PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1165/2021 (AD)**

MARY MOORE U SANDRA MARESCA

vs

ANTHONY FENECH (193656M),
MATTHEW FENECH (517483M) U
SILVAN FENECH (587678M)
PERSONALMENT,
FIL-KWALITA' TAGĦHOM TA' DIRETTURI TA'
TUM INVEST LIMITED (C-69572),
L-ISTESS TUM INVEST LIMITED,
U L-PERIT KARL EBEJER

Seduta ta' nhar il-Ħamis, għaxra (10) t'April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tar-rikorrenti għal xogħol rimedjali ta' ħsarat allegatament kawżati mill-intimati fi proprjeta' tar-rikorrenti fi Triq Nazzarenu, Sliema, kif ukoll għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni dovuti lir-rikorrenti per konsegwenza tal-istess ħsarat; u talba rikonvenzjonali da parti

tas-soċjeta’ Tum Invest Limited għal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni allegatament kawżati mir-rikorrenti rikonvenzjonati lis-soċjeta’ rikonvenzjonanti.

Preliminari

2. Permezz ta’ rikors ġuramentat preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti **Mary Moore u Sandra Maresca** ippremettew:

    a. *Illi l-esponenti Mary Moore hija proprjetarja tad-dar bil-gnien, 48 u 49, Triq Nazzarenu, Sliema, liema proprjeta’ tinsab okkupata ghal skop residenzjali minn bintha, l-esponenti Sandra Maresca.*

    b. *Illi mil-livell tat-tieni sular (first floor) ‘il fuq, din il-proprjeta’ tmiss mas-sit ga okkupat mid-dar bin-numru 44 u 45, fl-istess Triq Nazzarenu, Sliema, li s-socjeta’ intimata Tum Invest Limited, immexxija mill-intimati Fenech, akkwistat ma’ terran adjacenti b’att tan-Nutar Dottor Vanessa Pool tas-16 ta’ Settembru 2016.*

    c. *Illi l-istess Tum Invest Limited talbet u ottjeniet minghand l-awtorita’ tal-ippjanar permess ta’ zvilupp bin-numru PA 00974/16 sabiex twaqqa’ din id-dar u taghmel minflokha zvilupp konsistenti f’sotterran u disa’ sulari bini gdid ‘il fuq minn wicc it-triq pubblika.*

    d. *Illi dan l-izvilupp estensiv beda jitwettaq zmien ilu, taht id-direzzjoni, sorveljanza u responsabbilta’ tal-perit intimat Karl Ebejer.*

    e. *Illi b’konsegwenza tal-istess zvilupp, l-esponenti diga’ ghamlet proceduri gudizzjarji konsistenti f’mandat ta’ inibizzjoni (Inib. Nru. 399/2019JZM) u kawza (Rik. Gur. Nru. 463/2019FDP), li gew tranzatti permezz ta’ kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Sam Abela tal-24 ta’ Jannar 2020.*

f. *Illi bl-imsemmi kuntratt ta' transazzjoni, il-konvenuti Fenech ghan-nom tal-konvenuta Tum Invest Limited, bhala t-Tieni Parti, intrabtu li:*

' (iv) It-Tieni Parti tintrabat u tobbliga ruhha, ghaliha u ghas-successuri fit-titolu taghha, li jwettqu x-xoghol ta' bini u zvilupp fil-Fond tat-Tieni Parti in konformita' mal-Permess ta' Zvilupp, u skond is-sengha u l-arti. B'mod partikolari, it-Tieni Parti tintrabat, ghaliha u ghas-successuri fit-titolu taghha, li jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega u jwettqu x-xoghlijiet kollha li jistghu jkunu necessarji sabiex il-Fond tal-Ewwel Parti ma jergax igarrab hsarat jew danni, lanqas strutturali jew minhabba ingress ta' ilma. Ksur ta' dan l-obbligu jintitola lill-Ewwel Parti jiehdu l-passi kollha mehtiega, inkluzi dawk gudizzjarji jew kawtelatorji, sabiex jitolbu li t-Tieni Parti taghmel tajjeb ghal tali hsarat jew danni ;

(vi) Jibqa' miftiehem bejn il-Partijiet li, f'kaz li wara l-publikazzjoni ta' dan l-att tal-lum, il-Fond tal-Ewwel Parti jgarrab hsarat jew danni kwalsiasi b'rizultat jew b'konsegwenza diretta tax-xoghlijiet intraprizi fil-Fond tat-Tieni Parti, it-Tieni Parti, jew is-successuri fit-titolu taghha, ikunu obbligati jwettqu minghajr dewmien u bi spejjez taghhom, ix-xoghlijiet riparatorji u rimedjali kollha mehtiega, taht id-direzzjoni u s-supervizjoni ta' perit arkitett inkarigat mit-Tieni Parti, jew mis-successuri fit-titolu taghhom, u ghas-sodisfazzjoni tal-perit arkitett tal-fiducja tal-Ewwel Parti.'

g. *Illi fl-ahhar sena, zviluppaw diversi hsarat strutturali godda, uhud minnhom serji, fil-fond tal-esponenti b'konsegwenza tax-xoghlijiet li l-konvenuti msemmija wettqu fil-kors ta' dan l-izvilupp taht id-direzzjoni u r-responsabbilta' tal-konvenut l-iehor Perit Karl Ebejer.*

h. *Illi kif jirrizulta mir-Rapport Tekniku dettaljat tal-perit Gaston Camilleri (Dok. B), il-konvenuti Fenech bhala diretturi, u l-kumpanija Tum Invest Limited, sal-lum naqsu li jwettqu bla dewmien ix-xoghlijiet riparatorji u rimedjali kollha mehtiega, skond is-sengha u l-arti, fil-fond tal-esponenti,*

u dan minkejja d-diversi talbiet tal-esponenti Sandra Maresca u tal-perit inkarigat minnha.

i. *Illi aghar minn hekk, dan id-dewmien kompla jaggrava l-hsarat strutturali li zviluppaw, tant li dahal hafna ilma kull meta ghamlet xita qawwija fl-ahhar gimghat, u x-xoghlijiet riparatorji u rimedjali li huma mehtiega issa huma estensivi tant li mhux ser ikun possibbli ghall-esponenti Sandra Maresca li tibqa' tghix fih b'sigurta' u dinjita' sakemm jitlestew skond is-sengha u l-arti dawk ix-xoghlijiet.*

j. *Illi l-esponenti ghamlu sforzi kbar biex din il-kwistjoni tigi rizolta amikevolment, pero' sal-lum dan baqa' ma sehhx.*

k. *Illi minhabba f'hekk, kellha ssir din il-kawza.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *tiddikjara u tiddeciedi li, b'rizultat tax-xoghlijiet ta' zvilupp intraprizi mill-konvenuti Fenech bhala diretturi, u Tum Invest Limited, fis-sit ga okkupat mill-fond 44 u 45, Triq Nazzarenu, Sliema, fuq direzzjoni tal-konvenut Perit Karl Ebejer, kif fuq inghad, l-esponenti garrbu diversi hsarat u danni;*

ii. *tiddikjara u tiddeciedi li, ghal dawn il-hsarat u d-danni, jahtu unikament il-konvenuti, flimkien u solidalment, jew min minnhom, minhabba inadempjenza kuntrattwali, negligenza, imperizja, u ksur ta' ligi;*

iii. *konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti flimkien u solidalment bejniethom, jew min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit arkitett mahtur mill-Qorti ghal dan l-iskop, iwettqu bi spejjez taghhom ix-xoghlijiet rimedjali kollha mehtiega kemm fis-sit zviluppat u anke fil-fond tal-esponenti 48 u 49, Triq Nazzarenu, Sliema;*

iv. *tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas, jezegwixxu huma l-istess xoghlijiet kemm fil-fond taghhom, u anke fil-fondi l-ohra msemmija, bi spejjez tal-istess konvenuti, jew min minnhom;*

v. *tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti flimkien u solidalment bejniethom, jew min minnhom, huma responsabbli wkoll ghall-bqija tad-danni u t-telf li kkagunaw lill-esponenti, liema danni ghandhom jinkludu fost ohrajn l-ispiza tal-akkomodazzjoni alternattiva tal-esponenti Sandra Maresca f'lok vicin u adegwat ghall-kundizzjoni taghha ghaz-zmien kollu mehtieg biex jitlestew ix-xoghlijiet rimedjali;*

vi. *tillikwida d-danni hekk dovuti;*

vii. *tikkundanna lill-konvenuti, flimkien u solidalment, jew min minnhom, ihallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata u dovuta.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 4789/2021, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-stess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata għoxrin (20) ta' Diċembru 2021, l-intimati **<u>Anthony Fenech, Matthew Fenech, Silvan Fenech, TUM Invest Limited u l-Perit Karl Ebejer</u>** eċċepew:

   a. *Illi preliminarjament, Anthony Fenech (KI 0193656M), Matthew Fenech (KI 0517483M) u Silvan Fenech (KI 0587678M) mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi stante li s-sid tal-proprjeta' numru erbgħa u erbgħin (44), ħamsa u erbgħin (45) u sitta u erbgħin (46) fi Triq*

Nazzareno, tas-Sliema, hija s-soċjeta' TUM Invest Limited (C-69572), u mhux Anthony, Matthew jew Silvan Fenech;

b. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Perit Karl Ebejer (KI 300386m) mhux il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi għax jekk l-atturi jew min minnhom sofrew xi danni, dawn żgur ma ġewx ikkawżati minnu;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jirriżulta anke mid-dikjarazzjoni li saret minn Mary Moore (KI 335336M) li l-proprjeta' mertu tal-kawża hija proprjeta' tagħha* ***biss*** *u għalhekk l-attriċi Maresca għandha ġġib prova ta' l-interess ġuridiku li għandha biex tippromwovi l-azzjoni minnha mressqa u fin-nuqqas tiddekadi mill-azzjoni tagħha;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għalkemm jista' jiġi rikonoxxut li l-atturi jew min minnhom sofrew xi ħsara, l-intimati jew min minnhom dejjem kienu lesti li jonoraw l-obbligi tagħhom u offrew kemm il-darba li jsewwu kwalunkwe ħsarat li setgħu kkawżaw. Kif ser jiġi pruvat tul dawn il-proċeduri, l-intimati jew min minnhom kemm il-darba ħadu miżuri sabiex isewwu kwalunkwe ħsara li huma kkawżaw, u jekk dawn ma sarux, dan għal raġunijiet attribwibbli għall-intransinġenzi tal-attriċi Sandra (Alexandra) Maresca u l-aġir tagħha;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jew min minnhom għadhom disposti jagħmlu kwalunkwe xogħol rimedjali li hemm bżonn isir sabiex kwalsiasi ħsara unikament atribwibbli lilhom jew min minnhom tiġi rimedjata. In oltre, għalkemm ma hemmx ħtieġa li r-residenti tal-fond 48 u 49 Triq Nazzarenu, Sliema, jivvakaw dan il-fond waqt li qed isiru x-xogħolijiet rimedjali, l-intimati mingħajr preġudizzju għall-pożizzjoni legali tagħhom offrew akkomodazzjoni f'lukandi viċini lill-atturi sa ma jitlestew ix-xogħolijiet li hemm bżonn li jsiru, għas-spejjeż tal-intimati. Sal-lum l-esponenti għadhom qed jistennew li jingħataw aċċess sabiex isiru x-xogħolijeit li hemm bżonn isiru biex jiġu*

indirizzati kwalunkwe ħsarat kawżati mix-xogħolijiet magħmula minnhom;

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'dan il-każ ma ntlaħaqx ftehim bonarju minħabba raġunijiet attribwibbli biss lil Sandra (Alexandra) Maresca u kif ser jiġi ippruvat fil-mori dawn il-proċeduri saru inutilment u fi kwalunkwe każ l-eċċipjenti jipprotestaw ruħhom għall-ispejjeż;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti it-talbiet attriċi huma mingħajr ebda fundament ġuridiku u fattwali kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' żewġ ittri uffiċjali intavolati fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mill-esponenti, ittri numru 4425/2021 u 4925/2021.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. B'rikors ġuramentat intavolat kontestwalment mar-risposta ġuramentata in kwantu kontro-talba ai termini tal-Art 396 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjeta' **TUM Invest Limited** ippremettiet:

a. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor Vanessa Poole datat is-sittax (16) ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016) is-soċjeta' esponenti TUM Invest Limited akkwistat il-fond numru erbgħa u erbgħin (44), ħamsa u erbgħin (45) u sita u erbgħin (46) fi Triq Nazzareno, tas-Sliema, liema fondi hija żviluppat f'numru ta' appartamenti u garages skond il-permess ta' żvilupp numru disa' mija erbgħa u sebgħin sbarra sittax (Ref Nru PA 00974/16);*

b. *Illi waqt illi l-esponenti kienet qiegħda tiżviluppa din il-proprjeta' in kwistjoni, hija ġiet rinfaċċata b'mandat ta' inibizzjoni numru tlett mija u disgħa u disgħin sbarra dsatax (399/19) u kawża numru erba' mija u tlieta u sittin sbarra elfejn u dsatax (463/2019), it-tnejn li huma intavolati kontrihom mill-atturi rikonvenzjonati fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.*

Wara diversi taħdidiet, korrispondenza u laqgħat bejn il-partijiet, is-soċjeta' esponenti offriet illi tagħti kumpens lill-atturi rikonvenzjonati, liema kumpens kien jammonta għal mija u sittin elf Ewro (€160,000) għas-saldu ta' kwalunkwe danni, spejjeż ta' kwalsiasi xorta u t-telf passat, attwali u futuri li huma ġarrbu diġa', u li kien għad jistgħu jġarrbu fil-futur, b'riżultat dirett jew indirett, jew b'konsegwenza xort'oħra tal-iżvilupp tal-esponenti jew is-suċċessuri tagħhom li diġa għamlu u li ser ikunu qed ikomplu jagħmlu fil-futur fil-fond skond il-permess ta' żvilupp. Dan il-kuntratt pubbliku ġie ppreżentat mill-atturi rikonvenzjonati mar-rikors ġuramentat tagħhom, l-esponenti qiegħdin hawn hekk in partikolarment jirreferu għal paragrafu numru "vi" li jinsab f'paġna numru tmienja (8);

c. *Illi l-animo tal-esponenti dejjem kien illi huma jsewwu kwalunkwe ħsara li huma kkawżaw sabiex il-proġett jitlesta b'wiċċ il-ġid bl-inqas inkonvenjent possibbli. L-esponenti flimkien mar-rappreżentanti u l-ħaddiema tagħha dejjem għamlu ħilithom sabiex joffru soluzzjonijiet lill-atturi rikonvenzjonati mill-aktar fis, taħt is-superviżjoni ta' Perit Arkitett kompetenti u tramite ħaddiema tas-sengħa;*

d. *Illi minkejja dan, l-esponenti dejjem sabet reżistenza qawwija minn waħda mill-atturi rikonvenzjonati u cioe minn Sandra (Alexandra) Maresca, fejn bl-aġir tagħha għamlet minn kollox sabiex timpedixxi lis-soċjeta' Tum Invest Limited milli tonora l-obbligi legali u kuntrattwali tagħha;*

e. *Illi sfortunatament, is-soċjeta' esponenti għandha għalfejn temmen li t-tattiċi kollha ta' delungar li intużaw mill-atturi rikonvenzjonati jew min minnhom kienu parti mill-istrateġija tagħhom li jipprovaw jiksbu kumpens ieħor mill-intimati, li effettivament iwassal għall-arrikkiment indebitu li l-atturi rikonvenzjonati jkunu qed jagħmlu kemm-il darba jiġu milqugħa t-talbiet tagħhom;*

f. *Illi konsegwenza tal-aġir tal-atturi rikonvenzjonati, l-esponenti wkoll sofrew danni minħabba l-aġir tagħhom;*

g. *Illi minkejja li l-atturi rikonvenzjonati ġew interpellati diversi drabi sabiex jiddeżistu mill-aġir tagħhom u jikkoperaw mal-esponenti, huma baqgħu inadempjenti;*

h. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kontro-talba;*

7. Is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti talbet għalhekk lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li l-atturi rikonvenzjonati huma responsabbli għal danni kkawżati lill-esponenti;*

ii. *Tillikwida okkorendo periti nominandi d-danni indikati fl-ewwel talba rikonvenzjonali;*

iii. *Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex iħallsu lis-soċjeta' Tum Invest Limited d-danni hekk likwidati skont it-tieni talba rikonvenzjonali;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax dekorribbli skond il-liġi kontra l-atturi rikonvenzjonati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

8. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti rikonvenzjonati **Mary Moore u Sandra Maresca**, b'risposta datata sbatax (17) ta' Frar 2022, eċċepew:

a. *It-talbiet rikonvenzjonali huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

b. *Mhux minnu li l-eccepjenti rikonvenzjonati kisru xi obbligu legali jew kuntrattwali taghhom, u wisq anqas li kkagunaw telf jew dannu lir-rikonvenzjonanti jew min minnhom.*

c. Lanqas ma huwa minnu li l-eccepjenti Sandra Maresca ghamlet irrezistiet, jew fixklet minghajr raguni tajba, lill-konvenuti rikonvenzjonanti milli jonoraw l-obbligi legali u kuntrattwali taghhom fil-konfront tal-eccepjenti.

Ghall-kuntrarju, kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza, il-konvenuti rikonvenzjonanti naqsu mill-obbligi taghhom li jaghmlu x-xoghlijiet fil-fond adjacenti ghad-dar tal-eccepjenti skond is-sengha u l-arti, u li jiehdu l-mizuri u l-kawteli prekawzjonali kollha mehtiega, u wkoll li jirrimedjaw skond is-sengha u l-arti, u minghajr dewmien, ghall-hsarat u d-danni kollha li l-eccepjenti sofrew b'rizultat tan-nuqqasijiet taghhom.

d. In kwantu, direttament jew indirettament, il-konvenuti rikonvenzjonanti qed jallegaw li l-eccepjenti jew min minnhom abbuzaw mill-jeddijiet legali taghhom biex jaghmlu gwadan ghad-dannu tal-istess rikonvenjonanti, l-istess allegazzjonijiet huma ghal kollox fiergha u vessatorji, u intizi biss biex inessu mill-gravita' tal-ghemil u n-nuqqasijiet tal-istess rikonvenzjonanti, kif ser jirrizulta ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

e. Konsegwentement, l-eccepjenti ma ghandhom ihallsu xejn lill-konvenuti rikonvenzjonanti; ghall-kuntrarju, huma l-konvenuti nfushom li huma debituri tal-eccepjenti ghar-rigward tal-jeddijiet u l-krediti li jiffurmaw il-mertu tat-talbiet principali f'din l-azzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

9. **B'notifika t'Assenjazzjoni ta' Kawża wara astensjoni jew rikuża maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim'Imħallef nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, din il-kawża ġiet assenjata biex tinstema' minn din il-Qorti kif presjeduta.**

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

11. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata għoxrin (20) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Reġgħet rat it-talba rikonvenzjonali tas-soċjeta' intimata rikonvenzjonanti datata għoxrin (20) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi magħha;

13. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata għat-talba rikonvenzjonali tar-rikorrenti rikonvenzjonati datata sbatax (17) ta' Frar 2022;

14. Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar l-għoxrin (20) t'Ottubru 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba magħmula mis-soċjeta' intimata Tum Invest Limited permezz ta' rikors datat erbgħa (4) t'Awwissu 2022 sabiex isiru x-xogħolijiet rimedjali *pendente lite*, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi bi spejjeż proviżorjament għas-soċjeta' Tum Invest Limited;

15. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u mmarkati **Dok SMX1 sa SMX7** a fol 102 *et seq* tal-proċess;

16. Rat illi l-kawża ġiet assenjata biex tinstema' minn din il-Qorti kif presjeduta b'notifika t'Assenjazzjoni ta' Kawża wara astensjoni jew rikuża maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim'Imħallef nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023. Din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għal nhar il-Ħamis, tnejn (2) ta' Marzu 2023;

17. Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Mejju 2023, u minnha maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2023, a fol 242 *et seq* tal-proċess;

18. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u mmarkati **Dok SMX8 sa SMX12** a fol 293 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti **Sandra Maresca** waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Novembru 2023[1];

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Horace Caruana**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2024[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok HC1 sa HC3** a fol 318 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Sandra Maresca**, prodotta mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2024[3], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok SMX13** a fol 421 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota tal-konvenuti illi permezz tagħha ppreżentaw stima ta' saqqu ġdid immarkata **Dok LSX1** a fol 435 *et seq* tal-proċess, u lista ta' twapet *second hand* bil-prezzijiet tagħhom, immarkata **Dok LSX2** a fol 438 *et seq* tal-proċess;

23. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar l-għaxra (10) ta' Lulju 2024, illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-konvenuti magħmula waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2024 sabiex jiġu allegati l-atti tal-mandat t'inibizzjoni nru 399/2019 JZM, stante illi ma dehrilhiex illi kienu rilevanti għall-eżitu tal-kawża odjerna;

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Karen Falzon** fil-kwalita' tagħha ta' **Assistent Reġistratur Tribunali,** prodotta mill-konvenuti waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2024[4], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok KF1 sa KF3** a fol 456 *et seq* tal-proċess;

25. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok SMX13** u **Dok SMX14** a fol 476 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tinsab a fol 301 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tinsab a fol 307 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tinsab a fol 415 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tinsab a fol 453 *et seq* tal-proċess

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Horace Caruana** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2024[5];

27. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Jannar 2025;

28. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

29. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

30. Il-kawża odjerna hija azzjoni għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni allegatament sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza ta' xogħol illi sar f'fond adjaċenti għall-fond tagħhom mill-intimati, u dan minħabba allegata inadempjenza kuntrattwali, negliġenza, imperizja u ksur ta' liġi. Jingħad illi, hekk kif ser jiġi osservat anke aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, ir-rikorrenti talbu wkoll illi jsir xogħol rimedjali fil-fond tagħhom, liema xogħol sar mis-soċjeta' konvenuta *pendente lite* taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi, maħtura minn din il-Qorti kif diversement presjeduta;

31. Is-soċjeta' intimata Tum Invest Limited ressqet ukoll talba rikonvenzjonali għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni allegatament sofferti minnha per konsegwenza tal-fatt illi r-rikorrenti rikonvenzjonata Sandra Maresca allegatament irreżistiet u impediet lis-soċjeta' Tum Invest Limited milli tonora l-obbligi legali u kuntrattwali tagħha billi ssewwi l-ħsara kawżata bil-proġett;

32. Qabel tgħaddi għall-mertu tal-kawża u l-kontro-talba, din il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom għar-rikors promotur:

[5] It-traskrizzjoni tinsab a fol 481 *et seq* tal-proċess

A. <u>Karenza t'Interess Ġuridiku ta' Sandra Maresca</u>

33. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu illi l-proprjeta' mertu tal-kawża hija biss il-proprjeta' ta' Mary Moore, b'dana illi l-attriċi Maresca kellha ġġib prova tal-interess ġuridiku illi kellha biex tippromwovi l-azzjoni minnha mressqa;

34. Huwa ben saput illi min jipproponi azzjoni, għandu jkollu interess ġuridiku, u cioe hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih. Infatti, il-Qrati nostrana konsistentement sostnew illi l-interess għandu jkun **ġuridiku** (jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi tal-eżistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tiegħu), **dirett u personali** (fis-sens li jkun dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, u personali fis-sens li jirriigwarda l-attur, ħlief f'azzjoni popolari), **leġittimu** (cioe konformi għal dritt tal-attur, u mhux sempliċi interess) u **attwali** (cioe joħroġ minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, konsistenti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur). Inoltre, l-interess ġuridiku għandu jibqa' jissussisti mill-bidu tal-azzjoni u tul ħajjitha kollha, u m'għandux neċessarjament ikun wieħed li jiġi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid. Rassenja ta' ġurisprudenza mogħtija f'dan is-sens tinsab riprodotta, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***L-Av Dr Rachel Tua noe vs Eamon Diver et***[6];

35. Din il-Qorti rat fil-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Sam Abela nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2020,[7] f'liema kuntratt ġew tranżunti numru ta' vertenzi bejn il-partijiet illi llum qed jidhru fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti Sandra Maresca kienet firmatarja flimkien ma' ommha r-rikorrenti l-oħra Mary Moore. Infatti ġie dikjarat, *inter alia*, illi, *"l-Fond tal-Ewwel Parti jinsab preżentement okkupat mill-komparenti Sandra Maresca bħala r-*

[6] Rik Ġur Nru 646/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Zammit McKeon, 28 ta' Frar 2017 (in ġudikat)
[7] **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess

residenza unika u ordinarja tagħha", u l-obbligazzjonijiet assunti kemm mill-konvenuti kif ukoll mir-rikorrenti kienu jirrikonoxxu lil Sandra Maresca bħala persuna illi tgawdi dritt fuq il-proprjeta' *qua* residenti fil-proprjeta'. Il-fatt innifsu illi r-rikorrenti qegħdin, *inter alia*, jippremettu illi kien hemm inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenuti, diġa jagħti lir-rikorrenti Maresca l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi u ġurisprudenza gialadarba hija firmatarja. In oltre, iżda, bħala residenti fil-proprjeta', Sandra Maresca kellha wkoll l-interess ġuridiku illi tipproponi, flimkien m'ommha, il-kawża odjerna, u dan stante illi l-mertu tal-kawża jirrigwarda lilha wkoll, u kwalsiasi danni illi setgħu ġew sofferti, ġew primarjament sofferti minnha bħala r-residenta fl-istess fond;

36. Dan jidher illi huwa fatt illi ġie ripetutament rikonoxxut saħansitra anke mill-konvenuti stess, illi mhux talli dehru fuq att illi fih dehret ukoll l-istess rikorrenti, iżda talli konsistentement sostnew illi kienet Sandra Maresca illi allegatament kienet timpedihom milli jaċċessaw il-proprjeta' sabiex isiru x-xogħolijiet, bagħtu l-ittri uffiċjali indirizzati kemm lil Mary Moore kif ukoll lil Sandra Maresca, u ġabu prova illi l-*project manager* Horace Caruana kien jikkomunika direttament ma' Sandra Maresca dwar ix-xogħol rimedjali illi kellu jsir. Din il-Qorti tinsab għalhekk perplessa kif, f'*u-turn* qawwija, il-konvenuti issa qed jippremettu illi Sandra Maresca m'għandhiex interess ġuridiku fil-kawża, gialadarba rrikonoxxew lill-istess Maresca bħala r-residenti u *point-of-reference* tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

37. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi din l-eċċezzjoni għandha tiġi respinta.

B. <u>Leġittimi Kontradittturi</u>

38. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Anthony Fenech, Matthew Fenech u Silvan Fenech jiddikjara illi mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi, stante illi s-sidt tal-proprjeta' illi fiha kien qed isir ix-xogħol hija unikament is-soċjeta' konvenuta Tum Invest Limited. L-

istess jeċċepixxi l-Perit Karl Ebejer fit-tieni paragrafu tar-risposta ġuramentata, illi jsostni illi jekk l-atturi sofrew xi danni, dawn ma ġewx ikkawżati minnu;

39. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontradittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***[8]:

> *Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*
>
> *Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ – illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet atrtiċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn*

[8] Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Vide wkoll, *inter alia,* Rik Ġur 1233/2012, ***Keith Catania et vs Jean Pierre Debattista et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef M Chetcuti, 29 t'April 2021 (in ġudikat); Rik Nru 177/2014, ***Elton Taliana vs Onor Min għall-Intern u Sigurta' Nazzjonali et***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 20 ta' Lulju 2020; u Rik Nru 252/2017, ***Carmelo sive Charles Bianco et vs Jeremy James Camilleri***, Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġ R Montebello, 8 t'Ottubru 2020 (in ġudikat)

ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur – kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabbilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

40. Il-Qorti rat illi fuq il-kuntratt ta' Jannar 2020, ma dehritx biss is-soċjeta' Tum Invest Limited, iżda dehru wkoll Anthony Fenech, Matthew Fenech u Silvan Fenech f'isimhom proprio. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi, għall-istess raġunijiet diġa' mogħtija aktar 'il fuq, u cioe illi fil-kawża odjerna qed jiġi allegat illi kien hemm inadempjenza kontrattwali, l-istess tliet konvenuti għandhom jitqiesu illi huma wkoll leġittimi kontradditturi;

41. Mill-banda l-oħra, iżda, f'dak illi jirrigwarda l-Perit Karl Ebejer, din il-Qorti ma tarax illi l-istess konvenut kellu jwieġeb għat-talbiet attriċi. Dan stante illi mhix il-fehma tal-Qorti illi huwa kellu jinżamm responsabbli għal dak pretiż mir-rikorrenti. Infatti, fil-kuntratt ta' Jannar 2020, kienu l-konvenuti l-oħra illi obbligaw rwieħhom illi, *"f'każ li wara l-pubblikazzjoni ta' dan l-att tal-lum, il-Fond tal-Ewwel Parti (inkluż il-ħajt diviżorju komuni formanti parti minnu) jġarrab ħsara jew danni kwalsiasi b'riżultat jew b'konsegwenza diretta jew indiretta tax-xogħlijiet intrapriżi fil-Fond tat-Tieni Parti [...] ikunu obbligati jwettqu mingħajr dewmien u bi spejjeż tagħhom, ix-xogħlijiet riparatorji u rimedjali kollha meħtieġa"*[9];

---

[9] Klawsola (vi), a fol 12 tal-proċess

42. Għaldaqstant, filwaqt illi sejra **<u>tilqa</u>**' t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Perit Karl Ebejer u **<u>tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju</u>**, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti Anthony Fenech, Matthew Fenech u Silvan Fenech.

C. <u>Il-Mertu tal-Kawża</u>

43. Huwa ben saput illi, *"kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu"* (Art 1031 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Ġurisprudenza kopjuża tfakkar dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Antonio Borg noe et vs Guido Abela et***[10], u cioe illi:

> *[F]'kawża għad-danni hemm żewġ stadji - "an et quantum": cjoe' d-dikjarazzjoni ta' responsabilita', u, f'każ ta' affermazzjoni ta' dik ir-responsabilita', l-aċċertament ta' l-eżistenza u tal-miżura tad-danni."*

44. Ġie wkoll affermat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta plc et***[11] illi:

> *[H]uwa prinċipju kwalifikat fil-liġi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Artikolu 1031, Kodiċi Ċivili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-leżjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din*

---

[10] Appell Kummerċjali, 14 ta' Mejju 1954 (Vol XXXVIII.II.i, p 300). Ara wkoll, *inter alia*, Ċit Nru 3327/1996/1, ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Limited***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 23 t'April 2010 (in ġudikat, peress illi l-Appell intavolat minnha ġie ċedut); Appell Ċiv Nru 166/2004/1, ***Citadel Insurance plc et vs Jonathan Borg***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 29 ta' Mejju 2009

[11] Appell Ċiv Nru 637/2003/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 9 ta' Frar 2005

li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż;

45. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***GO plc vs Schembri Infrastructures Limited et***[12], fakkret ukoll dak illi kien ġie stabbilit 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 ħtija f'min ikun ġabhom fis-seħħ. Ħtija din li trid per forza tirriżulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diliġenza, għal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili. Bir-raġun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine**", Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita' ta' l-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiemnt tad-dannu kaġonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illeċitu, imma anke lil kull min indirettament jirriżenti d-danni; [...]*
>
> *[...]*
>
> *Hi dottrina elementari sew magħrufa illi "per dare lugo a repsonsabilita' 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 il-prinċipju sab rispons favorevoli f'diversi deċiżjonijiet*

---

[12] Rik Nru 420/11/1 SM, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2023
[13] Appell Ċiv Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

tal-Qrati tagħna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet ***"Giovanni Sare' -vs- Carmelo Farrugia et"****, Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar 1928. Fi kliem ieħor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita' bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine***", Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar 1960. Ara wkoll "***Paul Debono -vs- Malta Drydocks***", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' April, 2005);*

46. Applikati l-prinċipji legali suesposti għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti, wara li rat u qieset il-provi fl-assjem tagħhom, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

47. Fl-ewwel lok jingħad illi, f'dak illi jirrigwarda l-ewwel u t-tieni talbiet rikorrenti, id-dokument imħejji mill-**Perit Karl Ebejer**[14] u anness ma' rikors tal-konvenuti datat erbgħa (4) t'Awwissu 2022 huwa entitolat *"List of damages to property 48, Triq Nazzarenu, Sliema"*, u jelenka *"damages [...] caused by settlement as well as additional new loads acting on the common wall."* Dawn il-ħsarat huma l-istess ħsarat illi ġew rimedjati taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi, u infatti l-istess dokument ġie inkorporat ukoll fir-rapport tal-Perit Borg Costanzi[15]. Huwa evidenti għalhekk, saħansitra anke mir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, illi l-konvenuti huma konxji tal-fatt illi r-rikorrenti ġarrbu ħsarat u danni per konsegwenza tax-xogħol illi kien qed isir mill-konvenuti fil-fond adjaċenti;

48. Madanakollu, il-partijiet qed jaqblu illi x-xogħlijiet rimedjali saru mis-soċjeta' intimata taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi a pien sodisfazzjoni tar-rikorrenti. Infatti, il-Perit Borg Costanzi tikkonkludi r-rapport tagħha billi tgħid:

[14] **Dok KE1** a fol 48 *et seq* tal-proċess
[15] A fol 245 tal-proċess

> *Illi x-xogħolijiet skond il-lista u skond il-method statement kif miftiehem bejn il-partijiet ġew eżegwiti b'mogħod* [recte: mod] *sodisfaċenti. Tali xogħolijiet ġew eżegwiti minn Novembru 2022 sa Marzu 2023 fejn l-aħħar xoħgol li sar kien mal-faċċata fl-ewwel livell.*[16]

Ir-rikorrenti Sandra Maresca, mistoqsija jekk ix-xogħol rimedjali sarx, tirrispondi wkoll fl-affarmattiv[17]. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti ġew sorvolati** fil-mori tal-kawża odjerna, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom;

49. Hekk kif anke ssemmi l-abbli difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni finali tagħha, dak illi jonqos illi jiġi deċiż minn din il-Qorti huwa jekk il-konvenuti għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti fi ħsara f'saqqu u twapet, u l-ispejjeż tal-kawża, apparti l-mertu tal-kontro-talba illi sejjer jiġi diskuss aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

50. F'dak illi jirrigwarda s-saqqu u t-twapet, ir-rikorrenti Maresca tesebixxi numru ta' ritratti li juru twapet u saqqu mxarrbin[18], u tispjega illi dawn kienu fl-*istore room* taħt it-taraġ, fil-kamra tas-sodda u fl-*ispare bedroom*, u kollha xxarrbu b'mod illi ma jistgħux jiġu ripristinati, per konsegwenza tal-ingress t'ilma. Hija tesebixxi wkoll fattura fejn saqqu simili għal dak illi kellha ġie kwotat fil-prezz ta' €445[19] u fattura fejn tapit iżgħar minn dawk illi kellha ġie kwotat fil-prez ta' €800[20];

51. Mill-banda l-oħra, **Horace Caruana** jixhed illi lilu r-rikorrenti Maresca qatt ma ġibditlu l-attenzjoni li kien hemm xi twapet jew saqqijiet bil-ħsara, u jgħid illi qatt ma ra saqqijiet jew tapiti, anke meta ċaqilqu l-għamara kollha biex jagħmlu l-ħitan[21]. Il-konvenuti jesebixxu wkoll stima ta' saqqu ġdid skond il-qisien mogħtija mir-rikorrenti, fi prezzijiet illi jvarjaw bejn €147 u

---

[16] A fol 247 tal-proċess
[17] A fol 419 tal-proċess
[18] **Dok SMX8** a fol 293 *et seq* tal-proċess u **Dok SMX10** a fol 298 tal-proċess
[19] **Dok SMX11** a fol 299 tal-proċess
[20] **Dok SMX12** a fol 300 tal-proċess
[21] A fol 316 tal-proċess

€400[22], u stima ta’ tapiti Persjani *second-hand* fi prezzijiet illi jvarjaw bejn €45 u €850[23];

52. Din il-Qorti rat il-messaġġi illi kienu jiġu skambjati bejn Horace Caruana u r-rikorrenti Maresca, u huwa evidenti illi r-rikorrenti Maresca kienet qed tirrapporta kull ħsara illi tara prattikament *in real-time*. Ikkunsidrat id-dettall illi bih kienet tirrapporta l-ħsara u d-danni lil Caruana, din il-Qorti taraha stramba kif ir-rikorrenti ma tagħmel l-ebda referenza għal dawn il-ħsarat fil-messaġġi tagħha, jew f’xi punt ieħor qabel sar ix-xogħol rimedjali. Dan meta f’punt minnhom ir-rikorrenti saħansitra bagħtet lista ta’ prodotti tal-indafa illi kellhom jiġu sostitwiti mill-konvenuti wara illi l-ħaddiema tagħhom użawhomlha biex naddfu d-dar tagħha[24]. Filwaqt illi hija kellha kull dritt illi titlob illi dawn il-prodotti jiġu sostitwiti, din il-Qorti tqis illi ma jinkwadrax il-fatt illi kien biss wara li sar ix-xogħol rimedjali, u l-partijiet kienu waslu f’punt fejn finalment qed jaslu sabiex jagħlqu l-vertenzi ta’ bejniethom illi r-rikorrenti semmiet għall-ewwel darba s-saqqu u twapet. Dan sabiex ma jingħadx ukoll illi ma nġabet l-ebda prova tal-fatt illi effettivament is-saqqu u t-twapet ġarrbu ħsarat per konsegwenza tal-ingress t’ilma kif qed tgħid ir-rikorrenti, għajr il-kelma tar-rikorrenti stess;

53. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti ma tqisx illi ġie sodisfaċentement pruvat illi l-intimati għandhom jinżammu responsabbli għall-ħsarat illi ġarrbu s-saqqu u t-twapet tar-rikorrenti kif minnha premess, u, fin-nuqqas ta’ provi ta’ danni oħra minnhom sofferti, sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tiċħad** il-ħames, sitt u seba’ talbiet rikorrenti.

D. It-Talbiet Rikonvenzjonali

54. Fil-kontro-talba, is-soċjeta’ konvenuta rikonvenzjonanti, Tum Invest Limited, issostni illi sofriet danni per kawża ta’ delungar inutili da parti tar-

[22] **Dok LSX1** a fol 435 *et seq* tal-proċess
[23] **Dok LSX2** a fol 438 *et seq* tal-proċess
[24] A fol 364 tal-proċess

rikorrenti rikonvenzjonata Sandra Maresca. Madanakollu, l-istess soċjeta' ma tikkwantifika bl-ebda mod id-danni illi qed issostni illi sofriet, u lanqas iġġib prova tagħhom. Fit-trattazzjoni finali, l-abbli difensur tas-soċjeta' konvenuta jgħid illi d-danni pretiżi huma l-ispejjeż tal-kawża, illi s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti ssostni illi saret inutilment; madanakollu, se mai, dan huwa punt illi xorta waħda kien sejjer jiġi indirizzat meta din il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ispejjeż tal-kawża prinċipali, u ma kien hemm l-ebda raġuni illi għaliha kellha ssir il-kontro-talba. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax illi ġie sodisfaċentement pruvat illi s-soċjeta' konvenuta rikonvenjzjonanti sofriet xi danni, u sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikonvenzjonali.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

55. Fl-ewwel lok jingħad illi l-ispejjeż tal-kontro-talba għandhom jiġu sopportati interament mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti, u dan stante illi, fil-fehma tal-Qorti, il-kontro-talba saret inutilment;

56. Fit-tieni lok, din il-Qorti rat illi, filwaqt illi r-rikorrenti jsostnu illi l-intimati baqgħu inadempjenti meta ġew interpellati sabiex jagħmlu x-xogħol rimedjali, l-intimati jinsistu illi kienet inadempjenza da parti tar-rikorrenti Maresca illi wasslet sabiex ix-xogħol ma sarx qabel;

57. Din il-Qorti rat illi l-lista ta' xogħolijiet kompilata mill-Perit Karl Ebejer kienet ilha li ġiet redatta sa mis-sbatax (17) ta' Jannar 2021[25]. Rat ukoll illi, sa ma ġiet redatta din il-lista, kienu diversi ċ-ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti Maresca irrapportat ħsarat lil Horace Caruana u damu tul ta' żmien sabiex ġew rimedjati. Hekk, per eżempju, biex waħħlulha xibka biex il-materjal ta' kostruzzjoni ma jaqax fil-proprjeta' tagħha, ir-rikorrenti bagħtet messaġġ lil Horace Caruana fil-25 ta' Ġunju 2020, u kien biss fis-17 ta' Lulju 2020 illi x-xibka twaħħlet[26]. Bl-istess mod, dwar il-ħsara fl-i*skylight*, ir-rikorrenti

[25] **Dok KE1** a fol 47 *et seq* tal-proċess
[26] A fol 400-403 tal-proċess

Maresca informat lil Horace Caruana fil-25 ta' Ġunju 2020, u kien biss fid-29 ta' Lulju 2020 illi marru jarawha[27]. Saħansitra anke dwar l-ingress tal-ilma mit-tromba tat-taraġ, ir-rikorrenti Maresca informat lil Caruana b'messaġġ fit-30 ta' Novembru 2020[28], u kien biss fil-21 ta' Jannar 2021 illi Caruana informaha illi l-ħaddiema kellhom imorru jagħmlu x-xogħol l-għada. Din il-Qorti rriskontrat ukoll differenza bejn il-mod kif kien miexi x-xogħol qabel infetħet il-kawża odjerna, u kif beda miexi wara li nfetħet il-kawża odjerna, liema differenza tirriżulta prinċiparjament mil-messaġġi skambjati bejn Horace Caruana u r-rikorrenti Maresca. Huwa evidenti illi x-xogħol kien qed isir b'aktar effiċjenza minn Novembru 2022 'il quddiem, u cioe minn meta bdiet tespleta l-inkarigu tagħha l-Perit Elena Borg Costanzi;

58. Filwaqt illi huwa minnu illi jirriżulta mill-istess messaġġi illi kien hemm istanzi fejn ir-rikorrenti Maresca stess ħassret appuntamenti mal-ħaddiema, din il-Qorti rat illi dawn kienu ċirkostanzi fejn ma kellhiex pre-avviż suffiċjenti, jew kienet xogħol. Infatti kien hemm saħansitra drabi fejn ħadet il-*leave* mix-xogħol u l-ħaddiema ma marrux[29]. Ftit jiem qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna, cioe mill-4 ta' Novembru 2021 'il quddiem, kien hemm ukoll istanzi fejn Horace Caruana informa lir-rikorrenti Maresca illi l-għada kien ser jibgħat il-ħaddiema, u Maresca rrispondiet billi informatu illi l-Avukat u l-Perit tagħha ma kinux tawha struzzjonijiet sabiex jinbeda x-xogħol[30]. Din il-Qorti tifhem illi, f'dak l-istadju, fejn ir-relazzjoni bejn il-partijiet kienet diġa tfarrket b'mod konsiderevoli, ir-rikorrenti Maresca ma kinitx ser tieħu azzjoni mingħajr ma jkollha struzzjonijiet f'dan is-sens mingħand il-Perit u l-Avukat tagħha, aktar u aktar meta, wisq probabbli, l-azzjoni odjerna kienet diġa pjanata u qed tiġi draftjata. Għaldaqstant, din il-Qorti lanqas tqis illi għandha tgħaddi l-ġudizzju tagħha fuq l-aħħar ftit ġimgħat qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna;

59. Meta tikkonsidra l-fatt illi kien sa mill-bidu tas-sena 2021 illi l-konvenuti kienu konxji illi kien hemm ħsarat illi kellhom jiġu rimedjati, għal liema

[27] A fol 399 tal-proċess
[28] A fol 389 tal-proċess
[29] A fol 375 tal-proċess
[30] A fol 373 tal-proċess

ħsarat jidher illi ma kienx hemm kontestazzjoni, u meta tikkunsidra l-insistenza da parti tar-rikorrenti Maresca sabiex ix-xogħol isir u n-numru ta' messaġġi illi kontinwament kienet qed tibgħat lill-*project manager* Caruana, din il-Qorti tasal tikkondividi l-fehma tar-rikorrenti illi li kieku ma saritx il-kawża odjerna, ix-xogħol kien ser idum ħafna aktar ma jsir;

60. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-maġġor parti tal-ispejjeż ġudizzjarji għandhom jiġu sopportati mill-intimati;

61. Madanakollu, din il-Qorti lanqas tista' tinjora l-fatt illi l-aħħar tliet talbiet rikorrenti qed jiġu miċħuda għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza;

62. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża prinċipali għandhom jiġu sopportati in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-intimati Anthony Fenech, Silvan Fenech, Matthew Fenech u Tum Invest Limited, *in solidum* bejniethom.

Decide

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

F'dak illi jirrigwarda t-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors promotur:

i. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Perit Karl Ebejer u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

ii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel erba' talbiet rikorrenti, stante illi ġew sorvolati fil-mori tal-kawża odjerna;

iii. **<u>Tiċħad</u>** il-ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti;

Bl-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-intimati Anthony Fenech, Silvan Fenech, Matthew Fenech u Tum Invest Limited, *in solidum* bejniethom;

F'dak illi jirrigwarda t-talbiet rikonvenzjonali:

i. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati Anthony Fenech, Silvan Fenech, Matthew Fenech u Tum Invest Limited, *in solidum* bejniethom

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur