QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 16 ta' Diċembru 2024

Numru

Rikors Numru 983/2022

Hotel San Antonio Limited (C302)
vs
1. McGowan Dee Nic (K.I.Nru. 0244101l)
2. McGowan Travis (K.I.Nru. 0483100L)
3. McGowan Heather Rose (K.I.Nru 0482600L) u b'digriet tal-24 ta' Novembru 2023 ġie msejjaħ fil-kawża Christopher John Mc Gowan

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta' San Antonio Limted (is-Soċjeta' Attriċi) tal-24 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi s-socjeta` esponenti akkwistat permezz ta` kuntratt in atti tan- Nutar Victor John Bisazza data 27 ta` April tas-sena 2017 l-fond 34 u 36, maisonette, fi Triq ix-Xolfa, San Pawl il- Bahar, liema propjeta` giet deskritta, fil-kuntratt hawn indikat u anness bhala Dok.2, bhala " il-fond li huwa maisonette li jgib in-numru *erbgha u tletin (34 u sitta u tletin (36) fi Triq ix-Xolfa l_Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar, libera u franka sottoposta ghal propjeta` tal-familja McGowan"*

2. Illi l-intimati huma is-sidien gewwa l-propjeta` sovvroposta u cioe` l-propjeta` bin-numru 38, Triq ix-Xolfa, St Paul`s Bay fl-istess Blokka, kif anke tindika l-istess deskrizzjoni fil-kuntratt ta` akkwist hawn su-indikat;

3. Illi s-socjeta` rikorrenti xtrat dan il-fond kif hawn indikat, sabiex isservi ghal ufficini tal-Accounts Department kollu appartenenti l-grupp maghruf bl-isem ta` DB Group fejn l-operat tal-istess Accounts Department huwa that il-parametri tas-socjeta` ohra bl-isem ta` Seabank Hotel and Catering Limited (C40139). Kemm is-socjeta` rikorrenti u kif ukoll is-socjeta` Seabank Hotel and Catering Limited jiffurmaw parti integrali minn DB Group;

4. Illi fih dan il-fond kellu jokkupa madwar 30 ruh impjegati fl-istess Accounts Department pero minhabba l-perikolu immedjat fl-istruttura tal-fond u possibilita` ta` tigrif kellhom jigu inizzjati riparazzjonijet kbar strutturali, kif indikatu mill-istess rapport peritali tal-Perit Darren Scibberas , hawn immarkat **Dok.3**, ghalhekk wasal sabiex dawn l-impjegati u l-Accounts Department kollu, mexxa minflokk gewwa sala fi hdan il-lukanda gewwa Seabank Hotel fil-Mellieha, b`telfa cara finanzjarja ghal SeaBank Hotel and Catering Limited f` kirjiet ta` l-istess sala ghal dan l-perjodu kollu, kif ha jigi trattat fil-mori tal-procedura;

5. Illi s-socjeta` Seabank Hotel and Catering Limited, bhlaa socjeta` li kellha taghmel uzu mill-fond appartenenti lil Hotel San Antonio Limited, sabiex thaddem l-impjegati fi hdan l-accounts department kellha thallas x-xoghlijiet u r-riparazzjonijiet fil-fond appartenenti s-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta` tmintax il-elf, disgha mija u sitt euro, u tlieta u disghin centezmi (€18,906.93) fl-intier tieghu;

6. Illi sussegwentament s-socjeta` rikorrenti kellha taghmel tajjeb ghal dan il-kont, qua sid il-post u hallset lura is-somma ta` tmintax il-elf disgha mija u sitt euro, u tlieta u disghin centezmi (€18,906.93) lis-socjeta Seabank Hotel and Catering Limited, u ghalhekk soffriet danni f` ammonti ta` riparazzjonijiet, kif jidher mill-invoice hawn annessa u mmarkata bhala **Dok.D.**

7. Illi l-istess rapport peritali hawn indikat juri hsarat inter alia fil-konkrit, travi, kollonni u struttura shiha tal-blokka kollha, inkluz fil-fond tal-intimati, fejn anke l-gallariji tal-istess fond appartenenti l-intimati hija perikoluza ferm u f`perikolu ta` kollass u tigrif;

8. Illi b` hekk, fin-nuqqas ta` riparazzjonijiet u ta` xoghlijiet immedjati mill-intimati fil-fond taghhom sovvrapost ghal fond tas-socjeta` rikorrenti, is-socjeta` rikorrenti qeghda tbati u ha tkompli tbati perikolu u dannu fil-propjeta` taghha filwaqt li titnehhielha l-possibilita` li tali fond jigu uzat ghal iskop li nxtara stante li tinsab fl-impossibilita` li l-haddiema tal-accounts department jitqeghdu hemmhekk minhabba perikolu car ghalihom.

9. Dr David Debono, detentur tal-karta tal-idenitita` bin-numru 0025897M in raprezenatata tas-socjeta` rikorrenti jaf personalment b` dawn il-fatti kollha.

    1. Ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

    Talbiet:

    Jghidu ghalhekk l-intimati, jew minn minnhom l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m` ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-fond tas-socjeta` rikorrenti u cioe l-fond 34 u 36, maisonette, fi Triq ix-Xolfa, San Pawl il-Bahar hija sottoposta ghal propjeta` tal-intimati bin-numru 38, Triq ix-Xolfa San Pawl il-Bahar;
2. Tiddikjara li l-propjeta` 38 Triq ix-Xolfa, San Pawl il-Bahar appartenenenti l-intimati hija fi stat ta` perikolu ghal propjeta` sottoposta l-fond 34 u 36, maisonette, fi Triq ix-Xolfa, San Pawl il-bahar u qeghda fi stat ta`riparazzjonijiet u manuntenzjonijiet hziena, u anke f` perikolu ta` kollas, b` detriment ghal-propjeta` tar-rikorrenti;
3. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghad-danni li s-socjeta` rikorrenti soffriet, qeghda isoffri u ghad trid issoffri stante li l-propjeta` tal-intimati qeghda fi stat strutturali hazin b`possibilta ta` kollass;
4. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti jekk hemm bzonn bl-opera ta`periti nominandi minn din l-Onorabbli Qorti;
5. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu dawk id-danni hekk kif likwidati solidalment bejniethom;
6. Tordna li f-kaz li l-intimati ma jaghmlux ix-xoghlijit necessarji, li that is-sorveljanza ta` periti nominandi minn din l-Onorabbli Qorti issiru dawk ix-xoghlijiet u riprazzjonijiet kolha necessarji di parte tas-socjeta` rikorrenti, fil-propjeta` tal intimate a spejjez tal-intimati kolha solidalment bejniethom u dan stante id-danni ingennti u l-perikolu ezistenzi ghal istrittura tal-binja;

    Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` sekwestru kawtelatorju ipprezentat konteswalment ma` din il-kawza u spejjez ohra relatti mal-kawza, bl-imghaxijiet legali li jibdew jiddekorru mid-data ta` mta kien dovut il hlas, kontra l-intimati jew min minnhom li jinsabu minn ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Nic Dee McGowan, Heather Rose McGowan u Travis McGowan fl-interess ta' Chris McGowan (il-konvenuti) tas-7 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

Illi l-azzjoni odjerna tas-soċjeta' attriċi hija waħda malizzjuża u intenzjonata biex tikkaġuna danni u toħloq piż fuq l-esponenti biex dawn l-istess esponenti jaslu

jbiegħu l-propjeta' tagħhom lis-soċejta' attriċi, liema propjeta' hija ta' valur kbir għal-istess soċjeta' attriċi minħabba l-pożizzjoni tagħha;

Illi l-esponenti huma ko-propjetarji tal-propjeta bin-numru 38 fi Triq ix-Xolfa, San Pawl il-Baħar, liema propjeta' tikkonsisti f'appartament fit-tieni sular tal-blokka liema appartament għandu bieb u aċċess separat mill-bqija tal-fondi fil-blokka;

Illi kif indikat mis-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur, fl-2017 hija xtrat il-partijiet l-oħra tal-blokka u ċioe l-*maisonette* li qiegħda fil-livell terran u fl-ewwel sular tal-blokka fi Triq ix-Xolfa, liema *maisonette* għandha aċċess separat minn dak tal-propjeta' tal-esponenti;

Illi l-ispejjeż li qed tagħmel referenza għalihom is-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur, huma spejjeż li saru fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi stess u ċioe fil-*maisonette* li xtrat fl-2017, biex tirranġa l-propjeta' tagħha stess għall-użu mixtieq minnha, u ċioe biex tintuża bħala uffiċini għal-tlettin (30) ruħ, kif indikat minnha stess, u għalhekk ċertament l-esponenti m'għandhom l-ebda obbligu jagħmlu tajjeb għal dawk ix-xogħolijiet.

Illi barra minn hekk, danni sofferti mis-soċjeta' attriċi fuq difetti li sabet fl-istruttura tal-post, li minħabba dawn id-difetti ma setgħetx tuża l-post kif xtaqet qabel ma tagħmel riparazzjonijiet "estensivi", ċertament m'għandhomx jintalbu mingħand l-esponenti, li qatt ma kellhom xi tip ta' dritt fuq il-propjeta' tas-soċjeta' attriċi, imma tali danni għandhom jekk xejn jintalbu mill-vendituri tal-propjeta' tagħhom jekk tali difetti kienu daqstant gravi li kkawżaw danni lis-soċjeta' attriċi.

Illi di piu, il-problemi li sabu fl-istruttura tal-propjeta' tagħhom a bażi tar-rapport tal-perit tekniku, ċertament m'humiex problemi ikkawżati mill-esponenti jew minn l-aġir tal-esponenti, imma jekk xejn huma problemi fl-istruttura li żviluppaw bi żmien.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Chris McGowan (il-konvenut kjamat fil-kawza) tat-2 ta' Frar 2024 li permezz tagħha wiegeb u eċċepixxa s-segwenti:

Illi l-esponent ġie kjamat in kawża *in statu et terminis* b'digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-24 ta' Novembru 2023 ai termini tal-artikolu 960 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-esponent ta ruħhu b'notifikat bl-atti fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024, fejn din l-Onorabbli Qorti tagħtu l-fakulta' li jippreżenta l-preżenti risposta fi żmien għoxrin (20) jum;

Illi din hija r-risposta tal-esponent għat-talbiet tas-soċjeta' attriċi;

Illi l-azzjoni odjerna tas-soċjeta' attriċi hija waħda malizzjuża u intenzjonata biex tikkaġuna danni u toħloq piż fuq l-esponent biex jasal ibiegħ il-propjeta' lis-soċejta' attriċi, liema propjeta' hija ta' valur kbir għal-istess soċjeta' attriċi minħabba l-pożizzjoni tagħha;

Illi l-esponent huwa ko-propjetarju tal-propjeta bin-numru 38 fi Triq ix-Xolfa, San Pawl il-Baħar, liema propjeta' tikkonsisti f'appartament fit-tieni sular tal-blokka liema appartament għandu bieb u aċċess separat mill-bqija tal-fondi fil-blokka;

Illi kif indikat mis-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur, fl-2017 hija xtrat il-partijiet l-oħra tal-blokka u ċioe l-*maisonette* li qiegħda fil-livell terran u fl-ewwel sular tal-blokka fi Triq ix-Xolfa, liema *maisonette* għandha aċċess separat minn dak tal-propjeta' tal-esponenti;

Illi l-ispejjeż li qed tagħmel referenza għalihom is-soċjeta' attriċi fir-rikors promotur, huma spejjeż li saru fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi stess u ċioe fil-*maisonette* li xtrat fl-2017, biex tirranġa l-propjeta' tagħha stess għall-użu mixtieq minnha, u ċioe biex tintuża bħala uffiċini għal-tlettin (30) ruħ, kif indikat minnha stess, u għalhekk ċertament l-esponent m'għandhu l-ebda obbligu jagħmel tajjeb għal dawk ix-xogħolijiet.

Illi barra minn hekk, danni sofferti mis-soċjeta' attriċi fuq difetti li sabet fl-istruttura tal-post, li minħabba dawn id-difetti ma setgħetx tuża l-post kif xtaqet qabel ma tagħmel riparazzjonijiet "estensivi", ċertament m'għandhomx jintalbu mingħand l-esponent, li qatt ma kellhu xi tip ta' dritt fuq il-propjeta' tas-soċjeta' attriċi, imma tali danni għandhom jekk xejn jintalbu mill-vendituri tal-propjeta' tagħhom jekk tali difetti kienu daqstant gravi li kkawżaw danni lis-soċjeta' attriċi.

Illi di piu, il-problemi li sabu fl-istruttura tal-propjeta' tagħhom a bażi tar-rapport tal-perit tekniku, ċertament m'humiex problemi ikkawżati mill-esponenti jew minn l-aġir tal-esponenti, imma jekk xejn huma problemi fl-istruttura li żviluppaw bi żmien.

> Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.
>
> Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda tal-persuni li tressqu fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Is-Soċjeta' Attriċi hija l-propjetarja tal-fond 34 u 36 fi triq ix-Xolfa, San Pawl il-Baħar mentri l-konvenuti huma propjetarji tal-fond sovrapost għal dak tas-Soċjeta' Attriċi u ċioe, 38, Triq ix-Xolfa, San Pawl il-Baħar.

Is-Soċjeta' Attriċi akkwistat dan il-fond biex minnu setgħet topera bħala accounts section kemm tagħha stess u kif ukoll tas-Soċjetajiet kummerċjali oħra li huma tal-istess UBO u għalhekk ikkunsidrati bħala grupp omoġeneju ta' kumpaniji fost dawn is-Soċjeta' Seabank Hotel and Catering Limited.

Irriżulta li l-blokka kollha tal-bini u għalhekk inkluż il-propjetajiet tal-kontendenti, kienu fi stat ħażin ta' bini bil-konsegwenza li s-Soċjeta' Attriċi kellha tirrialloka lill-impjegati tagħha u dan b'telf ta' qliegħ.

Is-Soċjeta' Attriċi għamlet diversi riparazzjonijiet fil-fond terran. L-ispejjes għal dawn ir-riparazzjonijiet tħallsu mis-Soċjeta' SeaBank Hotel and Catering Limited li pero' ġew rifużi mis-Soċjeta' Attriċi. Dawn l-ispejjes huma fl-ammont ta' €18,906.93. Minn rapport tal-Perit tal-Qorti irriżulta li l-ħsarat mhux biss

kienu fil-fond tas-Soċjeta' Attriċi iżda anke f'dak tal-konvenuti kif jirriżulta mill-gallarija fi stat ħażin ta' dan il-fond.

Jidher li l-konvenuti rreżistew li l-perit ex-parte tas-Soċjeta' Attriċi ma tħalliex jaċċedi għall-fond tagħhom u di pju' huma ma għamlu ebda riparazzjonijiet tagħhom fost oħrajn minħabba raġunijiet finanzjarji. Għalhekk is-Soċjeta' Attriċi qiegħdha tikkontendi li fin-nuqqas ta' riparazzjonijiet immedjati mill-konvenuti fil-fond tagħhom, li huwa sovrapost għal dak tas-Soċjeta' Attriċi, din ta' l-aħħar ser tkompli tbati perikolu u danni fil-propjeta' tagħha bil-konsegwenza li l-istess Soċjeta' Attriċi qiegħda tkun imċaħħda li tagħmel użu mill-fond tagħha bi spejjes inġenti li qed ikollha tbati.

Għalhekk għamlet din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

Il-kawżali u t-talbiet kif imfassla f'din l-azzjoni huma diretti sabiex jimputaw culpa aquilina lill-konvenuti, għad-danni li s-Soċjeta' Attriċi ssostni li sofriet u li qed issofri konsegwenza tal-ħsara li qed iġġarrab fil-propjeta' tagħha mertu ta' din il-kawża. L-għemil delittwali tal-konvenuti jikkonsisti fil-fatt li m'humiex jieħdu ħsieb il-fond sovrapost għal dak tas-Soċjeta' Attriċi li jinsab fi stat delipidat għall-aħħar (Ara ritratti meħuda waqt l-aċċes tal-fond tal-konvenuti a' fol 71 sa 76).

Il-liġi tikkontempla danni naxxenti minn culpa aquiliana fl-artikoli 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. F'azzjoni bħal din pero' jispetta lill-attur li jġib il-prova tal-ħtija u li tassew ġarrab id-danni. L-Art 1031 tal-Kap 16 jistabilixxi illi "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu*". Minn din in-norma tal-liġi fil-kamp

tar-responsabilita` akwiljana jiskatta l-prinċipju li min ikun l-awtur tal-ħsara huwa obbligat jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi li l-att iġib miegħu. Il-liġi ġenerali tagħna ma tagħtix tifsira ta` culpa iżda bħala effett tal-Art 1032(1) tal-Kap 16 tidentifikaha bħala mġieba fejn jirriżulta nuqqas ta` prudenza, nuqqas ta` diliġenza u nuqqas ta` ħsieb tal-bonus paterfamilias. Issa dan jista' jirriżulta kemm minħabba li ssir ħaġa li tikkawża l-ħsara, għalhekk b'kommissjoni, jew bħal ma huwa l-każ li għandna quddiemha llum, minħabba li għandha ssir xi ħaġa u ma ssirx. F'dan il-każ b'ommissjoni. F'din il-kawża dan huwa x-xorta ta' aġir delittwali li qed ikun imputat lill-konvenuti għaliex m'humiex jagħmlu r-riparazzjonijiet fil-propjeta' tagħhom.

Imma huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna li "*min ifittex għad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuża iżda li dak l-istess att jew ommissjoni għandhom konnessjoni ta` kawża u effett mad-danni sofferti*" (ara - **Kollez. Vol. XXX. I. 142**). Huwa wkoll aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna li "l-*kolpa fil-każ ta` fatt dannuż li minnu toriġina l-azzjoni akwiljana tavvera ruħha filli wieħed jagħmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuż ta` dak il-fatt meta seta` jipprevedi dak l-effett*" (ara - **Kollez. Vol. XLII. I. 74**). Dan ifisser illi wieħed jeħtieġ jorbot l-att kolpuż minħabba imprudenza jew nuqqas ta` diliġenza mal-prevedibilita` ta` l-event dannuż, "*prevedibilita` din li trid tkun ta` probabilitajiet raġjonevoli u mhux ta` possibilitajiet remotissimi u inverosimili"* (ara – **Kollez. Vol. XLVIII. I. 258**). Ikompli jingħad fis-Sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXIV. I. 172**, illi tissussisti l-culpa: *"quando vi ha la violazione di un dovere ed 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". U fis-**Sentenza fl-ismijiet Michael D`Amato noe -vs- Filomena Spiteri deċiża minn din il-Qorti (PA/PS) fit-3 ta` Ottubru 2003**, b`referenza għall-Art 1031 tal-Kap 16, jingħad hekk:-

"Din in-norma tal-liġi fil-kamp tar-responsabilita` akwiljana jew extrakontrattwali tikkostitwixxi l-punt kardinali in subjecta materia, u tennunċja l-prinċipju in virtu ta` liema l-leżjoni kaġjonata lis-suġġett tobbliga lill-awtur tal-leżjoni li jirriżarċixxi l-konsegwenzi negattivi, ossija d-danni, kompjuti bl-att tiegħu; Issa kif saput, il-fonti primarju tar-responsabilita` ċivili hi ravviżata fl-imġieba imputabbli għal dolo jew culpa. Il-liġi ċivili tagħna ma tiddefinixxix il-kolpa ċivili fl-għemil iżda tagħmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta` prudenza, nuqqas ta` diliġenza u nuqqas ta` ħsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032 (1), Kodiċi Ċivili]. Dan jikkorrispondi in criminalibus għan-nuqqas ta` ħsieb, bi traskuraġni, jew b`nuqqas ta` ħila fl-arti jew professjoni tiegħu jew nuqqas ta` tħaris tar-regolamenti statwit fl-Artikolu 225 tal-Kodiċi Kriminali".

Fis-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-15 ta` Diċembru 2015 fl-ismijiet Paul Azzopardi et -vs- Charles Grech et ingħad illi**:-

"… jidher li l-azzjoni attriċi tinbena fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili marbut ma` d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1038 tal-istess Kodiċi. Illi huwa prinċipju ewlieni f`azzjoni ta` danni li min jallega li ġarrab ħsara bi ħtija jew l-għamil ta` ħaddieħor irid jipprova r-rabta bejn il-ħsara mġarrba u dik il-ħtija jew dak l-għamil. Għalkemm il-liġi tagħna ma tfissirx x`inhi l- 'ħtija', madankollu

tgħid li jkun jitqies fi ħtija min f`għemilu jonqos li juża l-prudenza, l-għaqal u l-ħsieb ta` missier tajjeb tal-familja."

Konsiderazzjonijiet

Is-Soċjeta' Attriċi xtrat il-fond inkwistjoni b'kuntratt tas-27 ta' April 2017 atti tan-nutar Victor John Bisazza. Mill-provenjenza ta' dan il-kuntratt jirriżulta li l-istabbli mertu tal-Kawża kien inbena minn ċertu Peter Getting Johnston għal ħabta tal-1965 (a' fol 25 u 27). Il-Perit ex parte jgħid li meta nxtrat il-proprjeta' ġie mitlub jagħmel spezzjoni u kien diġa' jidher li hemm trend (a' fol 61). Nicholas Sammut, Maintenance Manager mas-Soċjeta' Attriċi jgħid li "*Malli nxtrat il-propjeta' konna ħa nużawha għall-accounts. Morna fil-binja u nnutajna li kien hemm xi deterjorament*" (a' fol 77).

Il-Qorti ħasset li kellha tibda b'din l-osservazzjoni għaliex issibha bi tqila li ħsarat li huma daqstant estensivi ma kinux diġa' viżibbli fil-mument tal-akkwist. Jekk ma kinux viżibbli dak in-nhar tal-akkwist, zgur li feġġew ftit wara. Minn eżami tal-kuntratt ta' akkwist tas-Soċjeta' Attriċi jirriżulta li ebda waħda mill-garanziji li jagħti l-bejjiegħ skond il-liġi ma ġiet eskluża. Għalhekk il-Qorti issibha stramba ħafna kif is-Soċjeta' Attriċi ma ħassitx li għandha tipproċedi kontra minn biegħ lilha iżda li tipproċedi kontra l-konvenuti b'din il-Kawża.

Din l-osservazzjoni takkwista aktar importanza meta jirriżulta li l-kwalita' tal-binja, kemm f'dak li huwa konkos u kif ukoll struttura hija waħda pessima għall-aħħar. Stat ta' fatt li żgur ma jirrispondux għalih il-konvenuti. F'dan ir-rigward il-perit Darren Sciberras, inkarigat mis-Soċjeta' Attriċi, jgħid li "*Kien jidher ċar <u>li d-damages ġejjin</u>, l-ewwel minħabba l-age, l-eta' tal-istruttura li*

kienet tidher beyond l-age li jagħtik il-konkos. Jiġifieri aktar minn 50 sena ilu" (a' fol 52 tergo emfażi tal-Qorti). Bi struttura jifhem l-appartamenti kollha, għalhekk inkluż dak tal-konvenuti (a' fol 58).

Ikompli jispjega li l-kwalita' tal-konkos, kulur abjad, tidher li hija ħażina. (ibid). Dan il-perit ikompli jispjega, li għalhekk il-ħsara fis-sular t'isfel ġejja minn umdita' li l-istruttura stess bdiet tassorbi. Jgħid li kieku l-kwalita tal-konkos hija tajba kienet iżżomm lill-umdita' milli titla' (a' fol 59 tergo). Pero' jgħid ukoll li kwantu għall-istruttura tal-fond tan-nofs ġejja minn fuq iżda ħaġa ġġib lill-oħra (a fol 59 tergo).

Il-Qorti f'każ bħal dan ħasset li kellha taħtar espert tagħha biex fost oħrajn tkun stabbilita l-kawża tal-ħsarat. Il-Perit tal-Qorti ma taqbilx għal kollox mal-konklużjonijiet tal-perit ex-parte u ċioe' li l-fond tal-konvenuti kkawża l-ħsara fil-fond tas-Soċjeta' Attriċi minħabba perkolazzjoni ta' ilma.

Skond il-Perit tal-Qorti dan ma jistax ikun għas-segwenti raġunijiet:

1. Għax bejniethom hemm ir-residenza tal-konvenuti li hija waħda abitata (pg 7 para 3 tar-rapport).

2. Tikkonkludi wkoll li l-ilma ġej mis-sotteran u mhux minn fuq u dan fid-dawl tal-istess osservazzjonijiet li għamel il-perit ex-parte (pg 7 para 4 tar-rapport).

3. Tkompli tosserva li n-nuqqas ta' d.p.c ifisser li l-istruttura ta' din il-binja kienet f'terran umduż għal żmien twil li jispjega l-fatt għalfejn il-pilastri l-aktar li sofrew (pg 7. para 5 tar-rapport).

Dawn huma l-fatturi li jwasslu lill-Perit tal-Qorti biex tikkonkludi li d-deterjorazzjoni fl-intier tagħha hija minħabba l-konkos ta' kwalita' inferjuri u kostruzzjoni mhux skond l-arti u s-sengħa. Ir-ritratti esebiti, partikularment dak fejn jidher il-pedament huma ta' sufraġju għall-konklużjonijiet tal-Perit tal-Qorti. Il-Qorti qieset ukoll l-opinjoni tal-espert ex parte iżda wara li fliet sewwa l-provi, waslet għall-konklużjoni li f'materja tant teknika m'għandhix għalfejn tiddipartixxi mill-opinjoni ta' l-espert tagħha. Kif ingħad fis-**Sentenza tat-2 ta' Marzu 2018, Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet James Grech v. Roderick Muscat** hu risaput, li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha stess (jew kontra l-konklużjonijiet ta' perit ex parte jekk jidhrilha li huma aktar verosimili). Madanakollu dan m'għandhiex tagħmlu b'mod leġġer iżda f'ċirkostanzi fejn hija ma tkunx konvinta li l-konklużjoni tal-perit tekniku hija ġusta u korretta. Fil-każ odjern l-Qorti tqies li l-konklużjonijiet tal-perit espert minnha maħtura hija waħda tajba u ġusta.

Issa anke kif rajna skond il-prinċipji legali fuq imsemmija huwa dottrinalment u ġurisprudenzjalment stabbilit illi biex ikun hemm lok għad-danni hu imprexxindibilment meħtieġ li jkun hemm ness ta' kawżalita` bejn il-fatt kolpevoli u l-konsegwenza dannuża. Hekk jinsab affermat illi "*perche possa una persona ritenersi responsabile per danni fa mestieri che chi reclami l'indennizzo riesca a provare non solo l'atto o l'omissione colposa del denunciato, ma altresi che l'atto o la omissione colposa abbia avuto il nesso di causa ad effetto col pregiudizio sofferto dall'instante*" (Ara **Sentenza fl-**

ismijiet Giovanni Sare` -vs- Carmelo Farrugia et, Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar, 1928).

Fuq skorta ta' dan it-tagħlim jirriżulta b'mod ċar, li l-ħsarat u danni sofferti mis-Soċjeta' Attriċi m'għandhomx bħala kawża prossima l-aġir tal-konvenuti. Dan qed jingħad anke fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-Perit minnha maħtura.

Għalhekk huwa wkoll ċar, li in mankanza tan-ness kawżali bejn il-ħsara sofferta u l-għemil tal-konvenuti, it-talbiet Attriċi ma jistgħux jintlaqgħu.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti għar-raġunijiet premessi qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjes tal-Kawża għas-Soċjeta' Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur