattivi kollha ai termini tal-Artikolu 187(1) tal-Kap 12. Dan, iżda, jidher illi kien għalxejn;

35. Dwar il-proċedura kontemplata mill-Artikolu 187(3) tal-Kap 12, ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Three Barrels Limited vs Joan Schembri noe***[8], kif ċitata b'approvazzjoni wkoll

[5] Folder a fol 40 tal-proċess
[6] Folder a fol 59 tal-proċess
[7] Folder a fol 60 tal-proċess
[8] Ċit Nru 553/99, Qorti tal-Appell (Superjuri), 13 ta' Lulju 2001

mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frances Bergedahl noe vs Francis Formosa***[9]:

> *Dan l-artikolu* [cioe l-Artikolu 187(3)] *jimponi tassattivament minimu ta' tlett elementi biex jiġi assigurat in-notifika ta' att bil-proċedura hekk imsejħa "tal-pubblikazzjoni" jew "ta' l-affissjoni".*
>
> *(a) Il-Qorti tista' tordna li notifika ssir billi titwaħħal kopja ta' l-att fil-post fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali;*
>
> *(b) Illi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta;*
>
> *(c) Illi l-iskrittura jew att jinħarġu f'ġurnal ta' kuljum, wieħed jew aktar minn wieħed, skond kif il-Qorti tiddeċiedi.*
>
> *Dawn it-tlett modalitajiet kif l-iskrittura jew l-att kellhom jinġiebu a konjizzjoni tal-persuna notifikanda kellhom jiġu attwati t-tlieta flimkien, u f'dan ir-rigward il-konġuntiv "u" għandu jingħata l-piż sħiħ tiegħu. Ma' dawn it-tlett rekwiżiti għan-notifika valida permezz ta' din il-proċedura kellu jiżdied rekwiżit ieħor, ukoll meħtieġ ad validitatem, "meta jkun possibbli jekk il-post ta' residenza jkun magħruf", illi titwaħħal kopja ta' l-iskrittura jew att mal-bieb ta' dik ir-residenza. Jekk ma jiġix provat illi jkun sar dak li l-liġi tesiġi bħala minimu għal notifika valida fit-termini tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 187, tali notifika kellha titqies li kienet irritwali u bla effett fil-liġi.*

36. Il-Qorti rat illi:

[9] App Ċiv Nru 128/2007/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 30 ta' Settembru 2011

a. Kopja tal-att twaħħlet mal-indirizz tas-soċjeta' intimata nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2022 (vide timbru a fol 62a tal-proċess);

b. Kopja tal-att twaħħlet l-Għassa tal-Pulizija Sliema u Kunsill Lokali Sliema nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2022 (vide timbru a fol 62a tal-proċess);

c. Saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2022 (vide **Dok G1** a fol 77-78 tal-proċess);

d. Saret il-pubblikazzjoni f'ġurnal lokali wieħed nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2022 (vide **Dok G2** a fol 79 tal-proċess);

37. Jirriżulta għalhekk illi għandu jitqies illi s-soċjeta' konvenuta ġiet notifikata bl-atti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2022, cioe tlett ijiem ta' xogħol wara l-aħħar pubblikazzjoni. Madanakollu, is-soċjeta' konvenuta naqset milli tintavola risposta fit-terminu t'għoxrin jum minn din id-data;

38. Referenza ssir għas-sub-inċiżi tal-**Artikolu 158 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** illi huma relevanti għall-każ odjern, u cioe:

> *158. (1) Il-konvenut għandu jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika, kemm-il darba ma jkunx se jammetti t-talba.*
>
> *[...]*
>
> *(10) Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f'dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni tajba li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss. Il-qorti għandha, madanakollu, qabel ma*

tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur. Dawk is-sottomissjonijiet għandhom jiġu notifikati lill-attur li jkollu żmien qasir biex jirrispondi.

39. Fil-każ in eżami, jirriżulta mill-atti illi ma ġiet preżentata l-ebda risposta ġuramentata, u għalhekk din il-Qorti tqis illi s-soċjeta' konvenuta Alpha Investments Limited tinsab fi stat ta' kontumaċja;

40. Ai termini tas-sub-inċiż 10 tal-Artikolu 158 suċitat, iżda, is-soċjeta' konvenuta kellha l-possibilta' illi tipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti raġuni tajba illi għaliha naqset milli tippreżenta risposta fi żmien għoxrin jum min-notifika tagħha bir-rikors ġuramentat. Dak illi jikkwalifika bħala ġustifikazzjoni tal-kontumaċja mhuwiex dettat mil-liġi, iżda kienu diversi l-istanzi fejn il-Qrati Maltin iddealineaw kif għandu jiġi interpretat il-kliem *"raġuni tajba"*. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noel Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance***[10], fejn, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Vittoria Cassar vs Carmelo Vassallo***[11], il-Qorti tal-Appell elenkat il-prinċipji illi huma ġeneralment ikkunsidrati bħala punt ta' tluq għal dak li jikkonċerna l-istat ta' kontumaċja:

(1) Il-kontumaċja ma tistax tiġi ritenuta ġustifikata jekk kienet volontarja;

(2) Lanqas tista' tiġi ġustifikata jekk kienet almenu kolpuża;

(3) Biex ikun hemm lok għall-ġustifikazzjoni hemm bżonn li tiġi pruvata kawża ġusta;

(4) Din il-kawża ġusta għandha tkun tikkonsisti f'impediment leġittimu;

[10] Appell Ċivili Nru 126/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Jannar 2005
[11] Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ William Harding, 29 ta' Mejju 1937 (Vol XXIX.i.1581)

(5) L-impediment, biex ikun leġittimu, għandu jkun indipendenti mill-volonta' tal-kontumaċi;

(6) L-iżball m'hux impediment leġittimu jekk ma jkunx żball invinċibbli, għaliex jekk ikun vinċibbli, allura jiġi ekwiparat għall-kulpa;

(7) Dan l-impediment leġittimu jista' jkun, kif intqal, "una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";

(8) L-impossibbilta' li wieħed jidher għas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta' gravi, biex tista' tikkonstitwixxi impediment leġittimu għandha tkun fiżika, u eċċezzjonalment biss tista' tkun morali.

41. Dwar dik illi tikkostitwixxi *"kawża ġusta"*, ingħad imbagħad fis-sentenza ***Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance*** suċitata illi:

Dan magħdud, pero', xorta waħda jibqa' mhux għal kollox ben definit x'tikkostitwixxi "kawża ġusta" meta mill-prinċipju wieħed jgħaddi għall-eżami tal-fatti. Fil-fatt ġara li ftit ftit bdiet tidħol il-prassi – għalkemm mhux b'mod uniformi – li darba li konvenut in kontumaċja jidher personalment fl-ewwel appuntament tal-kawża, allura dan beda jitqies bħala turija li ma kienx hemm dak id-dispett jew kontumaċja li trid tirriżulta biex il-kontumaċja ma tiġix iġġustifikata. Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li ġustifikazzjoni merament bażata fuq il-preżenza tal-parti mħarrka fl-ewwel appuntament tal-kawża m'huwiex biżżejjed bħala turija li ma hemmx dispett jew kontumaċja lejn l-awtorita' ġudizzjarja. Dik il-preżenza ta' l-imħarrek – fatt fih innifsu pożittiv – hija invece meħtieġa bħala parti mill-indaġni li tkun trid issir mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk kienx hemm

tassew "kawża ġusta" jew le. Dan hu hekk għar-raġuni li l-ġustifikazzjoni ta' kontumaċja għandha tibqa' titqies bħala eċċezzjoni għar-regola li l-imħarrek hu tenut li jwieġeb bil-miktub b'nota fiż-żmien stipulat fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedurali Ċivili, u bħala tali l-eċċezzjoni m'għandha qatt tipprevali u tissupera dik li hija r-regola.

42. Fil-każ odjern, is-soċjeta' konvenuta titqies illi kienet ben konxja tal-fatt illi r-rikorrenti noe kellhom pretensjoni fil-konfront tagħha, għaliex hija kkunsidrata illi ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat u l-avviż tas-smigħ. Madanakollu, anke jekk għall-grazzja tal-argument is-soċjeta' konvenuta kellha raġuni valida illi għaliha ddeċiediet illi ma tintavolax risposta ġuramentata, din il-Qorti hija tal-fehma illi s-soċjeta' konvenuta kellha mill-inqas tara illi jidher rappreżentant tagħha u/jew tkun rappreżentata waqt is-seduti sabiex titlob il-permess tal-Qorti għal estensjoni ta' żmien sabiex tippreżenta r-risposta ġuramentata tagħha. Saħansitra anke meta ġie konċess terminu illi fih setgħet tagħmel is-sottomissjonijiet finali tagħha, is-soċjeta' konvenuta naqset milli tagħmel dan, u għażlet minflok illi tibqa' siekta. Din il-Qorti għalhekk ma tarax illi s-soċjeta' konvenuta ġabet prova illi kien hemm xi kawża ġusta ai termini tal-prinċipji legali suesposti illi a bażi tagħha din il-Qorti tista' tikkunsidra l-kontumaċja bħala waħda ġustifikata;

43. Dan kollu kkunsidrat, iżda, huwa stabbilit f'ġurisprudenza nostrana illi l-kontumaċja ma tfissirx, u ma tistax tiġi ekwiparata m'ammissjoni. Referenza ssir għal dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Blye Engineering Co Ltd vs Philip Borg Bellanti et***[12], fejn ġie senjalat illi:

[12] Appell Ċivili Nru 273/2003/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ Philip Sciberras, 22 ta' Ġunju 2005. Ara wkoll ***Attard Farm Supplies Limited vs Kollvik Recycling S.L.,*** Rik Ġur 649/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2021 (in ġudikat), u ***Besteam Audio Limited vs World Entertainment Company s.r.l.***, Rik Ġur 340/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

> *Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide* ***Kollez. Vol. XXIX P III p 35****;*

44. Il-fatt, għalhekk, illi s-soċjeta' konvenuta qiegħda titqies bħala fi stat ta' kontumaċja, ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jitlaqgħu t-talbiet rikorrenti. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilita' illi tindaga jekk it-talbiet rikorrenti humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi s-soċjeta' konvenuta naqset milli tirrispondi tempestivament għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat u milli tattendi għas-seduti illi nżammu quddiem din il-Qorti u quddiem il-Perit Tekniku.

B. <u>Il-Mertu tal-Kawża</u>

B.1. <u>Reponsabilita' għall-Ħsarat Kaġunati</u>

45. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jallegaw illi, per kawża tal-inadempjenza tas-soċjeta' intimata Alpha Investments Limited sabiex tagħlaq il-*penthouse* sovrastanti għall-proprjeta' tagħhom, ġiet kawżata ħsara fil-proprjeta' tagħhom per konsegwenza ta' perkolazzjoni tal-ilma mill-*penthouse* għal ġol-proprjeta' tagħhom, b'dana illi l-proprjeta' tagħhom ġiet reża inabitabbli;

46. L-**Artikolu 1031 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid, *"Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu."* In oltre, imbagħad, l-**Artikolu 1032(1)** ikompli: *"Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."*

47. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Martin Paul Vella et vs Chris Micallef**[13]:

*F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi htija f'min ikun gabhom fis-sehh. Htija din li trid per forza tirrizulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diligenza, ghal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodici Civili. Bir-ragun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine**", Appell Kummercjali, 2 ta' Marzu, 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijiet tal-ligi jirrizulta illi ghall-applikazzjoni taghhom ghandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuz illecitu, (2) l-imputabilita` ta' l-istess fatt ghal min ikun ghamlu, u (3) id-dannu kagonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi ghandhom bilfors jikkonkorru f'delitt civili, jew fi kwazi-delitt li jobbligaw l-awtur taghhom ghar-rizarciment tad-dannu kagonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illecitu, imma anke lil kull min indirettament jirrizenti d-danni; liema delitti u kwazi-delitti huma msemmijin mil-legislatur fir-rubrika tal-Kap II tas-Subtitolu II tat-Titolu IV tat-Tieni Parti tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, u li huma kumulattivament dezinjati taht l-isem generiku ta' 'htija' fl-artikolu citat";*

[...]

*Hi dottrina elementari sew maghrufa illi "per dare luogo a responsabilita` è necessario che esiste un rapporto di causa ad effetto tra il fatto illecito e il danno" (ara **Fadda**, "**Giurisprudenza sul Codice Civile**", Vol. V p. 721). Dan*

[13] Appell Ċivili Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

> *il-principju sab rispons favorevoli f'diversi decizjonijiet tal-Qrati taghna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet "**Giovanni Sare` -vs- Carmelo Farrugia et**", Appell Kummercjali, 6 ta' Frar, 1928. 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 Kummercjali, 26 ta' Frar, 1960. Ara wkoll "**Paul Debono -vs- Malta Drydocks**", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' April, 2005;*

48. Il-Perit Tekniku inkarigat mill-Qorti sabiex jaċċedi fuq il-post, jisma' l-provi u jirrelata dwar il-ħsara sofferta mir-rikorrenti u l-kawża tal-istess ħsara, żamm erba' seduti, aċċeda fuq il-post, u rrediġa r-rapport a fol 110 *et seq* tal-proċess. Dwar is-sors tal-ħsarat, il-Perit Tekniku qal,

> *Mill-ispezzjoni dettaljata li għamel l-esponent waqt l-ewwel aċċess, ġie konkluż illi l-ħsara kien derivanti mil-livell sovrastanti l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri. Għaldaqstant, l-esponent aċċeda fl-imsemmija proprjeta' sovraposta u kkonstata li fost oħrajn kien hemm ammont kbir ta' materjal relatat ma' xogħol ta' kostruzzjoni fl-appartament (ML33-34). Barra minn hekk, għalkemm it-terrazzin ta' quddiem kien ċċangat bil-madum, l-apertura li tagħti għat-terrazzin kien magħluq bil-plastic li kien mqatta' (ML35) u li huwa sors ta' infiltrazzjoni tal-ilma. Fil-fatt, l-esponent innota li l-bricks kienu xxarrbu u kienu mtabbgħin. L-esponent innota illi kien hemm ukoll toqba kbira fil-viċinanzi tal-bitħa interna (ML36). Għalkemm it-twieqi ta' dan l-appartament kienu ġeneralment magħluqin bl-injam / plastic, kellhom diversi bnadi fejn kienu mqattgħin jew kellhom xi toqob (ML37-39) li jistgħu jrendu ruħhom bħala sors ta' dħul ta' ilma tax-xita. Fil-*

kmamar li huma aċċessibbli mill-kuritur tal-fond kien ċar illi l-bricks kienu xxarrbu (ML38) għaliex kellhom diversi tbajja' kkawżati minn infiltrazzjoni tal-ilma. Hija l-opinjoni professjonali tal-esponent illi stanti illi hemm ammont kbir ta' materjal relatat ma' xogħol ta' kostruzzjoni fl-appartament dan jixxarrab meta tidħol ix-xita fil-fond bil-konsegwenza illi dan il-materjal idum ma jinxef u sussegwent jikkawża umdita' fil-fond sottostanti. Barra minn hekk, il-fatt illi hemm dan l-ammont kbir ta' materjal fl-appartament, dan jostakola l-ilma li jidħol milli jerġa' joħroġ. Peress illi m'hemmx twieqi / bibien fl-aperturi u billi hemm diversi aperturi oħra żgħar fil-ħitan, dan kollu jikkawża tixrib u umdita' fl-appartament sottostanti. L-esponent m'għandux informazzjoni dwar jekk il-bejt ta' dan il-fond huwiex miksi bil-membrane u għaldaqstant ma jistax jgħid jekk hemmx xi infiltrazzjoni tal-ilma minn fuq il-bejt.[14]

49. Il-Perit Tekniku kkonkluda[15]:

1. Illi r-rikorrenti ***sofrew diversi ħsarat fl-appartament tagħhom sija fil-finituri kif ukoll fl-għamara*** *u dan kif spjegat aħjar fil-parti intitolata 'Deskrizzjoni tal-proprjeta' u Ħsarat fil-fond'. Dawn il-ħsarat huma ukoll riflessi fix-xhieda li ġabar l-esponent tul l-inkarigu tiegħu.*

2. Illi l-kawża ta' dawn il-ħsarat ***hija l-infiltrazzjoni tal-ilma mill-fond sovrastanti*** *u dan il-fatt jikkorrobora u jikkonferma bl-aktar mod lampanti x-xhieda miġbura mill-esponent Perit Tekniku hawn anness. Il-fatt li waqt il-mori tal-inkarigu tiegħu ġew ippreżentati diversi ritratti tal-fond qabel ma beda l-infiltrazzjoni tal-ilma (ara x-xhieda ta'*

[14] A fol 116 tal-proċess
[15] A fol 118 tal-proċess

Gary Simons tat-3 ta' Awwissu 2022 u speċifikament ritratti GS1 sa GS3) turi biċ-ċar illi l-ħsara bdiet mad-dħul tal-ilma. Barra minn hekk, hija l-opinjoni professjonali tal-esponent illi ma jidhirx illi l-kawża tal-infiltrazzjoni tail-ilma tneħħiet għal kollox.

[...]

50. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[16]:

Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet **Grima v. Mamo et noe***). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet* **Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et***, Kollez. Vol. LI.I.389).*

[16] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

51. Jiġi senjalat illi, fil-każ odjern, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas intalbet il-ħatra ta' periti perizjuri. Il-Qorti fliet id-dokumenti annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku u l-provi illi nġabru minnu, u ma tarax għalfejn għandha tiddipartixxi mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, stante illi l-provi prodotti quddiemu (kif lanqas ġew kontestati mis-soċjeta' intimata), ma jwasslu għal ebda konklużjoni raġunata oħra għajr dik illi wasal għaliha l-Perit Tekniku. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku bħala prova ta' fatt, tadottahom u tagħmilhom tagħha;

52. Ir-rapport tal-Perit Tekniku jikkonferma illi l-fatt dannuż illeċitu kien l-abbandun tal-*penthouse* mill-proprjetarju rispettiv, kif ukoll illi d-dannu kkaġunat fil-proprjeta' tar-rkorrenti kien preċiżament ikkaġunat min-negliġenza tal-istess proprjetarju. Dak illi fadal jiġi indagat huwa min effettivament għandu jinżamm responsabbli għall-istess dannu. Dan stante illi fil-każ odjern jirriżulta illi filwaqt illi meta ġiet intavolata l-kawża l-proprjeta' kienet tas-soċjeta' Alpha Investments Limited, fil-mori tal-kawża l-proprjeta' għaddiet lis-soċjeta' Juliette Tango Holdings Limited illi ġiet kjamata in kawża;

53. Il-Qorti rat illi kienu r-rikorrenti stess illi, fit-trattazzjoni tagħhom, iddikjaraw illi Juliette Tango Holdings Limited għamlet ix-xogħol kollu illi kellu jsir fil-*penthouse* sabiex jiġi evitat illi ssir aktar ħsara, b'mod illi kien sodisfaċenti għar-rikorrenti, u li l-pretensjonijiet tagħhom kienu unikament vis-a-vis s-soċjeta' Alpha Investments Limited. Il-fatt illi sar ix-xogħol neċessarju ġol-*penthouse* ġie konfermat mir-rappreżentant tas-soċjeta' kjamata in kawża stess **Jeremy Tsung Tat Tan** fl-affidavit tiegħu (a fol 597 tal-proċess), u mir-ritratti annessi miegħu, illi juru bidla sostanzjali fil-*penthouse* mir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku a fol 133 *et seq* tal-proċess. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi x-xogħol sar, u sar sew, b'dana illi s-soċjeta' kjamata in kawża m'għandhiex tiġi miżmuma responsabbli għal danni kaġunati fil-proprjeta' tar-rikorrenti;

54. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad fil-każ tas-soċjeta' Alpha Investments Limited. Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Robert Micallef nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2010 (**Dok RM1** a fol 44 *et seq* tal-proċess), juri illi l-proprjeta' ġiet akkwistata minn Alpha Investments Limited, u ġiet minnha mbagħad mibjugħa lis-soċjeta' kjamata in kawża permezz tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Jean Carl Debono nhar il-ħamsa (5) ta' Lulju 2022 (**Dok JCD1** a fol 90 *et seq* tal-proċess). Fin-nuqqas ta' prova għall-kuntrarju, din il-Qorti tikkonkludi illi, għal dan il-perjodu, kienet is-soċjeta' Alpha Investments Ltd illi kellha r-responsabbilita' illi tieħu ħsieb il-*penthouse* sovrastanti għall-proprjeta' rikorrenti u tara illi ma tiġix arrekata ħsara fil-proprjeta' tar-rikorrenti. Infatti, kien lid-Direttur tas-soċjeta' Alpha Investments Limited, Raymond Agius, illi r-rikorrenti indirizzaw l-interpellazzjonijiet tagħhom sabiex isiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex tiġi rimedjata l-ħsara (**Dok D** a fol 35 tal-proċess, u **Dok E** a fol 39 tal-proċess);

55. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi ġie sodisfaċentement pruvat illi s-soċjeta' konvenuta Alpha Investments Limited għandha tinżamm responsabbli għall-ħsara sofferta mir-rikorrenti fil-proprjeta' tagħhom, b'dana għalhekk illi sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti;

56. Mill-banda l-oħra, għal kull buon fini, din il-Qorti tiddikjara illi s-soċjeta' kjamata in kawża għandha tiġi eżonerata minn kull responsabilita' għall-istess.

B.2. Likwidazzjoni u Ħlas ta' Danni

57. Fit-tieni u t-tielet talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara lis-soċjeta' intimata responsabbli għad-danni konsistenti f'telf ta' qliegħ, ossia kirjiet, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ħsarat kaġunati mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-*penthouse*, u sabiex tillikwida wkoll il-ħsarat u danni kollha kaġunati mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti;

58. F’dak illi huma danni materjali u xogħol rimedjali, il-Perit Tekniku, fir-rapport addizjonali tiegħu[17], jgħid illi n-natura tax-xogħlijiet li hemm bżonn isiru fil-proprjeta’ tar-rikorrenti huma s-segwenti:

> *1.) Xogħolijiet sabiex jiġi evitat iktar infiltrazzjoni tal-ilma mill-fond sovrastanti u dawn jinkludu tneħħija ta’ materjal u skart li huwa mxarrab / umduż.*
>
> *2.) Għeluq tal-aperturi bil-plastic jew materjal oħra sabiex jiġi evitat infiltrazzjoni tal-ilma mill-aperturi u għeluq ta’ kwalunkwe toqba / toqob kbar li jistgħu jkunu sor ta’ infiltrazzjoni tal-ilma.*
>
> *3.) Manutenzjoni tal-membrane jew tqiegħed tal-mebrane fuq il-bejt tal-fond sovrastanti. Kif diġa indikat fl-ewwel rapport tiegħu, l-esponent mhuwiex edott mis-sitwazzjoni tal-bejt tal-fond sovrastanti u jekk hemmx xi membrane. Għaldaqstant, fl-istima tiegħu l-esponent indika ammont proviżorju għal tali xogħolijiet.*
>
> *4.) Tindif tat-titjir tal-konkos minn fuq it-terrazzin tal-atturi u stallazzjoni ta’ ‘liquid membrane’ fuq il-madum tat-terrazzin.*
>
> *5.) Tindif tal-aperturi mit-titjir tal-konkos.*
>
> *6.) Żbih tat-terrazzin.*
>
> *7.) Trattament tal-moffa / tindif tal-istess fuq l-indana u l-kumplament tal-appartament fejn hemm bżonn.*

[17] A fol 524-525 tal-proċess

8.) Żbih tal-kmamar fejn hemm tbajja' tal-infiltrazzjoni tal-ilma / tal-moffa.

9.) Xogħolijiet mixxelanji tal-gypsum inkluż it-tibdil ta' xi partijiet jekk u fejn hemm bżonn.

10.) Manutenzjoni lis-sistema tal-elettriku.

11.) Sostituzzjoni tal-għamara / partijiet minnha fejn hemm ħsara ta' umdita' / ilma.

12.) Xogħolijiet fuq it-terrazzin ta' wara inkluż it-tneħħija tal-armar, tindif, kisi u żbih tat-terrazzin.

59. Il-Perit Tekniku jistma illi dan ix-xogħol rimedjali kollu għandu jiswa madwar **ħdax-il elf, tliet mija u erbgħa u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€11,394.66)[18],** b'dana illi jistma illi x-xogħol fil-*penthouse* għandu jilħaq is-somma ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100), filwaqt illi x-xogħol fl-appartament tar-rikorrenti għandu jilħaq is-somma ta' ħamest elef, tliet mija u ħamsa u disgħin Ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€5,395.55). Fuq l-ammont globali jżid imbagħad 20% għal kontinġenza;

60. Hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, ix-xogħol fil-*penthouse* sabiex ma tiġix kaġunata aktar ħsara lill-proprjeta' tar-rikorrenti, sar mis-soċjeta' kjamata in kawża, u għalhekk din il-Qorti sejra tqis il-ħames u s-sitt talbiet rikorrenti bħala **sorvolati** u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom;

61. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi s-soċjeta' intimata għandha tagħmel tajjeb għad-danni materjali sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti ma ressqux talba sabiex is-soċjeta' intimata tagħmel ix-xogħol rimedjali u tirripristina l-appartament tagħhom, b'dana għalhekk illi din il-Qorti ma tistax tordna illi jsir dan.

[18] A fol 534 tal-proċess

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tillikwida *arbitrio bono viri* s-somma ta' **sitt elef u ħames mitt Ewro (€ 6,500)**, liema somma hija bbażata fuq l-istima magħmula mill-Perit Tekniku ta' spejjeż illi jeħtieġ isiru sabiex jiġu rimedjati l-ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi[19], u liema somma, fil-fehma tal-Qorti, għandha tiġi meqjusa illi sejra tkopri l-ispejjeż illi sejrin jinkorru r-rikorrenti sabiex jirripristinaw il-proprjeta' tagħhom u jirrenduha għal darb'oħra abitabbli;

62. Mill-banda l-oħra, f'dak illi huwa telf ta' qligħ, quddiem il-Perit Tekniku r-rikorrenti **Rosina Owens** xehdet illi, *"we bought it as a rental investment. To make money off it."*[20] Il-Qorti ma ssibhiex diffiċli illi temmen illi dan huwa minnu, partikolarment tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti, skont il-Prokura annessa mar-rikors ġuramentat, jirrisjedu l-Ingilterra, u għalhekk żgur illi ma kinux qegħdin jakkwistaw il-proprjeta' sabiex jirrisjedu fiha huma. Il-Perit Tekniku jistma illi bejn it-12 ta' Lulju 2019, u t-8 ta' Lulju 2022, li kieku l-proprjeta' tar-rikorrenti nkriet għall-perjodu kollu, r-rikorrenti kienu jagħmlu qligħ fis-somma kumplessiva ta' ħamsin elf u tliet mitt Ewro (€50,300)[21]. Din il-Qorti, iżda, tħoss illi għandha tieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi seta' kien hemm perjodu illi fih il-proprjeta' kienet tkun battala. Biss biss, kien hemm perjodu wara illi akkwistaw il-proprjeta' illi fih ir-rikorrenti għamlu l-*finishes* tal-appartament u xtraw l-għamara, skont it-tieni premessa fir-rikors ġuramentat stess. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tnaqqas minn din is-somma ħamsin fil-mija (50%) tal-istess, rappreżentanti nuqqas għal kwalunkwe perjodu illi fih il-proprjeta' ma kinitx ser tkun mikrija. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti f'danni mis-soċjeta' konvenuta għal telf ta' qligħ minn lokazzjoni tal-proprjeta' tagħhom fis-somma ta' **ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000)**.

Decide

[19] A fol 534 tal-proċess
[20] A fol 144 tal-proċess
[21] Vide tabella ML2 a fol 117 tal-proċess

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' Alpha Investments Limited hija unikament responsabbli għall-ħsarat u danni kkawżati fl-appartament tar-rikorrenti li jinsab Flat 4, 'Horizon Court', Entrance A, Triq iz-Zafran, Marsascala, b'konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond ossia l-*penthouse* li tinsab soprastanti għall-appartament tar-rikorrenti;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata hija wkoll responsabbli għad-danni konsistenti f'danni materjali u f'telf ta' qliegħ ossia kirjiet, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ħsarat ikkaġunati mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-*penthouse* sovrastanti għall-proprjeta' tar-rikorrenti;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tillikwida l-ħsarat u danni kollha sofferti mir-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' **wieħed u tletin elf, u ħames mitt Ewro (€31,500)**, rappreżentanti in kwantu għal ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) telf ta' qligħ mil-lokazzjoni tal-appartament tagħhom, u in kwantu għal sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) danni materjali sofferti mir-rikorrenti, bl-imgħax fuq din is-somma dekorribbli bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lis-soċjeta' Alpha Investments Limited sabiex tħallas din is-somma hekk likwidata in linea ta' danni u ħsarat lir-rikorrenti;

v. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talbiet rikorrenti, stante illi dawn ġew sorvolati fil-mori tal-proċeduri odjerni.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 3361/2021 a karigu tas-soċjeta' Alpha Investments Limited.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur