

**QORTI CIVILI PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 04 ta' Gunju, 2025**

**Rikors Guramentat Nru: 469/2018 AF**

**Frank Cristiano u Rosetta Cristiano**

**vs**

**Kevin Farrugia**

**George Farrugia & Sons Limited (C-9537)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Frank Cristiano u Rosetta Cristiano, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Ir-rikorrenti konjugi Cristiano huma l-proprjetari tal-appartament bin-Numru 17, Flat 1, Triq il-Laring, H'Attard, kif ukoll tal-garaxx fil-fond Numru 1 u Numru 5, sitwat ġewwa Triq it-Torba, H'Attard.

L-imsemmi garaxx fil-fond Numru 1 u Numru 5, Triq it-Torba, H'Attard huma sottopost għall-istabbiliment bl-isem GF, li jinsab fl-istess Triq it-Torba, Attard, proprjetà tal-intimati jew min minnhom.

Għal habta ta' Jannar 2016, beda diehel hafna ilma għal ġol-fond proprjetà tar-rikorrenti fuq imsemmi, liema ilma origina proprju mill-fond GF fuq imsemmi, li a konoxxenza tar-rikorrenti din il-biċċa tal-istabbiliment qed tintuża bħala store.

Konsegwentement għal ammont sostanzjali ta' ilma li origina mill-istabbiliment GF kif fuq imsemmi u minhabba n-nuqqas ta' azzjoni u / jew ta' manutenzjoni da parti tal-intimati jew min minnhom sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, ġew ikkawżati u qegħdin jiġu kkawżati danni u ħsarat ta' natura konsiderevoli fil-proprjetà tar-rikorrenti, u dan kif dettaljat fir-rapport ta' l-AIC AnnMarie Mifsud datat 27 ta' Marzu 2016 u kif ukoll ir-rapporti magħmula mill-AIC Giorgio Schembri datati 7 ta' April 2016 u 13 ta' Marzu 2018, hawn annessi u mmarkati bħala Dok. RC 1, Dok. RC 2, u Dok. RC 3 rispettivament.

Minkejja li ġew interpellati diversi drabi, inkluż permezz ta' ittri ufficcjali pprezentati fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Mejju 2016, fit-13 ta' Ġunju 2016 u fl-10 ta' Mejju 2018 (kopji hawn annessi u mmarkati bħala Dok. RC4, Dok. RC5 u Dok. RC6 rispettivament), sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u jersqu għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni attwalment sofferti mir-rikorrenti huma baqgħu inadempjenti.

Għalhekk kellha tiġi ntavolata din il-kawża.

Il-fatti kollha hawn indikati huma a diretta konozzenza tar-rikorrenti kollha.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u ħsarat kollha ikkawunati fil-fond garaxx Numru 1 u Numru 5, Triq it-Torba, H'Attard, proprjetà tar-rikorrenti riziultanti mill-ingress ta' ilma originanti mill-istabbiliment tal-intimati jew min minnhom kif fuq imsemmi.
2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju minnha prefiss, iwettqu dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex ma tibqax tissokta l-ħsara fil-fond garaxx proprjetà tar-rikorrenti, u dan taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.
3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-eventwalità li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jwettaqu tali xogħolijiet fiż-żmien prefiss, iwettqu tali xogħolijiet rimedjali meħtieġa skond it-talba preċedenti huma stess, u dan a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom, taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.
4. Tillikwida okkorrendo bl-opra ta' periti u esperti nominadni l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrenti fl-istess proprjetà.
5. Tikkundanna u tordna lill-istess intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' danni hekk stabbiliti fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit min dina l-Onorabbli Qorti.

Prevja kull provvediment jew dikjarazzjoni oħra li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri ufficcjali datati 12 ta' Mejju 2016, 13 ta' Ġunju 2018 u 10 ta' Mejju 2018.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Kevin Farrugia u ta' George Farrugia & Sons Limited, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Fil-konfront tal-prezenti konvenuti, l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjeż, *inter alia*, ghal dawn il-motivi –

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-oħra li jsegwu, l-ewwel u qabel kollox l-atturi jridu jipruvw li huma l-proprjetarji tal-garaxxijiet mertu ta' din il-kawza.

Ghal dak li jirrigward l-istanza attrici fil-konfront tal-konvenut Kevin Farrugia *in personam* din ghandha tigi rigettata u l-istess konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress li mhux il-legittimu kontradittur. Kevin Farrugia mhuwiex il-proprjetarju ta' l-ambjenti sovrastanti l-garaxxijiet tal-atturi izda l-proprjetarju hi s-socjetà konvenuta George Farrugia & Sons Limited. Ghalhekk, il-pretiza attrici ghandha tigi unikament rivolta lejn l-istess socjetà stante illi hija din is-socjetà li tista', f'kaz li, *dato ma non concesso*, tintlaqa t-talba attrici, taghti eżekuzzjoni ghal dak domandat mill-atturi.

Bla pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' qabel din, il-konvenut Kevin Farrugia *in personam* jirrespingi t-talbiet kollha attrici bhala infondati, kemm fattwalment u kif ukoll legalment. Bhala kawza bazata fuq allegati danni *ex quasi-delicto* (extra-kontrattwali), l-atturi jehtigilhom jippruvaw l-allegazzjonijiet kollha taghhom, ossia, u *inter alia*, li l-hsara tassew originat mill-fond li jissovrasta l-garaxxijiet taghhom u/jew li kien l-ghemil negligenti tal-konvenut li ta kagun ghas-sinistru. Dan huma ghandhom jaghmluh a tenur tal-Art. 562 tal-Kodici ta' Organizazzjoni Procedura Civili bi provi tajbin, idoneji u sufficjenti in virtù ta' l-Art. 558 u 559 tal-istess imsemmi Kodici.

Bla pregudizzju għall-eccezzjonijiet kollha *supra*, għal dak li jikkoncerna t-talba attrici fil-konfront tas-socjetà konvenuta George Farrugia & Sons Limited, l-istess talba qed tigi interament respinta, kemm fil-fatt u kemm fid-dritt. Bħala kawza bazata fuq allegati danni *ex quasi-delicto* (extra-kontrattwali), l-atturi jehtigilhom jippruvaw l-allegazzjonijiet kollha tagħhom, ossia, u *inter alia*, li l-hsara tassew originat mill-fond li jissovrasta l-garaxxijiet tagħhom u/jew li kien l-ghemil negligenti tal-konvenuta li ta kagun ghas-sinistru. Dan huma għandhom jagħmluh a tenur tal-Art. 562 tal-Kodici ta' Organizazzjoni Procedura Civili bi provi tajbin, idoneji u sufficienti in virtù ta' l-Art. 558 u 559 ta' l-istess imsemmi Kodici.

Minghajr ebda pregudizzju għall-eccezzjonijiet *supra*, l-allegati hsarat mgarrba mill-atturi m'humex kagun ta' l-ghemil, omissiv jew kommissiv, tal-konvenuti, individwalment jew kollettivament. Lanqas l-istess allegati danni m'huma derivanti mill-ambjenti sovrastanti l-proprjetajiet ta' l-atturi kif qed jallegaw l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond u permessi mill-Ligi.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2018 il-Qorti ħatret lill-Perit Godwin Abela bħala perit tekniku sabiex jaċċessa l-fond u jikkonstata hemmx perkolazzjoni ta' ilma u jekk iva minn fejn ġejja.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fil-21 ta' Frar 2019.

Rat illi fl-udjenza tat-2 t'April 2019 il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex jisma' x-xhieda u jirrediġi rapport finali.

Rat id-digriet tagħha tal-15 t'April 2021 ai termini ta' liema laqgħet it-talba tal-intimati kif riflessa fir-rikors tagħhom tas-16 ta' Marzu 2021 fejn talbu li jressqu eċċezzjoni ulterjuri bi dritt favur ir-rikorrenti li jressqu provi rigwardanti l-eċċezzjoni ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-intimati Kevin Farrugia u ta' George Farrugia & Sons Limited, ai termini ta' liema ġie eċċepit illi:

Minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet kontenuti fir-Risposta Ġuramentata diġà prezentata f'din il-kawża, f'dan l-istadju iż-żewġ eccipjenti javallaw mill-jedd tagħhom sancit fl-Art. 2112 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex iqanqlu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-Art. 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) illi jaqra hekk: *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkawżata b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond u permessi mill-Ligi.

Rat ir-relazzjoni teknika ulterjuri li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-15 t'April 2024.

Rat it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat ukoll illi minkejja l-fakoltà lilhom konċessa l-intimati baqgħu ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar allegati danni mġarrba mir-rikorrenti kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti l-garaxxijiet tar-rikorrenti.

L-intimati laqgħu billi preliminarjament eċċepew illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà allegatament milquta mill-perkolazzjoni ta' ilma. Eċċepew ukoll illi l-intimat Kevin Farrugia f'ismu personalment mhuwiex

leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante illi l-proprjetà sovrastanti l-garaxxijiet mhijiex tiegħu. Eċċepew ukoll il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153. Fil-mertu eċċepew illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Trattandosi ta' materja teknika, il-Qorti ħatret lill-Perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fuq il-post, jisma' x-xhieda u jirrelata dwar il-kwistjoni tal-perkolazzjoni tal-ilma. Fir-relazzjoni finali tiegħu il-perit tekniku issintetizza l-provi kif isegwi:

## **"5. PUNTI MIX-XHIEDA RILEVANT GĦALL-INKARIGU ESTIŻ TAL-PERIT TEKNIKU**

### **5.01 Il-Perit Annemarie Mifsud, prodotta mill-atturi, xehdet:**

- *Illi ġiet inkarigata mill-atturi biex tispezzjona l-garaxxijiet in mertu u pproduċiet rapport li jinsab anness mar-rikors ġuramentat.*
- *Illi rat is-soqfa imxarrbin u ilma jċarċar mal-ħajt kif ukoll għadajjar tal-ilma mal-art u s-soqfa fi stat ħażin.*
- *Illi l-garaxx numru 5 kien fi stat għar mill-garaxx numru 1.*

#### **In kontroeżami xehdet:**

- *Illi aċċediet fuq il-post darba u li l-garaxxijiet kienu fi stat tajjeb u mantenuti.*
- *Illi l-ambjent kien umdu però l-umdità waħeda ma kienitx biżżejjed biex tikkawża l-ħsarat ikkonstatati.*
- *Illi l-ilma ma kienx drenagġ imma ilma ċar.*

### **5.02 L-attur Frank Cristiano xehed<sup>1</sup>:**

- *Illi hu u martu xtraw il-garaxxijiet in mertu fis-snin 2005/2006 u li fil-bidu kienu jinżlu spiss imma għal ħabta tas-snin 2015/2016 ma baqax jinżel minħabba indisposizzjoni.*
- *Illi fis-sena 2016 kien niżel fil-garaxx numru 5 u ra l-ilma nieżel minn mas-saqaf u mal-ħajt sal-art.*
- *Illi l-għada ta' wara li kien ra l-ilma fil-garaxx, ħaddiem tas-soċjetà George Farrugia & Sons Ltd kien ħabbatlu l-bieb u qallu li flimkien ma martu kienu niżlu fil-garaxx, raw l-ilma u qallu li kienu se jirrangawh.*

---

<sup>1</sup> Affidavit ippreżentat fis-seduta tat-3 ta' Diċembru 2019.

### ***In kontroieżami xehed:***

- *Illi qabel 2016 kien kellew lil George Farrugia dwar l-ilma mal-ħitan tal-garaxxijiet, setgħu kienu diversi snin qabel.*

### ***5.03 L-attriċi Rosetta Cristiano xehdet<sup>2</sup>:***

- *Illi hi u żewġha xtraw il-garaxxijiet numri 1 u 5 fis-snin 2004/2005, liema garaxxijiet huma fil-livell ta' basement sottostanti showroom u garaxx kbir li jintuża bħala store, iż-żewġ fondi kienu proprjetà tal-konvenuti.*
- *Illi f'Jannar 2016 ir-raġel tagħha kien niżel fil-garaxx numru 5 u ra l-ilma u mar jgħidilha b'dan, hi ħadet ritratt<sup>3</sup> li juri dan l-ilma.*
- *Illi kienet marret tkellem lil wieħed mill-ħaddiema ta' George Farrugia & Sons Ltd., jismu Clifton, sabiex jinżel magħha fil-garaxx u jara hu stess. Dan qallha li fil-garaxx jew store ma kellhom ebda ilma ħiereġ fl-istore fejn kienu jaħżnu l-merkanzija.*
- *Illi r-raġel tagħha kien qalilha li l-għada kien mar għandhom ħaddiem ta' George Farrugia & Sons Ltd. U qallu li kienu sabu minn fejn ġej l-ilma u li kienu se jirrangawh.*
- *Illi kienet tat iċ-ċwieviet tal-garaxx lil Clifton biex meta jmur il-perit tagħhom ikun jista' jaċċedi fl-istess garaxx biex jara l-ilma u l-ħsara.*
- *Illi xi granet wara rat tank blu b'kanen kollha sadid mqiegħed fil-parapett tal-garaxx tal-konvenuti. Hi żammet elbow u ħadet ritratt<sup>4</sup> tiegħu.*
- *Illi f'Marzu 2016 qabdu lil Perit Annemarie Mifsud biex tispezzjoni l-garaxxijiet u tagħmel rapport li ġie ppreżentat mar-rikors promotur.*
- *Illi f'April 2016 qabdu lil Perit Giorgio Schembri biex jispezzjona l-garaxxijiet u jagħmel rapport kif ukoll update tal-istess rapport xi żmien wara.*
- *Illi wara l-aċċess tal-perit ġudizzjarju kienu marru jagħmlu rapport<sup>5</sup> l-għassa tal-Pulizija ta' Birkirkara.*

---

<sup>2</sup> Affidavit ippreżentat fis-seduta tat-3 ta' Diċembru 2019.

<sup>3</sup> Dokument immarkat RFC3 anness mal-affidavit ta' Rosetta Cristiano.

<sup>4</sup> Dokument immarkat RFC4 anness mal-affidavit ta' Rosetta Cristiano.

<sup>5</sup> Dokument immarkat RFC5 anness mal-affidavit ta' Rosetta Cristiano.

***In kontroieżami xehed:***

- *Illi d-dħul tal-ilma fil-garaxx kien ġara f'Jannar 2016.*
- *Illi rrapporti taż-żewġ periti li nkarigaw kienu konfermaw dak li kienu diġa jafu.*

***5.04 Il-Perit Giorgio Schembri xehed:***

- *Illi kien qed jesebixxi żewġ rapport.*<sup>6</sup>
- *Illi kien ġie inkarigat mill-atturi biex jispezzjona ż-żewġ garaxxijiet u l-ħsarat ikkawżati mill-ingress ta' ilma.*
- *Illi minn dak li ra kkonkluda li l-ilma kien nieżel minn fuq għal isfel.*
- *Illi aċċeda fuq il-post darbtejn u ċċara l-iżball fid-dati tar-rapporti redatti minnu.*

***In kontroieżami xehed:***

- *Illi l-atturi kienu semmewlu li l-problema tal-ilma kienet ilha għaddejja pero dak li hemm fir-rapporti tiegħu hu propju dak ikkonstatat minnu waqt l-aċċessi.*
- *Illi l-kontenut tar-rapporti hu kollu magħmul minnu.*

***5.05 Il-konvenut Kevin Farrugia xehed:***

- *Illi hu s-sid u direttur tas-soċjetà konvenuta, liema soċjetà kienet akkwistat il-maħžen jew garaxx sovvrastanti l-garaxxijiet tal-atturi fost oħrajn.*
- *Illi l-ewwel darba li kien jaf bil-ħsarat fil-garaxxijiet kien meta rċieva ittra uffiċjali mingħand l-avukat tal-atturi.*
- *Illi nkariga lil Perit Adrian Mangion biex jispezzjona l-garaxxijiet in mertu.*
- *Illi kien mal-perit waqt l-aċċess tiegħu meta sabu presenza qawwija ta' umdità u ħsarat fis-soqfa u fil-ħitan.*
- *Illi l-attriċi kienet preżenti għall-aċċess u qalet li kienu diġa għamlu xi tiswijiet għax il-ħsara kienet ilha ssir.*
- *Illi qatt ma kien hemm leaks fil-pajpijiet u katusi għaddejjin mill-maħžen sovvrastanti l-garaxxijiet.*

***In kontroieżami xehed:***

- *Illi mhux minnu li Clifton kien kelm u dwar l-ingress ta' ilma imma l-attriċi riedet tbiħħlu l-garaxx.*
- *Illi fil-maħžen ma hemm ebda tip ta' pajp u t-toilet jinsab fuq wara.*

---

<sup>6</sup> Dokumenti mmarkati GS1 u GS2 esebiti fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2020.

### **5.06 Il-Perit Adrian Mangion xehed:**

- *Illi kien ġie nkarigat mill-konvenuti biex jispezzjona l-garaxxijiet in mertu u għamle rapport.<sup>7</sup>*
- *Illi kien ikkonstata tixrib sostanzjali u presenza ta' umdità qawwija.*
- *Illi l-attriċi qaltlu li fil-garaxx numru 5 kienu diġa saru xogħolijiet rimedjali fis-soqfa.*
- *Illi spezzjona l-maħžen u ma setax jgħid kienx hemm pajpijiet ħlief għal dawk fejn it-toilet fuq wara.*
- *Illi l-ħsara fil-garaxxijiet kient ilha għaddejja snin sħaħ.*

### **In kontroeżami xehed:**

- *Illi l-attriċi kienet qaltlu li għamlet xi xogħolijiet però ma ftakarx f'liema garaxx.*
- *Illi ma għamel ebda verifika jekk kienux għaddejjin pajpijiet tal-ilma minn ġol-maħžen però l-umdità ma kellix x'taqsam ma xi supply ta' ilma.*
- *Illi l-carbonation tigris fuq medda ta' żmien."*

## **6. RAPPORTI PERITALI**

### **6.01 Rapport<sup>8</sup> tal-Perit Annemarie Mifsud datat 27 ta' Marzu 2016.**

*Rigward il-garaxx numru 5, l-perit ikkonstata presenza qawwija ta' tixrib tas-soqfa u ħitan, żebgħa li qed titqaxxar u spalling tal-qiegħ tas-saqaf wara taptip bix-xibka mikxufa. Il-fatt illi t-tbajja tat-tixrib kienu fis-saqaf u mal-ħitan mis-saqaf l-isfel, jindikaw li dan it-tixrib kien ġej minn ġos-saqaf u l-maħžen sovvrastanti propjeta' ta' terzi.*

*Rigward il-garaxx numru 1, dan ukoll wera tixrib fis-saqaf u fil-parti għolja tal-ħitan pero mhux daqs kemm kien hemm fil-garaxx numru 5. Is-saqaf wera sinjali ta' tixrib, qsim tal-wieċ tal-konkos u anke xibka msadda.*

*Illi fiż-żewġ każi, partijiet mix-xibka setgħu jiġu trattati b'materjali appożiti pero partijiet oħra - kellhom bżonn li jinbidlu.*

---

<sup>7</sup> Dokumenti mmarkati KF3 ippreżentat fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2022.

<sup>8</sup> Rapport anness mar-rikors promotur.

### **6.02 Rapport tal-Perit Giorgio Schembri datat 7 ta' April 2016.**

*Ir-rapport jgħid illi kien evidenti mill-ħsarat li l-ilma kien jiskula fil-garaxxijiet mill-propjeta sovvrastanti u li dan għamel il-ħsara fix-xibka u l-konkos tas-soqfa tal-garaxxijiet. Illi l-problema tad-dħul tal-ilma kellha tiġi riżolta qabel ma jsiru tiswijiet fis-soqfa u li s-soqfa jinxfu sew. Il-perit issuggerixxa lista ta' tiswijiet u xogħolijiet li kellhom isiru fis-soqfa u ħitan tal-garaxxijiet u li tali xogħolijiet kien stmati fl-ammont ta' €1,357 inkluz il-VAT.*

### **6.03 Rapport tal-Perit Giorgio Schembri datat 13 ta' Marzu 2018.**

*Ir-rapport sar biex tiġi evalwata l-ħsara fil-garaxxijiet in mertu. It-tixrib fis-soqfa ikkawża l-ispalling tal-konkos f'qih is-saqaf u l-ħitan kienu mxarrbin. Illi l-kawza tal-ħsarat kienet evidenti u li l-iskular tal-ilma kien ilu għaddej mis-sena 2016. Il-perit irreveda l-istima originali tat-tiswijiet u din is-somma kienet telgħet għal €2,655 inkluz it-VAT.*

### **6.04 Rapport tat-Perit Adrian Mangion datat 28 ta' Mejju 2016.**

*Fir-rigward tal-garaxx numru 5 ir-rapport jindika li l-garaxx jinsab qrib id-dħul bil-mixi għal ġol-basement u adjaċenti ma garaxx miftuħ li kien jidher abbandunat, sinjali ta' umdita kienu evidenti kullimkien. Fil-garaxx numru 5 l-umdità kienet qawwija fil-ħitan u saqaf u dan seta kien riżultat ta' ilma minn fuq, ilma mill-blat retropost għal basement u nuqqas ta' damp proof course. Il-fatt li fl-art tal-maħžen sovvrastanti ma kienx hemm pajpiet għaddejin u li t-tixrib kien ilu għaddej, ma setax iwwassal għal konkluzjoni li l-ilma riżultat ta' leakage li ġrat darba wahda biss.*

*Fir-rigward tal-garaxx numru 1, dan kien aktar qrib id-daħla bir-rampa u għaldaqstant inqas umdu u f'kundizzjoni aħjar. L-ispalling tas-saqaf kien limitat.*

*Ir-rapport ikkonkluda li water leak mis-saqaf jew art tal-maħžen ma kienx il-każ, ilma seta daħal mill-aċċessi miftuħin u l-presenza qawwija ta' umdita u nuqqas ta' ventilazzjoni u ħsarat fis-soqfa tal-garaxxijiet kollha fil-kumpless jindikaw*

*deterjorazzjoni fil-kwalita tal-konkos, l-eta tal-binja u nuqqas ta' manutenzjoni bħala l-kawzi principali tal-hsarat."*

Il-Perit tekniku għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

## **7. KONSIDERAZZJOMJIET U PUNTI TRATTATI**

**7.01** *L-esponent jirriferi għall-ewwel relazzjoni tiegħu li giet ippreżentata fil-21 ta' Jannar 2019 u senjtament għal paragrafu 4 fejn gie stabbilit illi:*

- Il-garaxxijiet in mertu jinstabu sottostanti l-maħżen jew garaxx tal-konvenuti;*
- Is-soqfa taż-żewġ garaxxijiet sofrew ħsarat, partikolarment dak tal-garaxx numru 5 rizzultanti minn dħul ta' ilma u presenza qawwija ta' umdita u nuqqas ta' ventilazzjoni.*
- Illi l-kwalita tal-konkos tas-soqfa imsemmija kienet waħda pessma;*
- Illi ma giex verifikat jekk iż-żewġ btieħi tal-maħżen kienux fuq jew fil-qrib tas-soqfa tal-garaxxijiet in mertu.*

**7.02** *Iż-żewġ periti nkarigati mill-atturi, u cioè, il-Perit Annemarie Mifsud u l-Perit Giorgio Schembri, waslu għall-konkluzjoni li s-soqfa tal-garaxxijiet u partikolarment dak tal-garaxx numru 5, sofra minn dħul ta' ilma u tixrib fuq medda ta' żmien u li dan wassal għad-deterjorazzjoni tal-istess saqaf li kellu jiġi msewwi u/jew anke mibdul minħabba tali ħsarat.*

**7.03** *Il-perit inkarigat mill-konvenuti, u cioè l-Perit Adrian Mangion, ukoll ikkonstata ħsarat konsiderevoli fis-soqfa partikolarment dak tal-garaxx numru 5. Il-perit ma setax jattribwixxi l-kawża tad-dħul ta' ilma għal xi pajp għaddej mill-art tal-maħżen tal-konvenuti pero attribwixxa l-ħsarat prinċipalment għall-presenza qawwija ta' umdita u nuqqas ta' ventilażjoni fl-ambjenti kollha fil-basement.*

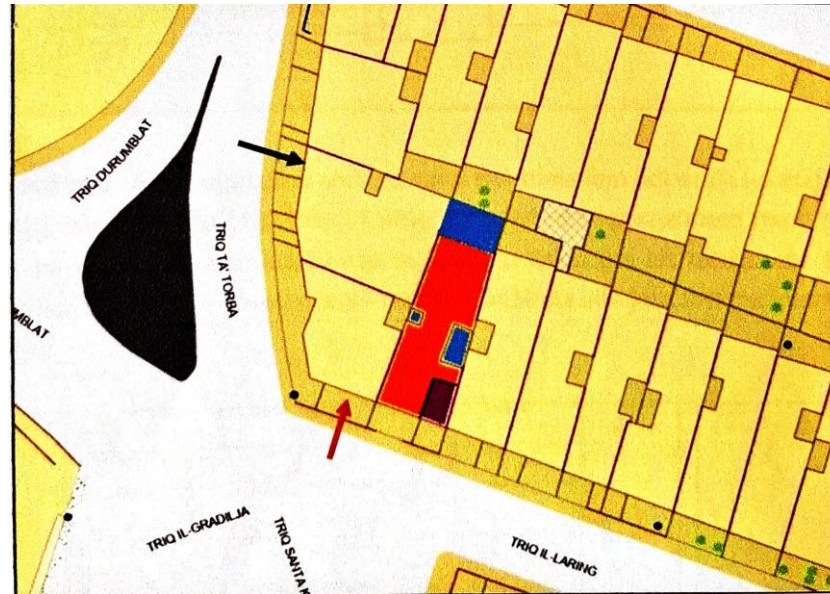
**7.04** *Illi l-esponent hu konxju tal-fatt illi kien hemm presenza qawwija ta' umdita fil-kumpless tal-*

*garaxxijiet u dan sija għal nuqqas ta' ventilazzjoni kif ukoll il-possibiltà li ma sarx jew idetterjora l-faxx tal-qatran (damp proof course) tal-ħitan formanti l-garaxxijiet. Pero, l-esponent m'għandu ebda dubbju li s-saqaf tal-garaxx numru 5 sofra dħul konsistenti ta' ilma b'konsegwenza ta' tixrib fl-istess saqaf u fil-ħitan li kkawżaw il-ħsarat viżibbli li hemm.*

**7.05** *L-esponent ma jaqbilx mat-teżi li l-ħsarat fis-soqfa, bil-konsegwenza tal-ispalling tal-konkos tal-qiegh tas-soqfa u l-espozizzjoni tax-xibka, kienu kkawżati biss bil-presenza tal-umdità. Hu tal-fehma li kien hemm ingress ta' ilma fis-soqfa u li dan l-ingress ġara għal żmien twil u b'ċerta konsistenza.*

**7.06** *L-esponent lanqas ma jaqbel mat-teżi, kif suggerita mill-Perit Mangion, li l-ilma seta skula mill-blat retropost għal ħitan tal-garaxxijiet, dawk il-ħitan kienu lanqas ħitan bi tbaja fuqhom, għaldaqstant l-ilma li ġera fis-saqaf seta biss jiġi mill-fond sovrastanti, li f'dan il-każ kien il-maħżen tal-konvenuti.*

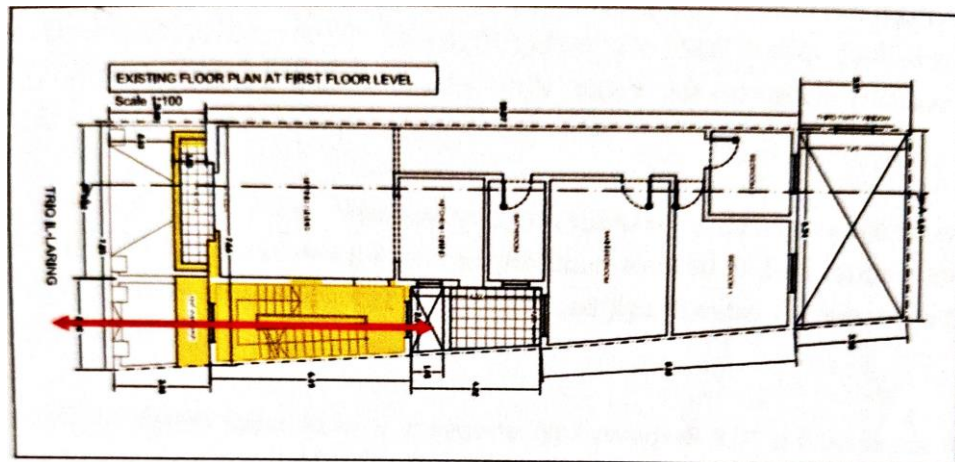
**7.07** *L-esponent qed jippreżenta pjanta meħuda mill-mapserver tal-Awtorità tal-lppjanar, li fuqha qed jindikabli-aranċjo il-maħżen tal-konvenuti, bil-griz il-btieħi interni u l-biħa retroposta l-maħżen, u bil-vjola l-entrata għal fond sovrappost il-maħżen li hu proprjetà ta' terzi. Il-garaxxijiet tal-atturi jinsabu sottostanti dawn l-ambjenti appena deskritti. Inoltre, il-vleġġa sewda tindika id-dħul tal-vetturi mir-rampa u l-vleġġa ħamra, id-dħul fil-kumpless tal-garaxxijiet bir-riġel.*



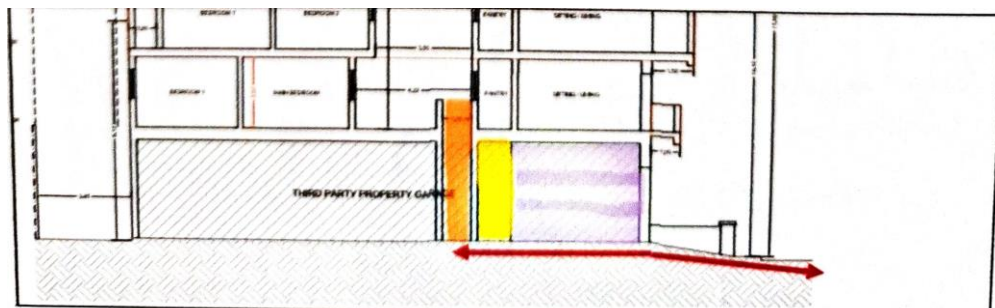
**7.08** Jirriżulta li l-konvenuti akkwistaw il-maħżen fis-sena 1990. Mis-sena 1990 sas-sena 2016 ma ġara xejn, l-ingress ta' ilma beda fis-sena 2016 u cioè wara seba snin minn mindu sar l-akkwist tal-maħżen. Dan l-iskular ta' ilma waqaf u allura wieħed jikkonkludi li saru xi tiswijiet jew ġiet eliminata s-sors tal-ilma. L-attriċi xehdet li rat xi tank tal-ilma u fittings tal-ħadid imsaddin fil-parapet tal-garaxx jew maħżen. Ma ġiex verifikat jekk dan l-avveniment kellux x'jaqsam mal-fatt li l-iskular tal-ilma waqaf.

**7.09** Irid ukoll jiġi kkundsidrat il-fatt li fuq il maħżen kien hemm maisonette proprjetà ta' terzi, u li s-servizzi ta' ilma u дренаġġ kienu ċertament nieżlin mill-bitħa interna biex imbagħad jgħaddu għal Triq il-Laring fejn għaddej il-main tad-drenaġġ u anke il-mains supply tal-ilma. Id-direzzjoni tal-pajpijiet indikat bil-vleġġa ħamra. L-esponent għamel verifika fuq is-sit tal-Awtorità tal-lppjanar fejn seta jara l-pjanta tal-maisonette in kwistjoni, hawn taħt prodotta u kkonferma li hemm kċina u bathroom konnessi mas-servizzi nieżlin minn ġol-bitħa interna. Irid jingħad ukoll li, il-garaxx numru 5, l-aktar wieħed bi ħsarat, kien qrib il-parti ta' fejn hemm ingress ġol-kumpless garaxxijiet bir-riġel, u konsegwentement aktar fil-qrib tal-pajpijiet hawn taħt indikati għaddejin għal Triq il-Laring, liema pajpijiet iridu jgħaddu minn ġos-saqaf tal-garaxxijiet

*jew l-art tal-ground floor, biex jingħaqdu mal-mains fit-triq.*



**7.10** *L-esponent qed ukoll jirriproduci section minn ġol-binja fejn jidher illi l-pajpijiet tal-ilma u drenagg, biex jinħarġu għal Triq il-Larinġ, iridu jgħaddu parzjalment minn ġol-art tal-maħžen tal-konvenuti, indikata bl-isfar u jkomplu minn ġol-art tat-tromba tat-taraġ li twassal għall maisonette sovvrastanti l-maħžen, indikata bil-vjola. Il-bitħa interna indikata bl-aranċjo.*



Il-Perit Tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

## **8. KONKLUŻJONUIET**

*L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jitrattaw biss punti tekniċi bl-esklużjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tiegħu.*

**8.01** *Fir-rigward ta' l-ewwel talba attriċi, mill-provi mressqin u mill-punti trattati mill-esponent, jirriżulta li l-garaxxijiet tal-atturi, in partikolari il-garaxx numru 5, sofra danni minħabba ingress ta' ilma fuq medda ta'*

*żmien u li dan l-ilma ġie minn ġos-saqaf tal-garaxx in mertu li hu l-art tal-maħžen tal-konvenuti.*

- 8.02** *Fir-rigward ta' l-ewwel talba attriċi, mill-provi mressqin u mill-punti trattati mill-esponent, jirriżulta wkoll li l-ħsarat fiż-żewġ garaxxijiet in mertu, ma humiex biss riżultanti mill-ingress ta' ilma ġej mis-saqaf tal-istess garaxxijiet li hu l-art tal-maħžen tal-konvenuti, imma tali ħsarat huma kkawżati ukoll bil-presenza ta' umdita qawwija u nuqqas ta' ventilazzjoni fl-istess garaxxijiet.*
- 8.03** *Fir-rigward tat-tieni talba attriċi, hija l-opinjoni tal-esponent illi għandhom jiġu mwettqa t-tiswijiet meħtieġa fis-soqfa tal-garaxxijiet sabiex titwaqqaf il-firxa tal-ħsarat u d-deterjorazzjoni fil-kundizzjoni tas-soqfa tal-istess apparti mit-trattament adegwat fuq il-hitan tal-istess garaxxijiet.*
- 8.04** *Fir-rigward tar-raba talba attriċi, hija l-opinjoni tal-esponent li d-danni u tiswijiet meħtieġa biex jiġu ripristinati l-garaxxijiet, a bażi tal-proċeduri elenkati fit-tieni rapport tal-Perit Giorgio Schembri li jinsabu a fol 22 tal-proċess, qed jiġu likwidati fl-ammont ta' €3,540 (tlett elef ħames mija u erbgħin ewro) inkluż il-VAT.*
- 8.05** *Fir-rigward tal-ħames talba attriċi u in segwitu għal paragrafi 8.01 u 8.02 supra, hija opinjoni tal-esponent li d-danni hawn fuq likwidati għandhom jiġu supportati għal żewġ terzi mill-ammont likwidat mill-konvenuti u għal terz mill-ammont likwidat mill-atturi.*

**L-Eċċezzjonijiet Preliminari:**

L-intimati eċċepew l-ewwel nett illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-garaxxijiet numri 1 u 5 fi Triq it-Torba, Attard. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ppreżentaw in atti kopja tal-kuntratt tal-10 t'April 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon ai termini ta' liema xtraw u akkwistaw il-garaxx internament immarkat bin-numru 1 fil-kumpless ta' garaxxijiet fi Triq it-Torba, Attard. Ippreżentaw ukoll kopja tal-

kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-5 ta' Ottubru 2004 in atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono permezz ta' liema akkwistaw il-garaxx internament immarkat numru 5 fil-kumpless ta' garaxxijiet fi Triq it-Torba, Attard. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li r-rikorrenti huma tassew il-proprjetarji tal-garaxxijiet mertu ta' din il-kawża.

L-intimat Kevin Farrugia eċċepixxa illi in kwantu ġie mħarrek f'ismu personalment, huwa m'huwiex legittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li l-proprjetà sovrastanti l-garaxxijiet tar-rikorrenti tappartjeni lis-soċjetà intimata George Farrugia & Sons Limited li tagħha Kevin Farrugia stqarr li huwa sid u direttur. Tqis għalhekk illi r-rikorrenti ma kinux korretti meta pproċedew fil-konfront tal-intimat Farrugia personalment u għalhekk huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Dwar il-preskrizzjoni, l-intimati eċċepew il-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta. Din l-eċċezzjoni tressqet fi stadju inoltrat tal-kawża peċizament wara dak li emerġa mix-xhieda tar-rikorrenti u cioe li l-problema tal-ingress tal-ilma kienet ilha għaddejja s-snin. F'dan ir-rigward fil-fatt, ir-rikorrenti Frank Cristiano kkonferma illi *"qabel Jannar 2016 kont avvicinajt lill-kumpanija dwar l-ilma mal-ħitan tal-garaxxijiet. Ma nafx eżattament, però naħseb xhur qabel"*<sup>9</sup> għalkemm żied jgħid illi *"id-dati preċiżi ma nafhomx"*<sup>10</sup>. Mistoqsi jekk setax ikun illi snin qabel kien kellem lil George Farrugia dwar il-ħsarat, ir-rikorrenti wieġeb *"iva kienu diversi snin qabel u intambarlu bid-dħul tal-ilma"*<sup>11</sup>. Issokta jgħid ukoll illi *"Nikkonferma li din il-problema ilha ħames snin żgur u anki diversi snin qabel"*<sup>12</sup>. Tajjeb jingħad illi skont ċertifikat tal-mewt ipprezentat in atti jirriżulta li George Farrugia ilu li ġie nieqes mis-sena 2008.

Il-Perit inkarigat ex-parte mir-rikorrenti senjatament il-Perit Giorgio Schembri u dak fuq inkarigu ex-parte tal-intimati, il-Perit

---

<sup>9</sup> A fol. 185

<sup>10</sup> A fol. 185

<sup>11</sup> A fol. 185

<sup>12</sup> A fol. 185

Adrian Mangion ukoll ikkonfermaw li l-problema kienet ilha preżenti s-snin. Fatt dan konfermat anki mill-Perit Tekniku. Manadankollu, kien fis-sena 2016 li dehret kwantità ta' ilma niezla minn mal-ħajt.

Fid-dritt, ir-rikorrenti laqa' għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni billi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għamel referenza għal ġurisprudenza li tspecifika li meta n-natura tal-ħsara ma tkunx tista' tiġi stabbilita b'mod definittiv peress illi l-entità tagħha tkun għadha qiegħda tiżviluppa, il-preskrizzjoni ma timxix. Għall-kuntrarju, il-preskrizzjoni tibqa' tiġi nterrotta kull darba li l-ħsara tirrepeti ruħha. Mill-banda l-oħra l-intimati laqgħu billi argumentaw li l-ħsara in kwistjoni kienet diġa evidenti fis-sena 2016 tant li r-rikorrenti kienu nkarigaw lill-Perit Annamarie Mifsud sabiex tfejji rapport tal-ħsarat liema rapport huwa datat 27 ta' Marzu 2016. Jgħidu għalhekk illi minn dak inhar ta' dan ir-rapport sakemm giet intavolata l-kawża fil-15 ta' Mejju 2018 il-preskrizzjoni laħqet għaddiet anki għaliex l-ewwel att li nterrompa l-preskrizzjoni kienet ittra uffiċjali tat-12 ta' Mejju 2016. Għad li dan huwa minnu però, ir-rikorrenti pprezentaw żewġ ittri uffiċjali oħra u cioè waħda datata 13 ta' Ġunju 2016 u oħra datata 11 ta' Mejju 2018. Dan allura jfisser li l-preskrizzjoni baqgħet tiġi nterrotta.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmel sive Charles Aquilina vs Alan Alden et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 2014 liema sentenza tiġbor fiha prinċipji dwar l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni biennali f'każ ta' ingress ta' ilma. F'dak il-każ, li kien analogu għall-każ in diżamina, il-Qorti tal-Appell osservat illi:

*"Illi jirrizulta li l-attur għandu garage sottopost għall-fond proprjeta` tal-konvenuti. L-attur jgħid li l-garage tiegħu qed jigrilu hsara fis-saqaf u fil-hitan rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuti. In linea preliminari, il-konvenuti eccepew illi l-azzjoni attrici għad-danni hija preskritta bid-dekors ta' sentejn fit-termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. L-ewwel Qorti laqgħet din l-eccezzjoni in parte, u cioè`, relattivamente għall-ħsara li sofra s-saqaf tal-*

*garage, izda cahditha ghal dik il-parti tal-azzjoni li tolqot il-hsara fil-hitan tal-istess garage.*

...

*L-ewwel Qorti qalet li peress li l-hsara fis-saqaf sehhiet fl-2000/2001, l-azzjoni relattiva hi preskritta.*

*Din il-Qorti tirrileva li, f'dan il-kaz, ma jidhirx li l-materja ta' hsara fis-saqaf waqfet fl-2001. Meta l-perit ex parte tal-attur irrelata fuq il-kaz, xehed li meta ezamina l-garage qabel il-ftuh ta' din il-kawza, sab hsara ingenti fis-saqaf tal-garage. Hu qal li l-hsara fis-saqaf grat minhabba perkolazzjoni ta' ilma fil-passat, pero`, zied jghid – u dan hu importanti – li l-hsara tal-ilma fil-konkos "iddum biex timmanifesta ruhha b'mod daqshekk spjegat kif inhi issa". Dan ifisser li l-hsara kompliet tikber maz-zmien, u kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Cassar**, deciza fl-14 ta' Jannar, 2002:*

*"f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivamente id-danneggjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni."*

*Aktar ricenti, senjament fil-kawza **Schembri v. Zahra**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Settembru, 2012, ghalkemm gie ribadit il-principju li t-termini ta' preskrizzjoni jibda jghaddi, b'mod oggettiv, minn meta ssehh il-hsara, kompliet tghid li meta l-hsara ddum sa ma timmanifesta ruhha kompletament, allura jkunu applikabbli konsiderazzjonijiet ohra. Gie osservat hekk a propozitu:*

*"Hawnhekk pero`, huma applikabbli principji ohra, u dan peress li jezistu sitwazzjonijiet ta' certi impedimenti li jaghmluha impossibli, jew difficli, ghall-ezercizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, perezempju, meta l-ammont ta' hsara jiehu tul ta' zmien biex jigi determinat, ghax il-"hsara" tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda*

*kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jghaddi sakemm, fil-fatt, il-hsara tibqa' tiggrava (ara, perezempju, il-kaz **Micallef v. Direttur tax-Xoghlijiet**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2001). Din il-Qorti, f'sentenza ricensuri moghtija fis-26 ta' Gunju 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Muscat et v. Muscat Scerri et** kienet osservat hekk f'kuntest simili:*

*".....kif qalet ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Portelli v. Attard**, deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir."*

*Fil-kaz tal-lum, l-attur kien ra roqgha imtebba' fis-saqaf fl-2001, u s-sors jidher li kien gie identifikat u eliminat. L-entita' tal-hsara, pero', ma kienx ghadha giet identifikata, u din baqghet tikber bil-mod tul is-snin ta' wara, b'mod li jista' jinghad li l-hsara baqghet kontinwament issir. Kwindi, ma jistax jinghad li l-azzjoni ghall-hsara fis-saqaf tal-garage hi preskritta, ghax, a bazi tal-provi prodotti, l-entita' tal-hsara giet stabbilita biss ricentement, u hu biss issa li l-attur seta' japprezza l-gravita' tal-problema."*

Tal-istess fehma huma s-sentenzi fl-ismijiet Anthony Sammut et vs Gerald Godwin deciza fit-18 t'Ottubru 2017 (P.A.) u s-sentenza fl-ismijiet Michael Angelo Fenech vs Joseph Gaffarena deciza fis-7 ta' Mejju 2019 (P.A.).

Din il-Qorti tqis illi ghad li jirrizulta li r-rikorrenti ilhom is-snin igarrbu l-perkolazzjoni tal-ilma ghal gol garaxxijiet, kien fis-sena 2016 li l-entita' u l-gravita' tad-danni harget cara u manifesta wara li deher l-ilma jgjelgel mal-hitan kif konstatat personalment sia mir-rikorrenti kif ukoll mill-periti nkarigati ex-parte mir-

rikorrenti. Tqis għalhekk l-eċċezzjoni tal-intimati bħala li nieqsa minn fundament ġuridiku u sejra għalhekk tiġi respinta.

Fil-mertu, il-kwistjoni li għandha quddiemha l-Qorti llum hija waħda ta' natura teknika. Il-Qorti fliet l-atti kollha bir-reqqa, inkluż ix-xhieda u dokumenti in atti. Qieset il-konklużjonijiet li waslu għalihom il-periti ex-parte u dik li ha l-perit tekniku.

Vasta u paċifika hija l-ġurisprudenza li tiggwida lill-Qorti dwar il-kunsiderazzjonijiet li għandha tagħti lir-rapport tekniku. Ġie diversi drabi ribadit illi:

*"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti."*<sup>13</sup>

Ai termini tal-Artikolu 681 tal-Kap. 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha. Madanakollu, il-Qorti ma tistax tiskarta dik ir-relazzjoni b'leġġerezza. Dan ifisser illi l-Qorti tista tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvinta li l-konklużjonijiet mil-ħuqa mill-espert tagħha mhumie x ġusti u korretti<sup>14</sup>. Inghad ukoll illi l-Qorti għandha tagħti affidament lir-rapport tal-perit minnha maħtur aktar u aktar meta l-parti nteressata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali<sup>15</sup>.

Fil-każ tal-lum, il-kostatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku u l-konklużjonijiet minnu mil-ħuqa m'għandhomx jiġu skartati leġġerment aktar u aktar meta din il-prova ta' fatt ma tirriżultax kontradetta. Tqis illi in atti m'hemm ebda raġuni li ġġiegħel lill-Qorti tiddipartixxi mill-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku.

---

<sup>13</sup> Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

<sup>14</sup> Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000

<sup>15</sup> Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet għalhekk il-Qorti qegħda tqis ir-relazzjoni teknika bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra u sejra tagħmel tagħha l-konklużjoni li wasal għaliha l-perit tekniku in kwantu illi fis-soqfa tal-garaxxijiet numri 1 u 5 proprjetà tar-rikorrenti garrbu danni ingenti konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti u proprjetà tas-soċjetà intimata.

Kwantu għall-konklużjoni tal-perit tekniku rigwardanti l-ammont ta' danni li għandu jiġi likwidat, il-Qorti ma taqbilx li għandu jiġi likwidat ammont ta' flus sabiex isiru t-tiswijiet. Tgħid dan għaliex qiegħda tqis it-talbiet tar-rikorrenti li ma talbux somma flus biex jagħmlu r-riparazzjonijiet iżda talbu li l-intimati jew min minnhom jiġu kkundannati jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali meħtieġa u li fin-nuqqas ir-rikorrenti jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali huma iżda a spejjeż tal-intimati. Għalhekk, il-Qorti tqis illi m'għandiex tiġi likwidata somma ta' flus anki għaliex l-ispiza tista' tvarja sostanzjalment minn dak inhar tar-relazzjoni teknika sa dak inhar li jsiru r-riparazzjonijiet. Fuq kollox, meta jinbdew tali riparazzjonijiet. Jista' jirriżulta li l-ħsara li fil-preżent ma tidhirx viżibilment hija akbar minn dik li seta' jara b'għajnejh il-perit tekniku.

In kwantu d-danni pretiżi mir-rikorrenti, ma jirriżultax mill-atti li dawn garrbu xi danni. Fil-fatt ir-rikorrenti ma jsemmux it-telf ta' xi oġġetti li nqerdu konsegwenza tal-ingress tal-ilma u lanqas ma ppreżentaw in atti xi prospett f'dan ir-rigward. Il-Qorti tifhem illi r-referenza għad-danni hija għal dawk strutturali u l-ispejjeż relattivi għat-tiswijiet.

Dwar in-nuqqas ta' ventilazzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li dan għandu jwassal għal partizzjoni tal-ispejjeż tat-tiswijiet. Il-Qorti hi tal-fehma li ebda sistema ta' ventilazzjoni ma tista' tilqa' għal gliegel ta' ilma neżlin minn fuq.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

2. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tiddikjara li l-intimat Kevin Farrugia mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.
3. Tiċċad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.
4. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li s-soċjetà intimata George Farrugia & Sons Limited hija responsabbli għal dawk id-danni naxxenti minn perkolazzjoni ta' ilma.
5. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lis-soċjetà intimata twettaq ix-xogħolijiet kollha rimedjali li huma meħtieġa fil-garaxxijiet numru 1 u 5 proprjetà tar-rikorrenti fi żmien xahrejn minn dak inhar illi din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.
6. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrenti, sabiex f'każ t'inadempjenza da parti tas-soċjetà intimata, iwettqu huma stess ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa.
7. Tkompli tipprovdi billi testendi l-inkarigu tal-Perit Godwin Abela sabiex jissorvelja x-xogħolijiet rimedjali.
8. Tipprovdi ulterjorment billi tordna li l-ispiża komplessiva għall-ħlas tax-xogħolijiet rimedjali tithallas mis-soċjetà intimata.
9. Tiċċad il-bqija tat-talbiet.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġihallu mis-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG