PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 808/2015 MS

Bledwin Limited, soċjetà estera b'indirizz ta' Dixhart Trust Corporation Ltd, Dixcart House, Sir William Place, St Peter Port, Guernsey GY1 4EZ, hawn rappreżentata mill-mandatarju speċjali Dr Paul Micallef Grimaud

Vs.

Manfred Unger, u b'digriet tal-4 ta' April 2016, ġew kjamati in kawża Olvin Mangion u martu Marthese Mangion

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fil-25 t'Awwissu 2015 li bih wara li ppremettiet hekk:

Illi s-soċjetà esponenti hija s-sid tal-propjetà, ossija appartament, li tinsab ġewwa 2892, Portomaso Complex, Portomaso, San Ġiljan, STJ 4019, Malta;

Illi fix-xhur li għaddew u fuq diversi okkażjonijiet, saħansitra sat-22 ta'Awissu 2015 stess, is-soċjeta esponenti sofriet, u qed issofri, diversi ħsarat fil-proprjeta tagħha hawn fuq imsemmija u fil-mobbli li jinsabu fiha, kawża ta' ingress ta' ilma mill-proprjeta tal-konvenut li tinsab soprastanti għal dik tas-soċjeta esponenti;

Illi dawn id-danni seħħew b'tort uniku tal-konvenut u/jew ħaddiema mqabbdin minnu biex jagħmlu xogħlijiet fil-proprjeta tiegħu;

Illi minkejja li ġie nterpellat biex iħallas id-danni sofferti mis-soċjetà esponenti permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 2634/2015 ta' l-24 ta' Lulju 2015 (hawn annessa bħala Dok. A), u minkejja l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju sussegwenti biex jiġu kawtelati d-danni subiti mis-soċjeta esponenti u hawn reklamati (Dok. B anness), il-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi l-fatti hawn fuq esposti ġew rapportati lill-mandatarju speċjali tas-soċjeta attriċi direttament mid-direttur tal-istess soċjeta attriċi, Hugh Alan John Butterfield, li jirrisjedi fl-appartament tas-soċjeta attriċi mertu tal-kawża odjerna.

l-istess attriċi għaddiet biex talbet lil din il-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-ħsarat sofferti mis-soċjeta attriċi fil-proprjeta tagħha bl-indirizz ta' 2892, Portomaso Complex, Portomaso, San Ġiljan, STJ 4019, Malta u l-mobbli li jinsabu fiha, ġew ikkawżati unikament tort tal-konvenut u/jew ħaddiema mqabbdin minnu u li l-konvenut huwa unikament responsabbli sabiex iħallas lis-soċjeta attriċi d-danni subiti minnha;

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-soċjetà attriċi kaġun ta' l-imsemmija ħsarat, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti li jiġu nominati minn din l-Onorabbli Qorti; u

3. Tordna lill-konvenut iħallas lis-soċjeta attriċi d-danni likwidati minn din l-Onorabbli Qorti skond it-talba preċedenti fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1185/2015 u ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 2634/2015, u l-interessi mid-data tal-ittra uffiċjali

bin-numru 2634/2015, kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata mressqa mill-konvenut fl-24 ta' Frar 2016[1], li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

    1. Illi fuq bazi preliminari jigi eccepit illi l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi hija kontradittorja fiha nnifisha stante illi minn lat qed tintalab dikjarazzjoni illi l-allegati danni gew ikkawzati tort tal-konvenut u/jew ħaddiema mqabbdin minnu u minn lat ieħor qed tintalab dikjarazzjoni illi l-konvenut huwa unikament responsabbli għall-ħlas tal-allegati danni. In vista ta' tali kontradittorjeta' l-ewwel talba u kif ukoll it-talbiet l-oħra illi huma konsegwenzjali għall-istess talba għandhom jiġu respinti;

    2. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti u għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, il-konvenut jeċċepixxi illi l-allegati ħsarat ċertament mhumiex tort tiegħu kif allegat mis-soċjeta attriċi fit-tielet premessa tar-Rikors Guramentat u dan kif ser jigi pruvat fl-andament tal-proceduri;

    3. Illi x-xogħlijiet fil-proprjeta' tal-konvenut, illi skont is-soċjeta attriċi kienu l- kawza tal-allegati ħsarat, ġew eżegwiti minn/taħt l-inkarigu ta' Olvin u Marthese konjugi Mangion eżerċenti l-kummerċ bl-isem Pool & Spa u bl-isem Pool & Spa Supplies, illi fl-elfejn u erbatax (2014) il-konvenut inkarigahom, sabiex jesegwixxu xogħlijiet ta' installazzjoni ta' pool u pool accessories fil- proprjeta' tieghu, cioe fil-penthouse bin-numru 28101, f'Portomaso Complex, Portomaso, San Giljan. Għaldaqstant, għall-finijiet tal-integrita' tal-gudizzju, l- istess Olvin u Marthese konjugi Mangion eżerċenti l-kummerċ bl-isem Pool & Spa u bl-isem Pool & Spa Supplies għandhom jiġu kjamati in kawza;

    4. Illi in vista tal-premessi tas-soċjeta attriċi fejn gie iddikjarat illi seħħet anke ħsara fit-tnejn u ghoxrin (22) t'Awissu 2015, il-konvenut jirriserva li jikkjama in kawza terzi persuni ohra li esegwew xogħlijiet fil-proprjeta tal-konvenut, u dan wara li jiġi iċċarat mis-socjeta attriċi xi ħsara giet sofferta;

    5. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, kif ser jigi pruvat fil-mori tal-proċeduri, fil-kaz odjern il-konvenut ma jistax ikun responsabbli ta' culpa in eligendo jew culpa in vigilando u dan stante illi

[1] A fol.75.

huwa inkariga terzi persuni ta' hila jew illi kellu ragun jahseb illi huma ta' hila, sabiex jesegwixxu x-xogħlijiet fil-proprjeta' tieghu. Għaldaqstant il-konvenut ma hux responsabbli għad-danni reklamati;

6. Illi mingħajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi eccepit illi jispetta lis-socjeta' attrici illi ggib prova tal-allegati hsarat fil- proprjeta' tagħha u fil-mobbli li jinsabu fiha u kif ukoll prova illi l-istess allegati hsarat gew ikkawzati unikament mill-allegat ingress ta' ilma mill- proprjeta' tal-konvenut;

7. Illi l-konvenut akkwista l-penthouse sovrastanti l-appartament proprjeta' tas- soċjeta' attrici, fis-sitta u ghoxrin (26) t'Awissu 2014 u ghaldaqstant m'għandux jirrispondi ghall-hsarat li sehhew qabel l-akkwist tieghu u dan specjalment in vista tal-fatt illi tali penthouse u l-pool area gew akkwistati fi stat shell form;

8. Illi t-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-att u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni li tikkompeti lill-konvenut jew l-aventi kawża tiegħu, kontra s-soċjeta' attriċi jew l-aventi kawża tagħha.

3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fl-4 t'April 2016[2], li permezz tiegħu ġiet ordnata s-sejħa fil-kawża ta' Olvin Mangion u Marthese Mangion, wara rikors imressaq fl-1 t'April 2016 mill-konvenut[3];

4. Rat ir-risposta ġuramentata mressqa mill-kjamati fil-kawża fid-19 ta' Mejju 2016[4], li permezz tagħha huma eċċepew:

   Illi t-talbiet fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

   1. Preliminarjament jinghad illi l-esponenti jassocjaw ruhom mal-eccezzjonijiet numri wiehed (1), u sitta (6) tal-konvenut principali Manfred Unger.

[2] Ara fol.96.
[3] Ara fol.88.
[4] Ara fol.99.

> 2. Jigi ecceppit ulterjorment illi dawk ix-xogholijiet kollha maghmula minn Pool & Spa Supplies saru u kienu kompletati skond is-sengha u l-arti u taht ebda cirkostanza ma seta` kien il-kaz illi xi allegati hsarat gew ikkawzati rizultat tax-xogholijiet ta' Pool & Spa Supplies.
>
> 3. Minghajr pregudizzju, jigi ukoll eccepit illi r-rikorrenti gja kienu Imentaw minn xi ingress ta' ilma fil-fond taghhom qabel ma addirittura Pool & Spa Supplies bdiet bix-xogholijiet taghha - certament danni dawn, jekk inhu l-kaz, illi ma jistghu qatt jigu attribwibbli lill-mittenti.
>
> 4.Jigi ulteriorment eccepit illi fiz-zmien illi Pool & Spa Supplies kienu qed jezegwixxu xogholijiet fil-fond tal-intimat Manfred Unger, kien hemm haddiema ohra jahdmu fuq xogholijiet oħra u kwindi jekk u fl-eventwalita` illi trizulta giustifikata t-talba attrici, għandu jigi stabbilit jekk hux il-kaz illi tali sara kienet konsegwenza ta' xogholijiet/azzjonijiet mehuda minn terzi persuni haddiema ohra fil-fond tal-intimat principali.
>
> Salv risposta ulterjuri.

5. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, li permezz tiegħu ġiet miċħuda talba għas-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Waterproof-It Limited[5];

6. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

7. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

8. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija kawża għar-riżarċiment ta' danni li l-attriċi tgħid li ġarrbet fil-proprjetà tagħha minħabba dħul ta' ilma li hi tgħid li ġej mill-proprjetà tal-konvenut, liema proprjetà tinsab sovrastanti tagħha. Fost eċċezzjonijiet oħra sollevati mill-konvenut dwar in-nuqqas ta' responsabbilità tiegħu, huwa qal ukoll li jekk seħħ dħul t'ilma dan

[5] A fol.216.

kien bi ħtija tal-kjamati fil-kawża, li għamlu xogħol fi ħwejġu fuq inkarigu tiegħu. Skont il-konvenut, jekk dan ix-xogħol ma sarx sew, għandhom iwieġbu l-kjamati fil-kawża għall-ħsara li ġarrbet l-attriċi. Il-kjamati fil-kawża, min-naħa tagħhom, sostnew li huma għamlu xogħlhom kif imiss.

10. L-attriċi kisbet l-appartament internament numerat 2892 u formanti parti mill-kumpless ta' bini magħruf bħala "Portomaso Complex" f'Portomaso f'San Ġiljan fil-5 ta' Ġunju 2008[6]. F'din il-proprjetà għexu sa mill-akkwist tagħha d-diretturi tal-attriċi, li huma Hugh Alan John Butterfield u Anne Pamela Roderick. Il-proprjetà sovrastanti dik tal-attriċi hija *penthouse* bin-numru 28101, li għandha wkoll pixxina. Din il-proprjetà ġiet akkwistata mill-konvenut b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler fis-26 t'Awwissu 2014[7], u f'dak l-istadju, dik il-proprjetà kienet għadha fi stat ta' ġebel u saqaf.

11. Il-konvenut xehed li minn meta huwa xtara l-proprjetà tiegħu, għamel biss xogħlijiet ta' finituri u ebda xogħlijiet strutturali. Huwa spjega li f'Novembru 2014 kellem lill-kjamat fil-kawża għal stima dwar ix-xogħlijiet fil-pixxina. Billi huwa dehrlu li l-kjamati fil-kawża kienu nies tas-sengħa fuq dan ix-xogħol, qabbadhom biex jaħdmulu[8]. Dwar xogħlijiet oħrajn ta' finituri fil-proprjetà tiegħu, il-konvenut inkariga lis-soċjetà Waterproof-It Limited. Il-konvenut xehed li dawn iż-żewġ kuntratturi ħadmu b'mod separat u awtonomu minn xulxin.

12. Mix-xiehda tal-kjamat fil-kawża stess, irriżulta li huwa jeżerċita l-kummerċ taħt l-isem "Pool & Spa Supplies", u ilu f'dan il-mestier madwar erbgħin sena. Hu xehed li kien involut fi proġetti simili f'Portomaso madwar sitt jew tmien drabi oħra[9].

13. Il-kjamat fil-kawża kien avża lill-konvenut li x-xogħlijiet jistgħu jinbdew biss kif jgħaddi l-istaġun tax-xita[10]. Fis-6 ta' Marzu 2015, il-kjamat fil-kawża kiteb lill-konvenut biex jgħidlu li se jkun hemm bżonn l-użu ta' briks u li, jekk jippermetti t-temp, ix-xogħol ikun jista' jibda nhar ta' Tnejn ta' wara[11].

---

[6] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Hugh Alan John Butterfield, a fol.105.
[7] Kopja eżebita a fol.240.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.238, u d-dokument eżebit a fol.253.
[9] Ara x-xiehda tal-kjamat fil-kawża, a fol.391.
[10] Ara fol.259.
[11] Ara fol.260.

14. Jidher li l-ewwel sinjal t'ingress t'ilma fil-proprjetà tal-attriċi mmanifesta ruħu fid-9 ta' Marzu 2015 meta beda dieħel l-ilma minn attrezzatura tad-dawl f'kamra minnhom. Id-diretturi tal-attriċi telgħu fil-proprjetà sovrastanti, fejn sabu xi ħaddiema qed jagħmlu xi xogħlijiet, u wrewhom x'kien qed jiġri. B'konsegwenza ta' dan, issejjaħ fuq il-post il-kjamat fil-kawża u ġie anki l-amministratur tal-blokka. Butterfield xehed li l-kjamat fil-kawża qallu li huwa kien ta parir lill-konvenut biex ix-xogħol fil-pixxina ma jsirx f'dak iż-żmien iżda fis-sajf, iżda kien il-konvenut li nsista li dak ix-xogħol isir immedjatament[12]. Sadanittant, l-ilma kien għadu dieħel fil-proprjetà tal-attriċi. Jidher li dakinhar stess kienu qed isiru xogħlijiet fil-pixxina u kienet nieżla x-xita[13].

15. Minkejja li għaddew xi ġranet, id-dħul tal-ilma baqa' għaddej u anki żdied wara li għamlet maltempata fl-24 ta' Marzu 2015, fi żmien meta l-aperturi tal-proprjetà tal-konvenut kienu mgħottija biss bil-plastik[14] li kienu anki taru minħabba riħ qawwi[15]. Sadanittant, xehed Butterfield, ix-xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenut baqgħu għaddejjin u dan wassal għal aktar episodji ta' dħul t'ilma u għargħar b'konsegwenza ta' traskuraġni min-naħa tal-ħaddiema nkarigati mill-konvenut[16].

16. Dan id-dħul t'ilma kkaġuna ħsarat fil-proprjetà tal-attriċi, liema ħsarat huma deskritti fir-rapport imħejji mill-Perit Edward Bencini, nkarigat mill-attriċi stess[17]. Matul it-tieni nofs tax-xahar ta' Lulju 2015, l-attriċi eżegwiet xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tagħha. B'konsegwenza ta' dawn ix-xogħlijiet, id-diretturi tal-attriċi kellhom jgħixu u jieklu barra mill-proprjetà in kwistjoni.

17. B'danakollu, fit-22 t'Awwissu 2015 seħħ każ ieħor ta' dħul t'ilma lill-resident ieħor fl-istess kumpless ta' bini. Dak iż-żmien ħabat li d-diretturi tal-attriċi kienu msefrin, u għalhekk talbu lil Anthony Curmi, resident ieħor, biex jispezzjonalhom il-proprjetà, kif kienu anki għamlu f'okkażjonijiet preċedenti meta kellhom isiefru[18]. Dan Curmi fil-fatt daħal fil-proprjetà tal-attriċi permezz taċ-ċwievet mogħtija lilu mid-diretturi, u

[12] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Hugh Alan John Butterfield, a fol.105.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Mark Anthony Caruana, a fol.140.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Curmi, a fol.124.
[15] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Mark Anthony Caruana, a fol.140.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Hugh Alan John Butterfield, a fol.106.
[17] Ara r-rapporti imħejjija u maħlufa mill-Perit Edward Bencini, a fol.127, a fol.130, a fol.132 u a fol.135.
[18] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Curmi, a fol.124.

nfurmahom li kien daħlilhom l-ilma mill-ġdid. Jidher li l-ħaddiema fil-proprjetà tal-konvenut kienu nsew jagħlqu l-ilma, u bil-pressjoni, inqalgħet xi attrezzatura tal-ilma bil-konsegwenza li seħħ għargħar[19]. Dan ikkawża ħsara oħra f'partijiet differenti tal-proprjetà tal-attriċi[20]. Id-diretturi tal-attriċi ilmentaw anki minn sinjali ta' konsenturi fil-proprjetà tal-attriċi. Jidher li fix-xahar t'Awwissu 2015, in-nuqqasijiet li wasslu għal dan id-dħul t'ilma ma kienux tal-kjamati fil-kawża[21].

18. Irriżulta li proprjetà oħra kontigwa għal dik tal-attriċi ġarrbet ħsarat ukoll, anki jekk fi grad anqas, u għal dawn il-ħsarat għamlu tajjeb il-kjamati fil-kawża[22]. Il-konvenut xehed ukoll li qabel beda x-xogħlijiet hu permezz tal-kuntratturi mqabbdin minnu, l-attriċi kienet diġà lmentat minn dħul t'ilma mal-kumpannija assikuratriċi tal-kumpless ta' bini li minnha jiffurmaw parti l-proprjetajiet in kwistjoni[23].

19. Fil-mori tal-kawża, l-attriċi biegħet il-proprjetà tagħha lil terzi b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Daniela Mercieca fid-29 ta' Jannar 2019[24].

20. Sabiex jassistiha f'din il-kawża, din il-Qorti kif diversament presjeduta ħatret perit tekniku biex wara li jisma' l-provi, anki bl-assistenza tal-assistent ġudizzjarju nominat għal dak l-iskop, jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tat-talbiet tal-attriċi u tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut u mill-kjamati fil-kawża. Il-perit tekniku fil-fatt irrelata permezz ta' rapport preżentat minnu fil-25 t'Awwissu 2023[25]. Permezz ta' dan ir-rapport, huwa għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet u wasal għal dawn il-konklużjonijiet:

> 10. KONSIDERAZZJONIJIET U PUNTI TRATTATI
>
> 10.01 Fl-ewwel lok jirrizulta mix-xhieda u provi mressqin li ma hemm ebda dubbju li l-fond tas-socjeta` attrici sofra minn dhul ta' ilma tax-xita u dan mill-fond tal-konvenut li hu parzialment sovvrastanti l-istess fond.

[19] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Curmi, a fol.125.
[20] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Hugh Alan John Butterfield, a fol.107.
[21] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a fol.304.
[22] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.239, u d-dokument eżebit a fol.272.
[23] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a fol.304.
[24] Kopja eżebita a fol.285.
[25] A fol.348.

10.02 Fit-tieni lok, ukoll mix-xhieda jirrizulta li l-konvenut xtara l-fond tieghu fi stat shell, minghajr aperturi u espost ghall-elementi. Gew ingaggati diversi kuntratturi, inkluz Olvin Mangion ta' Pool & Spa, u bdew ix-xogholijiet f'Marzu 2015 meta kienet ghada x-xitwa. Dawn ix-xogholijiet kienu jinkludu tnehhija ta' qoxra tal-pool. Meta ghamel il-maltemp dahal hafna ilma fil-fond tal-konvenut minhabba nuqqas ta' aperturi u minhabba li r-rih qawwi tajjar il-cover temporanja tal-pool.

10.03 Jirrizulta mix-xhieda li x-xogholijiet fil-fond tal-konvenut kienu jinvolvu internal gypsum partitions minflok il-hitan divizorji tal-briks, dan irrizulta fi tnaqqis tal-piz fuq il-fondi sottostanti u mhuz zieda bil-possibbli effetti konsegwenti.

10.04 Rizultat tad-dhul ta' ilma, ixxarrab is-soffitt tal-open plan area tal-fond tas-socjeta attrici, tant li kellu jinqala u jinbidel flimkien mad-dwal u servizzi ohra relatati. Dan ix-xoghol sar a spejjez ta' Hugh Butterfield u Anita Pamela Roderick, residenti fil-fond tas-socjeta attrici.

10.05 Hugh Butterfield u Anita Pamela Roderick xehdu li kellhom icaqilqu l-ghamara, izarmaw is-sound system u jaqilghu it-twapet tal-open plan area u f'hin minnhom kellhom jitilqu mill-fond minhabba t-trabijiet waqt li kien qed jigi mqieghed is-soffitt il-gdid. Xehdu li marru joqghodu f'lukanda fil-qrib u kellhom jieklu barra ghal certu zmien.

10.06 Jirrizulta mix-xhieda li kien hemm it-tieni episodju ta' dhul ta' ilma meta f'Mejju 2015 tlesta x-xoghol fuq il-pool u din bdiet timtela minn vit tal-ilma. Jirrizulta wkoll li xi hadd naqas li jaghlaq dan il-vit u kien hemm overflow ta' ilma gol-pump room sottostanti l-pool u eventwalment dan l-ilma skula fil-fond tas-socjeta attrici. F'dan il-kaz it-tixrib u hsara kienu limitati peress illi xi hadd mar u ghalaq il-vit. Olvin Mangion ta' Pool & Spa xehed li hu personalment kien qed jimla l-pool u qabel ma telaq ghalaq l-istess vit. Mix-xhieda jirrizulta li kien hemm diversi haddiema ohra jahdmu fil-fond tal-konvenut u li l-fatt li thalla miftuh il-vit ma setax jigi definittivament attribwit ghal nuqqas minn Olvin Mangion f'dan ir-rigward.

10.07 Jirrizulta wkoll li kien hemm episodju iehor meta konnessjoni ta' hosepipe fil-fond tal-konvenut, inhallet jew inqalghet u skula l-ilma fix-xaft intern. Il-konsegwenzi ta' dan l-episodju ma kienux gravi u l-hsara kienet limitata.

10.08 Permezz ta' nota pprezentata fis-16 ta' Novembru 2016, is-socjeta attrici issottomettiet tabella, fatturi u rcevuti tal-ispejjez konnessi mal-hsarat sofferti rizultanti mill-ingress ta' ilma mill-fond tal-konvenut. L-esponent ha konjizzjoni ta' dawn id-dokumenti ghal fini ta' likwidazzjoni ta' danni jekk ikun il-kaz.

10.09 L-esponent jirrileva li l-progett ta' zvilupp tal-kumpless Portomaso kien beda fis-sena 1990 u baqa ghaddej numru ta' snin anke wara li gew kompletati u mibjughin il-blokki ta' appartamenti originali li minnhom jiffurmaw parti l-fondi tas-socjeta' attrici u tal-konvenut. L-izvilupp baqa sejjer numru ta' snin bl-iskavar fil-blat u bini ta' blokki addizzjonali dejjem fil-qrib tal-blokki originali. L-esponent qed jirrileva dan il-fatt minhabba l-allegazzjoni mis-socjeta' attrici li l-konsenturi fil-hitan kienu ikkawzati unikament mix-xogholijiet fil-fond tal-konvenut, liema xogholijiet eskludew dawk ta' natura strutturali.

10.10 L-esponent jirrileva wkoll illi certi xogholijiet li saru fil-fond tal-konvenut kienu jinkludu l-uzu ta' jiggers u ingenji zghar simili li setghu ikkawzaw vibrazzjonijiet ta' natura limitata pero mhux ta' natura tali li kkawzaw hsarat strutturali fil-fond tas-socjeta attrici. Il-vibrazzjonijiet ikkawzati mill-attivita' ta' skavar fil-blat fl-izviluppi addizzjonali fil-kumpless Portomaso setghu kienu l-kawza principali tal-konsenturi kkawzati fl-appartamenti formanti parti mill- blokki gja mibnija.

10.11 L-esponent ha konjizzjoni tal-fatt li s-socjeta attrici ddikjarat li kellha tnaqqas il-prezz tal-bejgh tal-fond taghha minhabba l-hsarat ikkawzati mill-konvenut u peress illi dan hu argument ta' natura legali, mhuwiex se jindirizza dan l-aspett. L-unika kumment li l-istess esponent qed jaghmel hu, li fis-suq tal-propjeta' f'Malta u in partikolari fis-suq ta' propjetajiet 'high end' bhal ma huma l-appartamenti go Portomaso, l-incizjoni ta' hsarat u tiswijiet simili ghal dawk li saru fil-propjeta' tas-socjeta attrici fuq il-valur tal-fond huma, jew minimi jew inezistenti.

11. KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet li jitrattaw biss punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

11.01 Fir-rigward ta' l-ewwel talba attrici, mill-provi mressqin, l-esponent hu tal-opinjoni li l-hsarat fil-fond tas-socjeta attrici kienu kkawzati minn dhul ta' ilma mill-fond tal-konvenut li hu in parti sovvrastanti l-fond tas-socjeta

attrici u li dawn il-hsarat u dhul ta' ilma graw meta l-fond tal-konvenuti kien ghadu fi stat shell u kienu qeghdin isiru fih diversi xogholijiet inkluz tnehhija ta' hitan tal-briks, tibdil fil-pool, installazzjoni ta' gypsum partitions u servizzi ohra u fil-frattemp dan il-fond kien espost ghall-elementi.

11.02 Fir-rigward tat-tieni talba attrici, mill-provi mressqin, l-esponent hu tal-opinjoni li s-socjeta attrici sofriet danni rizultanti mid-dhul ta' ilma mill-fond tal-konvenuti u li b'referenza ghat-tabella tal-ispejjez ipprezentata mill-istess socjeta attrici, l-esponent jqis li s-segwenti xogholijiet rimedjali u l-ispejjez relatati maghhom, kienu mehtiega biex il-fond tas-socjeta attrici jigi ripristinat fl-istat originali tieghu:

Gypsum soffit (Adam Jones) - €2,124.00
Zebgha (home decoration) - €1,125.72
Dwal (VCT Lights) - €358.66
Airconditioning (Panta Aircon) - €50.50
Sound system (Astral) - €489.98
Alarm (Alberta) - €66.08
Ozosystems - €545.63
TOTAL - €4,760.57

11.03 Fir-rigward tat-tieni talba attrici, l-esponent hu tal-opinjoni li l-fond tas-socjeta attrici rega sofra dani ta' natura minima fiz-zewg episodji ta' dhul ta' ilma sussegwenti ghax-xogholijiet rimedjali li saru wara li l-istess fond kien sofra hsarat ta'natura aktar gravi kif hawn fuq imsemmi. Għaldaqstant l-esponent qed jalloka is-somma ta' €1,000 biex isiru t-tiswijiet mehtiega in segwitu ghal dawn id-danni minuri.

11.04 Fir-rigward tat-tieni talba attrici, mill-provi mressqin, l-esponent hu tal-opinjoni li, b'referenza ghat-tabella tal-ispejjez ipprezentata mis-socjeta attrici, is-segwenti spejjez m'għandhomx jitqiesu gjustifikabbli meta wiehed jikkunsidra l-limitazzjonijiet tax-xogholijiet rimedjali mehtiega:

Project Manager (J. Grixti) - €1,121.00
Foreman AASK (Jonathan Desire) - €590.00
TOTAL - €1,711.00

11.05 Fir-rigward tat-tieni talba attrici, mill-provi mressqin, l-esponent hu tal-opinjoni li, b'referenza ghat-tabella tal-ispejjez ipprezentata mis-socjeta attrici, is-segwenti spejjez jitqiesu ta' natura legali barra mill-kompetenza tal-esponent:

> Hotel Valentina - €612.00
> Hotel Valentina - €612.00
> The Avenue - €71.91
> Portomaso Café - €377.38
> Dr. Kevin Navarra Gera, St. James Hospital - €467.00
> Dr. Kevin Navarra Gera, St. James Hospital - €380.00
> TOTAL - €4,231.29
>
> 11.06 Fir-rigward tat-tielet talba attrici, l-esponent hu tal-opinjoni li l-konvenut ghandu jhallas lis-socjeta attrici id-danni hekk likwidati fl-ammont ta' €5,760.57 (hamest elef seba mija u sittin ewro u sebgha u hamsin centezmi).

21. Il-konvenut eskuta estensivament lill-perit tekniku[26], li wieġeb bil-miktub fis-6 ta' Diċembru 2023[27]. L-istess għamlet l-attriċi[28], u l-perit tekniku wieġeb għad-domandi tagħha bil-kitba fil-5 ta' Jannar 2024[29].

Ikkunsidrat:

22. Illi l-Qorti qabel xejn tinnota li kemm l-attriċi u kemm il-konvenut urew nuqqas ta' qbil mal-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku. Kemm hu hekk, huma għamlu eskussjoni estensiva fil-konfront tal-istess perit tekniku, li però żamm ferm mal-fehmiet tekniċi espressi minnu, salv modifika żgħira dwar xi spejjeż li fir-relazzjoni tiegħu kien qishom mhux ġustifikabbli[30]. Ħadd mill-kontendenti ma talab, jew ma nsista fuq it-talba għal, periti addizzjonali.

23. Il-Qorti tirrileva li skont l-artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili: «*Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha*». Fir-rigward ġie riċentement imtenni fid-deċiżjoni ***Gheiti & Sons Ltd vs. Perit Arkitett Colin Zammit et*** (Appell Superjuri, 11/4/2024):

> 21. Hekk ukoll, il-perizja teknika għandha fiha nnifisha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab kif ġieb u laħaq. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu

[26] Ara n-nota bid-domandi in eskussjoni minn fol.335-345.
[27] Ara fol.547.
[28] Ara n-nota bid-domandi in eskussjoni minn fol.550-556.
[29] Ara fol.557.
[30] Ir-riferenza hawnhekk hija għall-partita «Foreman AASK (Jonathan Desira) - €590», li fl-eskussjoni l-perit tekniku qies li kienu ġustifikati (ara fol.558).

> f'dubju serju l-fehma teknika li tkun ġiet mressqa quddiemha millesperti mqabbda minnha (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Asset Investments Ltd v. Awtorità tad-Djar*** tat-13 ta' Ottubru, 2022, kif ukoll dik fl-ismijiet ***Doreen Galea Souchet v. Joseph Farrugia proprio et nomine*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023).
>
> 22. Barra minn hekk, din il-Qorti ttenni li huwa minnu illi bis-saħħa talArtikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzjoni u Proċedura Ċivili, l-Ewwel Qorti għandha l-fakultà illi ma taċċettax il-konklużjoni tal-periti tekniċi kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha, u dan irrispettivament mill-fatt jekk saritx ħatra ta' periti addizzjonali (ara s-sentenzi deċiżi minn din il-Qorti fl-ismijiet ***AIC David Xuereb proprio et nomine v. Tom Jansen et*** deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023 u dik fl-ismijiet ***Nathalie Bartolo v. Id-Dentist Dr Jeffrey Pullicino Orlando et***, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023).
>
> 23. Madankollu, sabiex l-Ewwel Qorti tasal ma taċċettax ilkonklużjonijiet tar-rapport tal-perit ġudizzjarju, dan ma jistax isir b'mod leġġer jew kappriċċuż, anzi jingħad illi jekk il-Qorti jkollha konvinzjoni kuntrarja, din għandha tkun mgħarrfa tajjeb biżżejjed u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu nieqsa mill-konsiderazzjonijiet tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe et v. Carmelo Borg et*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023, kif ukoll ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021), jekk le jkun bil-wisq prużuntuż għall-ġudikant li jaġixxi mod ieħor.

24. Huwa wkoll prinċipju miżmum kostantement fil-ġurisprudenza li: «*In ġenerali tajjeb ukoll li jiġi rilevat illi għalkemm hu veru li fid-dritt (artikolu 681 Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili) l-Qorti mhiex marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha ("dictum expertorum numqum transit in rem judicatam") u l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, b'dana kollu "il giudizio dell'arte" espress mit-tekniku ma jistax u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment ammenokkè ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklusjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli*»[31].

[31] ***Giswarda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et*** (Appell Superjuri, 23/6/1967) – Kollezz. Vol.LI.i.389.

25. Fil-każ odjern, il-Qorti jidhrilha li l-kontendenti – hekk kif kienu rinfaċċjati bit-tweġibiet mogħtija in eskussjoni mill-perit tekniku li bihom huwa żamm ferm mal-fehmiet espressi minnu[32] – kellhom jitolbu l-ħatra ta' periti addizzjonali jekk tassew riedu jinsistu fuq il-pożizzjoni tagħhom. Għalkemm, kif ingħad, il-Qorti mhux kostretta li taċċetta l-konklużjonijiet tal-perit nominat minnha, hija għandha toqgħod lura milli twarrabhom la darba dawn jikkostitwixxu *giudizio dell'arte* f'materja li tmur lil'hinn mill-għarfien tagħha, u fl-assenza ta' raġunijiet li huma tassew impellenti, għandha taderixxi ruħha ma' dawk il-fehmiet.

26. Opportun ukoll li l-Qorti tagħmel riferenza għal ċertu sottomissjonijiet li saru mill-konvenut, dwar il-fatt li ma ġietx preżentata l-prokura mogħtija mill-attriċi lill-mandatarju tagħha, kif ukoll sottomissjonijiet oħra dwar difiżi li però ma ġewx debitament sollevati kif imiss permezz ta' risposta ġuramentata. Huwa risaput li n-nota ta' sottomissjonijiet mhux il-mezz idonju kif jiġu sollevati eċċezzjonijiet ġodda, u għalhekk il-Qorti mhux se tkun qed tieħu qies ta' kull sottomissjoni li saret dwar difiża li ma ġietx sollevata kif imiss.

27. Magħmula dawn l-osservazzjonijiet preliminari, l-Qorti jidhrilha li għandha tqis issa l-kwistjoni tar-responsabbilità tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża fir-rigward tal-ħsara li ġiet kaġunata fil-proprjetà tal-attriċi.

28. Iżda qabel xejn, se tiġi ndirizzata l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut u mill-kjamati fil-kawża dwar il-kontradizzjoni li huma rravviżaw fit-talbiet tal-attriċi, li f'ħin minnhom talbet li l-konvenut jinstab unikament responsabbli waħdu, u f'ħin ieħor talbet dikjarazzjoni li hija soffriet ħsara b'tort tal-konvenut jew ta' ħaddiema mqabbdin minnu.

29. Il-Qorti ma tara ebda kontradizzjoni fit-talbiet tal-attriċi. Persuna tista' tiġi dikjarata responsabbli kemm b'mod dirett, u ċjoè għal atti jew omissjonijiet tagħha nnifisha, jew inkella b'mod indirett jew vikarju, minħabba għemil ħaddieħor, iżda dan fiċ-ċirkostanzi li l-liġi tippreskrivi b'mod espress.

[32] Salv, kif ingħad, modifika minuri.

30. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni hija miċħuda.

31. Irriżulta b'mod assodat illi l-proprjetà tal-attriċi tassew ġarrbet ħsara, u li din il-ħsara seħħet minħabba dħul t'ilma mill-proprjetà sovrastanti tal-konvenut. Dan id-dħul t'ilma seħħ waqt l-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet li l-kjamati fil-kawża u terzi kien qed jagħmlu fil-proprjetà tal-konvenut fuq inkarigu tiegħu.

32. Ċivilment, il-ħtija ta' persuna li titnissel minn fatt jew omissjoni mwettqa lil'hinn mill-kuntest ta' rabta kuntrattwali hija msejħa ħtija akwiljana, u tiġi determinata skont l-artikoli 1031, 1032 u 1033 tal-Kodiċi Ċivili, li japplikaw għal kull sitwazzjoni, b'mod ġenerali. Dawn id-dispożizzjonijiet jgħidu hekk:

> 1031. Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.
>
> 1032. (1) Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.
> (2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, ta' diliġenza jew ta' ħsieb fi grad akbar.
>
> 1033. Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.

33. Issa fil-każ ta' ħsara li tiġi kaġunata fi proprjetà b'konsegwenza ta' xogħlijiet eżegwiti mis-sid tal-proprjetà kontigwa, ġie dejjem miżmum li l-attur irid f'kull każ juri li jikkonkorru ċ-ċirkostanzi li minnha titnissel il-ħtija ċivili. «*Meta jsir xi xogħol ta' kostruzzjoni f'post viċin u in konsegwenza il-fond adjaċenti jsofri xi danni il-fatt biss li sar xi xogħol fil-post viċin mhux biżżejjed biex il-proprjetarju ta' dan il-post jiġi ritenut responsabbli għad-danni in konfront tas-sid tal-post l-ieħor. Din il-persuna tista' tiġi ritenuta responsabbli għad-danni kwante volte din kellha xi ħtija. Minn dan joħroġ li bejn id-danni kawżati u l-proprjetarju tal-fond viċin irid ikun hemm ness ġjuridiku. Infatti kull persuna għandha d-dritt li tirranġa u timmeljora l-proprjetà tagħha biex*

hija tkun tista' tgawdiha aħjar. Għalhekk l-artikolu 1073[33] *tal-Kodiċi Ċivili jgħid li kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu*»[34]. Fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet ***Henry Gatt vs. Charles Camilleri*** (Prim'Awla, 28/1/2004) u ***Charles Conti et vs. Valent Xuereb*** (Prim'Awla, 8/3/2005). U huwa paċifikament riċevut li sabiex titnissel din il-ħtija ċivili, huwa meħtieġ li «... *vi ha la violazione di un dovere, od una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene...*»[35].

34. Min-naħa l-oħra, il-ġurisprudenza lokali dejjem żammet li s-sid tal-proprjetà kontigwa ma jistax jeħles mir-responsabbilità għall-ħsara sempliċiment billi jgħid li huwa nkariga terzi biex jagħmlu x-xogħlijiet. Prinċipju din li ilu jsib applikazzjoni fil-Qrati Maltin għal żmien twil ħafna. Hekk, per eżempju, nsibu li fid-deċiżjoni ***Filippo Borg vs. L'Orefice Salvatore Falzon*** (Prim'Awla, 21/1/1864)[36] intqal: «*Che sebbene si volesse dire che il danno sia provvenuto non dal fatto del Citato ma da quello di altri, tuttavia il danno che risente il Citante procede dal canale del Citato, se a questo compete rilevanza contro altri la potrà esercitare*». Jidher li dan il-prinċipju li jgħabbi allura lis-sid bil-ħtija versu l-ġâr tiegħu huwa aktarx radikat fuq l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi:

> Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.

35. Meta għalhekk il-proprjetarju ikun ippermetta, espressament jew taċitament bis-silenzju tiegħu, lil terzi jagħmlu użu mill-proprjetà tiegħu b'mod li jikkaġuna ħsara lil terzi, dak l-użu jitqies «użu ipprojbit mil-liġi» u għalhekk inissel f'dak il-proprjetarju il-ħtija fit-termini tal-artikoli 1031, 1032 u 1033, preċitati (ara f'dan is-sens ***Emanuel Agius vs. Emanuel Mifsud***, Prim'Awla, 28/4/2005; u ***Francis Cassar vs. Francis Sammut noe***, Prim'Awla, 9/1/2001). Fil-fatt fid-deċiżjoni ***Joseph Grech et vs. Noel Cassar*** (Appell Inferjuri, 4/10/2006) ġie spjegat:

---

[33] Illum l-artikolu 1030.
[34] ***Dottor John Cesareo M.D. et vs. Francesco Sciberras et*** (Prim'Awla, 23/1/1980 – mhux pubblikata).
[35] ***Pubblio Azzopardi vs. Antonio Arcicovich ed altri*** (Appell Superjuri, 14/11/1919 – Kollezz. Vol.XXIV.i.172).
[36] Vol.III.16. Deċiżjoni li tippreċedi l-Ordinanza VII tal-1868.

> Hu provvdut bl-Artikolu 320, Kodiċi Ċivili illi "*l-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bilmod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmelx użu pprojbit mil-liġi*". "Dan ifisser li l-prinċipju kien temprat bl-obbligu ta' min juża d-dritt tiegħu li ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor. *Qui suo iure utitur non videtur damnum facere*. Dan kif jiddisponi l-Artikolu 1030 tal-Kapitolu 16:- 'Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b' dan l-użu'. Prinċipji dawn temprati bil-limitazzjoni li kull wieħed kien iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u li jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Artikolu 1031 u 1032 tal-Kapitolu 16)" - "**Is-Soċjeta` APS Bank Ltd -vs- Is-Soċjeta` Amalgamated Building Contractors Limited**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001;
>
> Din il-konklużjoni ssib sostenn anke fid-duttrina taljana li tikkummenta disposizzjoni (Artikolu 832) li hija sostanzjalment bħall-Artikolu 320 tagħna, "*Il diritto di utilizzare e disporre dalla cosa in modo pieno ed esclusivo e ove si tratti di un fondo di effettuare su di esso le opere necessarie per il suo migliore sfruttamento, resta soggetto al generale principio del 'neminem laedere' per cui è configurabile la responsabilita` aquiliana nei confronti del proprietario per opere realizzate senza l' osservanza delle comune regole di diligenza e prudenza nel caso in cui arrechino pregiudizi a terzi, ivi incluso il proprietario del fondo vicino*" - Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, 23 ta' Marzu 2001, Numru 4207)

36. Id f'id ma' dan il-prinċipju però wieħed irid iżomm f'moħħu wkoll dak li jipprovdi l-artikolu 1037 tal-Kodiċi Ċivili. Din id-dispożizzjoni tgħid hekk:

> Kull min għal xi xogħol jew servizz ieħor iqabbad persuna mhux ta' ħila, jew illi hu ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila, hu obbligat għall-ħsara illi dik il-persuna, minħabba n-nuqqas ta' ħila tagħha, tikkaġuna lil ħaddieħor fl-esekuzzjoni tax-xogħol jew servizz hawn fuq imsemmi.

37. Din id-disposizzjoni ġiet eżaminata *in funditus* fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Tabib Joseph R. Grech vs. Kummissarju tal-Pulizija*** (1/3/1988)[37]. Dwar din id-disposizzjoni, dik il-Qorti osservat kif ġej:

[37] Kollezz. Vol.LXXII.ii.199.

Biex jiġi nvokat b'suċċess dan l-artikolu tal-liġi għalhekk iridu jirriżultaw dawn is-segwenti rekwiżiti u ċjoe':

1) Relazzjoni ta' "employer/employee";

2) culpa in eligendo;

3) l-att ta' l-impjegat li jikkawża danni lil terzi;

4) id-danni jkunu riżultat ta' l-inkompetenza ta' l-impjegat;

omissis

Fir-rigward ta' l-element tal-"culpa in eligendo" l-Qorti tibda biex tirrepeti dak li qal Sir Adriano Dingli fl-annotazzjonijiet tiegħu dwar l-artikolu oriġinali fil-Kodiċi tagħna u ċjoe': "*Le parole "non ha ragionevole motivo di riputare capace" sono inserite per togliere la responsabbilita' di colui che adopera uno del mestiere, che poi si trovi incapace*".

L-artikolu 1037 imsemmi pero' ma jgħidx li jkun responsabbli l-employer li jqabbad persuna mhux ta' ħila u illi ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila iżda jagħmel iż-żewġ ipotesijiet alternattivi għal xulxin billi juża l-kelma **jew** u mhux **u**. L-użu tal-kelma **jew** wassal biex tul is-snin il-Qrati tagħna jikkonkludu li għall-fini ta' l-applikazzjoni ta' l-artikolu imsemmi jkunu suffiċjenti li jiġi ippruvat jew li l-impjegat kien inkompetenti jew li l-employer ma kellux raġun jaħseb li l-impjegat hu ta' ħila. Fil-kawża F. Borg vs T. Cooper Mudie noe (Vol.XXXVIII.II.58) infatti ġie deċiż illi:

"..... e, pertanto alla stregua delle teste' citata disposizione di legge, per stabbilire la responsabilita' del convenuto nomine, e' necessario che risulti la incapacita' della persona da lui impiegata, cioe' del soldato James Surties, nella qualita' di guidatore di autovetture, il quale si pretende sia stato la causa diretta del danno lamentato coll'atto di citazione, o almeno e' necessario che risulti di non aver il convenuto nomine avuto alcun ragionevole motivo di ritenerlo capace";

Issa jiżdied ukoll li għall-fini tal-prova ta' l-inkompetenza ta' l-impjegat il-Qrati tagħna bħala regola rrikjedew prova ta' l-inkompetenza tiegħu oġġettivament u dan peress illi una volta ppruvata l-kompetenza tiegħu oġġettivament il-fatt li l-istess impjegat ikun negliġenti f'każ li jarreka danni lil terzi mhux bilfors li jirrendi lill-employer responsabbli

> taħt l-artikolu msemmi (Ara f'dan ir-rigward A. Azzopardi vs. G. Vaudrey sup. cit.);
>
> Il-kliem "mhux ta' ħila" ossia "incompetente" ġew definiti fis-sentenza in re Gasan noe vs. Vella noe (Vol.XVII.II.238) bħala li jfissru "inidoneo od infedele" u fis-sentenza l-oħra sup. cit. in re Azzopardi vs. Vaudrey noe bħala li jfissru "incapace od inidoneo";
>
> Għall-fini ta' l-alternattiva l-oħra pero', ċjoe' li l-employer qabbad persuna li ma kellux raġun jaħseb li hija ta' ħila l-kriterju użat biex tiġi stabbilita l-kompetenza o meno ta' l-impjegat hu wieħed soġġettiv u jirrisolvi ruħu fid-domanda jekk l-"employer" kellux raġunijiet biżżejjed biex jikkonsidra l-impjegat li jkun bħala kompetenti (ara G. Maistre pro et noe vs. D. Testaferrata Bonnici Axiak et Vol. XXI.I.361)

38. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi tagħmel riferenza għad-deċiżjoni ***Alexander Zammit et vs. Carmel Mifsud et*** (Appell Superjuri, 23/2/2022) fejn intqal hekk:

> 25. Dan apparti li l-Artikolu 1037 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi "*kull min għal xi xogħol jew servizz ieħor iqabbad persuna mhux ta' ħila, jew illi hu ma jkollux raġun jaħseb li hija ta' ħila, hu obbligat għall-ħsara illi dik il-persuna, minħabba n-nuqqas ta' ħila tagħha, tikkaġuna lil ħaddiehor fl-eżekuzzjoni tax-xogħol jew servizz hawn fuq imsemmi*". Kwindi sid ta' proprjeta` ma jistax jeħles mir-responsabbilta` billi jgħid li qabbad persuna biex tieħu ħsieb ix-xogħol, għaliex ladarba jirriżulta li b'dak li għamlet jew ma għamlitx dik il-persuna, l-atturi sofrew danni, isegwi li dik il-persuna ma kinitx kompetenti f'xogħolha, u għall-konsegwenzi ta' din l-inkompetenza għandhom ibatu wkoll is-sidien (ara f'dan is-sens is-sentenzi **Buttigieg v. Polidano et**, hawn qabel ċitata; **Zammit noe v. Polidano pro et noe** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2014; **Grech v. Kummissarju tal-Pulizija**, deċiża minn din il-Qorti fl-1 ta' Marzu, 1988; **Gauci v. Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma et.**, deċiża minn din il-Qorti, (Sede Inferjuri), fit-30 ta' Novembru, 2010, li fiha, wara rassenja ta' ġurisprudenza, ingħad li "il culpa in eligendo llum tinkludi r-responsabbilita` ta' persuna għall-atti tal-impjegati tagħha li jikkawżaw danni lil terzi").

39. F'din id-deċiżjoni, donnu jingħad illi min iqabbad lil ħaddieħor jagħmel biċċa xogħol jinkorri *culpa in eligendo* bis-sempliċi fatt li dak il-ħaddieħor ikun ikkaġuna danni lil terzi, għaliex b'hekk ikun wera ruħu nkompetenti. Din il-Qorti però ma tistax, b'kull dovut rispett, tissottoskrivi ruħha għal din il-linja ta' ħsieb. Huwa l-artikolu 1037 li joħloq il-kunċett tar-responsabbilità indiretta, u ċjoè dik ir-responsabbilità li titnissel minn fatt magħmul minn ħaddieħor. Fil-każ ta' persuna li tqabbad ħaddiem jagħmel biċċa xogħol, ir-responsabbilità għall-fatt ta' dak il-ħaddiem tqum biss f'waħda minn żewġ ipoteżijiet, u ċjoè jekk jintwera li dak il-ħaddiem ma kienx kompetenti b'mod oġġettiv (u ċjoè mhux fil-każ waħdieni li jkun wassal għall-kawża), jew inkella jekk jintwera li min qabbdu ma kellux għaliex jaħseb li kien kompetenti, li huwa test soġġettiv. Dan huwa l-kliem tal-liġi, kif sewwa mfisser fid-deċiżjoni diġà ċitata fl-ismijiet ***Tabib Joseph R. Grech vs. Kummissarju tal-Pulizija***, u din il-Qorti jidhrilha li hija l-pożizzjoni mtennija f'din id-deċiżjoni dik korretta.

40. Fil-qosor għalhekk, għandu jirriżulta li f'każ ta' ħsarat fi proprjetà minħabba xogħlijiet magħmula minn terzi fil-fond kontigwu, huwa responsabbli versu s-sid tal-fond danneġġjat is-sid tal-fond kontigwu kemm-il darba jirriżulta li huwa ppermetta li jsir użu projbit mil-liġi tal-proprjetà tiegħu. Huwa tant'ieħor responsabbli s-sid tal-fond kontigwu jekk jirriżulta li qabbad persuna biex jagħmel xogħlijiet li kienet oġġettivament inkompetenti, jew inkella li soġġettivament ma kellux raġuni għaliex jaħseb li hija kompetenti. Fil-każ imbagħad tal-persuna li eżegwit ix-xogħlijiet hi stess, ir-responsabbilità tagħha hija waħda diretta, u ċjoè għall-għemil tagħha stess, bis-saħħa tar-regola li hi, kif rajna, li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tagħha stess.

41. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ li għandha quddiemha l-Qorti, jidher li ma jistax jiġi nnegat li kien hemm ħtija fl-imsejħin fil-kawża għal uħud mill-episodji ta' dħul tal-ilma li seħħew fil-proprjetà tal-attriċi. Jirriżulta li l-kjamati fil-kawża bdew ix-xogħol tagħhom f'Marzu 2015, fi żmien meta x-xitwa tkun għadha ma spiċċatx u jkun għad hemm il-possibilità, jekk mhux il-probabbilità, li tagħmel ix-xita. Fil-fehma tal-Qorti kienet deċiżjoni inkonsweta tal-kjamati fil-kawża li jibdew ix-xogħlijiet f'dak iż-żmien bir-riskju li tagħmel ix-xita u l-konsegwenzi kollha li dan il-fatt iġib miegħu. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu semma li d-dħul tal-ilma fil-proprjetà tal-attriċi kien dovut għall-fatt li (i) bdew xogħlijiet ta' tneħħija ta' qoxra eżistenti tal-pixxina meta kien għadu l-istaġun tax-xitwa, (ii) ma kienx hemm aperturi fil-proprjetà tal-konvenut, u (iii)

il-għatu temporanju tal-pixxina tar bir-riħ. M'hemmx dubju li għaċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafi (i) u (iii) jaħtu l-kjamati fil-kawża, li għalhekk a tenur tal-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili, jridu jwieġbu għall-ħsara li sseħħ bi ħtija tagħhom. Il-fatt li fil-konklużjonijiet tiegħu il-perit tekniku qal li l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni ma tnaqqas xejn minn dak li għadha kif osservat il-Qorti – il-kwistjoni ta' responsabbilità hija kwistjoni legali li għandha tiġi kkunsidrata mill-Qorti u mhux minn perit tekniku, u għalhekk il-perit nominat f'din il-kawża għamel sewwa li żamm 'il bogħod minn kull kwistjoni legali.

42. Dwar ir-responsabbilità tal-konvenut hemm aktar x'jingħad.

43. Il-Qorti ssib li l-konvenut ma jistax jeħles mir-responsabbilità tiegħu billi jweħħel fil-kjamati fil-kawża jew f'terzi oħrajn.

44. Diġà ingħad illi r-responsabbilità tas-sid ta' proprjetà għal xogħlijiet eżegwiti fi ħwejġu minn persuni mqabbdin minnu issib il-bażi tagħha anki fuq l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili. M'hemmx dubju li, kif osservat fid-deċiżjonijiet diġà ċitati aktar kmieni, l-użu «ipprojbit mil-liġi» li jirradika ħtija taħt l-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili jikkomprendi kull użu li permezz tiegħu isiru xogħlijiet mhux skont id-dettami tas-sengħa u l-arti. Dan għalhekk ifisser li fejn ħaddiem iwettaq xogħol li ma jkunx skont is-sengħa u l-arti u <u>ma jiġix imwaqqaf mis-sid</u>, isegwi li s-sid ikun qed jippermetti użu projbit minn ħwejġu, u b'hekk ikun qed jinkorri ħtija kif ingħad. Il-Qorti qed iżżomm quddiem għajnejha li l-liġi tagħti lil kull kommittent, permezz tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, is-setgħa u l-jedd li unilateralment jittermina l-kuntratt t'appalt, li jfisser li s-sid tal-proprjetà (f'dan il-każ il-konvenut) huwa fakoltizzat li minnufih iwaqqaf lill-kuntrattur li ma jkunx qed jaħdem kif imiss biex b'hekk jittermina «l-użu ipprojbit» tal-proprjetà tiegħu u jeskludi l-ħtija tiegħu fit-termini tal-artikolu 1031 minħabba ksur tal-artikolu 320. Jekk is-sid ma jwaqqafx il-kuntrattur f'dawk iċ-ċirkostanzi, il-konsegwenza inevitabbli hija l-ħtija konkomitanti tiegħu.

45. Dan apparti l-fatt li jidher li l-konvenut ippermetta li l-proprjetà tiegħu tkun esposta għall-elementi billi ma ħax ħsieb li jsiru aperturi jew sostituti adekwati għalihom – nuqqas dan li għalih iwieġeb il-konvenut ukoll.

46. Però l-Qorti jidhrilha li f'dan il-każ il-ħtija tal-konvenut tissussisti anki jekk tiġi eżaminata mill-ottika tal-artikolu 1037. Kif ingħad, dik il-ħtija tinsorġi fejn il-kuntrattur inkarigat ikun oġġettivament inkompetenti – f'dan il-każ, jidher mhux kontestat li l-kjamat fil-kawża kellu erbgħin sena esperjenza fil-mestier u kien ħadem diversi drabi f'appartamenti oħrajn fl-istess kumpless in kwistjoni – jew inkella fejn min qabbdu soġġettivament ma kellux għalfejn jaħseb li l-kuntrattur kien kompetenti. Fid-deċiżjoni ***Giovanni Maistre pr. et. nomine vs. Marchese Daniele Testaferrata Bonnici Asciak ed altri*** (Appell Superjuri, 20/11/1911)[38] ġie osservat fid-deċiżjoni tal-ewwel istanza:

> Che per quanto sia vero che, secondo la legge, la capacità della persona impiegata debba venire soggettivamente non oggettivamente considerata per la misura della responsabilità del committente, tuttavia l'apprezzamento suddetto deve essere secondo la legge, ragionevole e ponderato, e non scema, quindi, la responsabilità del committente un giudizio qualunque leggero, immaturo, inconsiderato e riprovato pertanto dalla sana ragione.

u in segwitu, fid-deċiżjoni tat-tieni istanza:

> Atteso che lo stesso perito, al paragrafo 8o., ha rilevato che il convenuto, persona profana all'arte, non aveva ragionevole motivo di sospettare che il detto Muscat non fosse persona capace di eseguire il lavoro affidatogli; ma l'essere il committente persona profana all'arte non lo dispensa dall'obbligo di farsi assistere nella scelta, di chi deve eseguire il lavoro, da persone, le quali, senza essere necessariamente dell'arte, potrebbero tuttavia, per la loro esperienza o per la conoscenza delle persone, essere in grado di assisterlo in tale scelta;
>
> Atteso che, trasandando tale cautela, l'eligente è in colpa, quantunque egli personalmente non abbia alcun motivo di sospettare dell'incapacità della persona da lui scelta

47. Fil-każ odjern irriżulta li l-kjamati fil-kawża kienu avżaw lill-konvenut li dawn kienu beħsiebhom jibdew ix-xogħol fil-bidu ta' Marzu 2015, u ċjoè fix-xitwa, u l-konvenut ma waqqafhomx. Wieħed ma jridx ikun xi espert fil-bini jew fix-xogħlijiet edilizji biex jasal għall-konklużjoni li l-eżekuzzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien tax-xitwa iżid

[38] Kollezz. Vol.XXI.i.361.

ir-riskju ta' dħul t'ilma fil-proprjetajiet sottostanti bi kbir. Il-konvenut kellu, bil-fatt waħdu li l-kjamati fil-kawża kienu lesti li jagħmlu dan ix-xogħol f'dak iż-żmien, jintebaħ li dawn kienu «inidonji»[39] għall-istess xogħol, u jwaqqafhom, u n-nuqqas tiegħu li jagħmel dan nissel fih il-ħtija tiegħu *in eligendo*.

48. Din il-ħtija tal-konvenut testendi ruħha għal kull ċirkostanza fejn l-attriċi ġarrbet ħsara minħabba ingress t'ilma, lil'hinn mill-fatti jew mill-omissjonijiet ippruvati tal-kjamati fil-kawża. Fil-fatt, il-provi juru biss li l-kjamat fil-kawża kellu ħtija għall-episodji ta' dħul t'ilma li seħħew f'Marzu u April 2015. Dik il-ħtija però ma ġietx ippruvata fir-rigward tal-episodji sussegwenti li seħħew minn Mejju 2015 'il quddiem, u li għalihom għalhekk għandu jwieġeb il-konvenut waħdu abbażi tar-responsabbilità tiegħu bħala sid ta' proprjetà li ppermetta li jsir minnha użu projbit mil-liġi, kif diġà spjegat.

49. Determinata u stabbilita l-ħtija tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża, jonqos biss li l-Qorti issa tillikwida l-ħsarat li għalihom għandha jedd l-attriċi.

Ikkunsidrat:

50. Fir-rapport tal-perit tekniku, insibu fil-parti fejn jinsabu esposti l-konklużjonijiet, li (i) hemm numru ta' spejjeż li l-perit tekniku sab ġustifikabbli, (ii) hemm numru ta' spejjeż li l-perit tekniku sab li m'humiex ġustifikabbli, (iii) hemm numru ta' spejjeż oħra li l-perit tekniku qies li jmorru lil'hinn minn sempliċi aspett tekniku u ħalla f'idejn il-Qorti biex tesprimi ruħha dwarhom.

51. Fil-fatt, il-perit tekniku sab li l-ammont ta' €4,760.57 jirrappreżenta l-ispejjeż ta' xogħlijiet li l-attriċi kellha tinkorri biex tirrimedja għad-dħul tal-ilma, liema xogħlijiet rimedjali twettqu f'Lulju 2015. Ma' dan l-ammont trid tiżdied l-ispiża ta' €590, b'riferenza għall-fattura tad-ditta AASK, kif wara kollox stqarr ukoll il-perit tekniku waqt l-eskussjoni. Billi jirriżulta li dawn ix-xogħlijiet rimedjali kienu neċessitati minħabba d-dħul tal-ilma li seħħ b'konsegwenza tax-xogħlijiet fuq il-pixxina, il-Qorti

[39] Ara d-deċiżjoni ***Neg. Gasan nomine vs. Onorevole Vella C.M.G., nomine*** (Prim'Awla, 16/11/1900 – Kollezz. Vol.XVII.ii.238).

tordna li dawn għandhom jitħallsu mill-konvenut u mill-kjamati fil-kawża solidalment bejniethom.

52. Ma' dan l-ammont irid ukoll jiżdied ammont ieħor ta' €1,000 li skont il-perit tekniku huma suffiċċjenti sabiex jagħmlu tajjeb għall-ingress t'ilma li reġgħa seħħ wara l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet rimedjali f'Lulju 2015. Dan l-ammont għandu jagħmel tajjeb għalih il-konvenut waħdu, billi ma jirriżultax ċar l-involviment jew il-ħtija tal-kjamat fil-kawża fix-xogħlijiet li saru f'dak iż-żmien.

53. Fir-rigward tal-ispejjeż li l-perit tekniku qies mhux ġustifikabbli, dawn jidher li jinkludu biss l-ispiża ta' €1,121 li l-attriċi tgħid li nefqet għal *project manager*, wara li l-ispiża l-oħra ndikata mill-perit tekniku fl-ammont ta' €590 ġiet minnu kkunsidrata bħala ġustifikabbli waqt l-eskussjoni. Il-Qorti, wara li qieset ir-raġunijiet tal-perit tekniku u l-obbjezzjonijiet tal-attriċi, qiegħda taqbel mal-konklużjoni tal-perit tekniku. Il-prinċipju regolatur f'dan il-każ huwa li kull danneġġjat għandu id-dritt li jiġi riżarċit il-ħsara mġarrba minnu, iżda wkoll id-dmir li jnaqqas l-estent tal-ħsarat imġarrbin minnu (ara ***Antonio Mallia vs. Catherine Moore***, Appell Superjuri, 26/11/1954)[40]. Fid-deċiżjoni ***Raymond Brincau et vs. Martin Vella et*** (Appell Inferjuri, 28/2/2007) ġie spjegat:

> Naturalment jinsab kawtelat illi "l-liġi trid li min ikun responsabbli għad-danni għandu jħallas kull dannu li raġonevolment jitqies bħala konsegwenza diretta tal-fatt illeċitu" ("**Carmelo Bugeja -vs- Lorenzo Cassar**", Appell Civili, 1 ta' April 1966). Ma' dan huwa allura akkoppjat il-prinċipju illi min isofri d-dannu għandu jagħmel mill-aħjar sabiex inaqqas l-estensjoni tagħhom u jissalvagwardja, bħala bonus paterfamilias, l-interess ta' min ikun tenut iħallashom. Ara "**Antonio Sciberras et -vs- Gio Maria Muscat et**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 24 ta' Ottubru 1966;
>
> Dan premess, opportunement għandu jitfakkar illi, kif enunċjat, "il-kwestjoni ta' x' inhu raġonevoli li jagħmel id-danneġġat biex jimmitiga l-ħsara hi kwestjoni ta' fatt li għandha tiġi konsidrata fiċ-ċirkustanzi ta' kull każ partikulari u l-oneru tal-prova f' dan ir-rigward speċifiku jaqa' fuq il-konvenut" ("**Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri**", Appell Ċivili, 24 ta' Jannar 1969)

[40] Kollezz. Vol.XXXVIII.i.249.

54. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ispejjeż inkorsi fl-ingaġġ ta' *project manager* b'rabta ma' xogħlijiet li ma jistgħux jitqiesu ħlief minuri ma tistax titqies raġjonevoli, u konsegwentement mhux qed tqis dawn l-ispejjeż bħala riżarċibbli.

55. Niġu issa għall-ispejjeż li l-perit tekniku ma tax fehma dwarhom, billi qies li l-meritu dwarhom kien wieħed prettament legali. Dawn l-ispejjeż jistgħu jiġu maqsuma fi spejjeż mediċi, u spejjeż t'alloġġ u ikel li d-diretturi tal-attriċi nefqu waqt li saru x-xogħlijiet rimedjali f'Lulju 2015.

56. Il-Qorti tqis li dwar l-ispejjeż mediċi ma saritx prova adekwata kif dawn għandhom jitqiesu li ġew inkorsi b'konsegwenza tal-ħtijiet tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża. It-tabib involut ma ġiex prodott biex jixhed, u konsegwentement mhux ċar għaliex il-kawża prossima ta' dawn l-ispejjeż għandha titqies li tirrisjedi fil-ħtija tal-konvenut jew tal-kjamati fil-kawża.

57. Fir-rigward tal-ispejjeż l-oħrajn, il-Qorti terġa tirreferi għall-prinċipju li min iġarrab danni huwa mistenni li jimmitiga l-estensjoni tagħhom, u mhux b'għemilu jkabbar l-ispejjeż konsegwenzjali. Filwaqt li l-Qorti tista' tifhem li kien hemm il-ħtieġa li d-diretturi tal-attriċi isibu akkomodazzjoni alternattiva sakemm isir ix-xogħol in kwistjoni, tqis li akkomodazzjoni li swiet €1,224 għal madwar ħmistax-il jum m'hijiex raġjonevoli, u setgħet tkun anqas minn hekk. Il-Qorti tinsab ċerta li f'dik l-epoka kien hawn proprjetajiet Malta li għal dak il-perijodu ta' żmien setgħu inkrew għal ferm anqas minn hekk, u f'dan is-sens hija sejra takkorda lill-attriċi biss is-somma ta' €400 f'dan ir-rigward. Dwar il-pretensjoni tal-attriċi għall-infiq b'rabta ma' konsum t'ikel, il-Qorti jidhrilha li anki kieku ma sarux ix-xogħlijiet rimedjali, d-diretturi tal-attriċi xorta riedu jieklu, u għalhekk dawn l-ispejjeż ma ġewx kaġunati direttament jew indirettament min-nuqqasijiet tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża. Wieħed jista' forsi jargumenta li kieku mhux għall-fatt li d-diretturi tal-attriċi kellhom jallontanaw ruħhom minħabba x-xogħlijiet, kienu jonfqu inqas għall-konsum t'ikel. Il-Qorti iżda jidhrilha li kemm wieħed jonfoq għall-konsum tal-ikel hija l-frott ta' għażla personali li ma tistax tiġi attribwita għall-bżonn t'akkomodazzjoni alternattiva. Fi kliem ieħor, jabitaw fejn jabitaw id-diretturi tal-attriċi, huma xorta kellhom bżonn jieklu u mhux plawsibbli li għax marru jgħixu f'lukanda, mela allura kienu kostretti jonfqu iżjed. Dan

konformement mal-konklużjoni li lanqas ma kien plawsibbli li jistabbilixxu akkomodazzjoni alternattiva f'lukanda minflok f'post ieħor.

58. Għalhekk mal-ammont ta' €5,350.57, li għalih għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenut u l-kjamat fil-kawża solidalment bejniethom, għandu jiżdied biss l-ammont ta' €400.

59. L-attriċi għamlet ukoll pretensjonijiet fir-rigward ta' konsenturi u ħsarat strutturali li hija ssostni li ġarrbet fil-proprjetà tagħha b'konsegwenza tax-xogħlijiet magħmula mill-konvenut. Il-perit tekniku però skarta din il-pretensjoni għaliex ma dehrlux li x-xogħlijiet li għamel il-konvenut kienu tali li jwasslu għal dik ix-xorta ta' ħsarat. L-attriċi iżda tinvoka l-fehmiet espressi mill-perit *ex parte* mqabbad minnha. Il-Qorti però, għar-raġunijiet diġà mfissra, sejra toqgħod fuq il-fehma tal-perit nominat minnha, la darba ma nġabulix raġunijiet biżżejjed persważivi biex twarrab dik il-fehma.

60. L-attriċi lmentat ukoll li tilfet mill-prezz tal-proprjetà tagħha meta biegħet dik il-proprjetà fil-kors tal-kawża. Iżda din il-pretensjoni wkoll m'hijiex suffiċċjentement ippruvata. Minn dak li rat u fehmet il-Qorti, il-ħsarat li għalihom jaħtu l-konvenut u l-kjamati fil-kawża ma kienux tali li jnaffru x-xerrejja, billi m'humiex estensivi. Kemm hu hekk, il-perit tekniku qal li l-ħsarat li ġew kaġunati wara x-xogħlijiet rimedjali magħmula mill-attriċi huma koperti bis-somma ta' €1,000. Hekk ukoll, ix-xerrej ma ġiex prodott bħala xhud biex jispjega li kiseb tnaqqis fil-prezz minħabba xi nuqqas fil-proprjetà. Lanqas fil-kuntratt ta' trasferiment ma hemm xi riferenza għal dak allegat mill-attriċi.

61. Għalhekk anki din il-pretensjoni qed tiġi mwarrba.

62. Fl-aħħar nett, l-attriċi trid ukoll tiġi riżarċita l-ispejjeż għal tiswija u ristawr f'oġġetti mobbli li hija kellha tinkorri b'konsegwenza tad-dħul tal-ilma meritu tal-kawża. Dwar dawn, il-perit tekniku ma rrelatax. Fir-rigward, l-attriċi eżebiet stima u riċevuta fl-ammont kumplessiv ta' €3,156.50[41]. Huwa minnu li l-attriċi ma pproduċitx lil min irrilaxxa din l-istima u r-riċevuta bħala xhud sabiex jikkonferma l-kontenut tagħhom. Madanakollu ġiet eżebita riċevuta fiskali li tikkonferma li n-nefqa tassew saret. Id-

[41] Ara fol.494.

diretturi tal-attriċi xehdu dwar din l-ispiża u ma ġewx kontro-eżaminati f'dan ir-rigward. Il-Qorti qieset ukoll li x-xogħlijiet elenkati fl-istima relattiva huma raġjonevoli u kompatibbli mal-ħsarat li seħħew fil-proprjetà tal-attriċi u max-xogħlijiet rimedjali li ġew eżegwiti (ara f'dan is-sens, ***Joseph Camilleri et vs. Pierre Debono et***, Appell Superjuri, 29/2/2024), u għalhekk jidhrilha li għandha takkorda dan l-ammont. Billi dan l-ammont huwa marbut mal-episodji ta' dħul t'ilma li għalihom jaħtu wkoll il-kjamati fil-kawża, għal dan l-ammont għandhom jagħmlu tajjeb bl-istess mod solidalment bejniethom il-kjamati fil-kawża u l-konvenut.

63. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-kjamati fil-kawża sa fejn huma inkompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-ħsarat sofferti mill-attriċi fil-proprjetà bin-numru 2892, ġewwa Portomaso Complex, Portomaso, San Ġiljan, ġew ikkawżati bi ħtija tal-konvenut, kif ukoll bi ħtija tal-kjamati fil-kawża, kif se jingħad;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-ammont ta' ħsarat li għalih jaħti l-konvenut waħdu fis-somma ta' elf Ewro (€1,000), filwaqt li tillikwida l-ammont ta' ħsarat li għalih jaħtu l-konvenut u l-kjamati fil-kawża solidalment bejniethom fis-somma ta' tmint elef disa' mija u seba' Ewro u sebgħa ċenteżmi (€8,907.07);

(iv) tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenut u lill-kjamati fil-kawża jħallsu l-attriċi l-ammonti kif likwidati, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tordna li l-konvenut u l-kjamati fil-kawża jbatu solidalment bejniethom żewġ terzi ($^2/_3$) mill-ispejjeż tal-kawża kif ukoll tal-ittra uffiċċjali bin-numru 2634/2015 u tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1185/2015, filwaqt li l-attriċi tbati r-rimanenti terz ($^1/_3$).

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur