PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 30/2021 MS

The Catering Centre Limited

Vs.

M. & R. Investments Limited

Illum, 6 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fl-14 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu, wara li ippremettiet dan li ġej:

> Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-fond jismu "The Catering Centre" li jinsab numru tmienja (8), Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar u liema fond jinsab sottopost ghal u jikkonfina mall-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, cioe' il-

kumpless jismu "Villino Chapelle" li jinsab ukoll fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar.

Illi s-socjeta' attrici soffriet u ghadha ssofri danni ingenti fil-precitata proprjeta' taghha minhabba perkolar u ingress ta' ilma u/jew sustanzi likwidi ohra provenjenti mill-proprjeta' sovrastanti tas-socjeta' konvenuta, hekk kif jinsab konfermat fir- rapport rilaxxjat mill-Perit Valerio Schembri fil-25 ta' Novembru 2020 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A).

Illi l-imsemmi perkolar u ingress ta' ilma u/jew sustanzi likwidi ohra qed jikkawza dannu serji ghall-finituri ta' l-istess proprjeta' tas-socjeta' attrici u mhux eskluz li qed jsir hsara wkoll lill-istruttura tal-precitata proprjeta' tas-socjeta' atrici. Dan kollu jidher ukoll fl-hawn anness pen-drive (Dok. C) u fl-hawn anness serie ta' ritratti annessa u mmarkata bhala (Dok'ti. D, E, F, G, H, I, J, K, u L) li kollha gew mehuda fil-jum tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (li kienet ġurnata xemxija) u u fl-hawn anness serie ta' ritratti annessa u mmarkata bhala (Dok'ti. M, N, O, u P) li kollha gew mehuda fil-jum tal-erbgha (4) ta' Jannar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) (liema gurnata kienet ix-xita).

Illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta giet debitament interpellata permezz ta' ittra legali datata 1-4 ta' Dicembru 2000 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B) hija baqghet ma wettqet ebda tentattiv sabiex tirrimedja is-sitwazzjoni.

Illi apparti l-ispiza sostanzjali mehtiega sabiex tigi rettifikata l-hsara, l-atturi huma wkoll qed jigu prekluzi mid-dgawdija u mill-uzu shih tal-proprjeta' precitata taghha bil-konsegwenza li qeghda ssofri danni f'dan ir-rigward.

l-istess attriċi għaddiet biex titlob lil din il-Qorti, prevja li jingħataw dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li huma xierqa u opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, li l-proprjeta' ta' l-atturi, inkluz il-fond ossia hanut jismu "The Catering Centre", sofriet u ghadha ssofri danni ingenti minhabba perkolazzjoni ta' ilma u/jew likwidu iehor provenjenti mill-proprjeta' tas- socjeta' konvenuta u li s-socjeta' attrici qed isofri danni fir-rigward, u ghal liema hsarat u danni hija unikament responsabbli s-socjeta' konvenuta;

2. Tordna, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li ghandhom jigu stabiliti minn dina l-Onorabbli Qorti, u okkorrendo taht is-

sorveljanza ta' Periti nominandi, twettaq x-xogholijiet rimedjali kollha mehtiega sabiex (i) tigi eliminata permanentement il-kawza ta' infiltrazzjoni, perkolar u ingress ta' ilma u/jew likwidu iehor fil-fond ossia haunt taghha jismu "The Catering Centre", u (ii) tirrimedja l- hsara kollha li garrbet il-proprjeta' ta' l-atturi, inkluz il-fond jismu "The Catering Centre", u fin-nuqqas li jwettqu x-xogholijiet mehtiega f'dawk it-termini u salv kull ordni ohra li dina l-Onorabbli Qorti tista' taghti, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex twettaq ix-xogholijiet hija stess a spejjes tas-socjeta' konvenuta, b'dan li s-socjeta' attrici, ir-rapprezentanti taghha, u l-haddiema minnha inkarigati ikunu awtorizzati jaccedu ghall-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, okkorrendo anke bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti, sabiex iwettqu l-istess xogholijiet;

3. Tillikwida, okkorrendo bl-assistenza ta' Periti nominandi, dawk id-danni sofferti u li qed jigu sofferti mis-socjeta' attrici, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lis-socjeta' attrici d-danni hekk likwidati in forza tat-talba precedent;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tal-4 ta' Dicembru 2020 (Dok. B), kontra s- socjeta' konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fit-8 ta' Marzu 2021[1], li permezz tagħha hija wieġbet għat-talbiet tal-attriċi kif ġej:

1. Illi preliminarjament, l-eccepjenti ma ghandix terfgha r-responsabbilta' ghall-hsarat li allegatament qieghda ssofri s-socjeta' attrici, stante li ma hix hija li materjalment ezegwiet ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni in kwistjoni u għalhekk hemm il-htiega li jigu kjamati fil-kawza l-kuntratturi li fizikament u effettivament ezegwew x-xogholijiet;

2.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma intempestivi in kwantu che is-socjeta' attrici ma interpellatx gudizzjarjament lill-eccepjenti qabel l-ftuh tal-kawza odjerna u konsegwentement is-socjeta' attrici ghandha tbati l-ispejjez ta' din il-kawza;

3.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, wara li s-socjeta` attrici kienet baghtet rapport peritali, rapprezentatnti tas-socjeta' konvenuta accedew fuq il-post, spezzjonaw l-istess u minkejja ma kienx hemm nuqqasijiet xorta hadu l-isbriga li japplikaw aktar waterproofing u mizuri addizzjonali

[1] Fol.84.

sabiex ma jkunx hemm aktar perkolazzjoni jew ingress ta' ilma;

4.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegat hsara li qieghda issofri s-socjeta` attrici mhux gejja mill-proprjeta' tal-eccepjenti imma gej minn gonna adjacenti li huma proprjeta' ta' terzi;

5.Illi f'kull kaz, t-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

6.Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

7.Bl-ispejjez.

3. Rat illi b'nota preżentata fit-30 ta' Settembru 2024[2], l-attriċi irrinunzjat għat-tielet u r-raba' talbiet dedotti minnha fir-rikors ġuramentat tagħha, filwaqt li żammet fermi l-ewwel żewġ talbiet, b'riżerva li terġà tiddeduċi dawk l-istess talbiet f'azzjoni oħra jekk ikun il-każ;

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Semgħet it-trattazzjoni magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tinqata';

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni dwar ħsarat li l-attriċi qed tgħid li qed iġġarrab fil-proprjetà tagħha bi ħtija tal-konvenuta. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

8. L-attriċi hija s-sid tal-fond magħruf bħala «The Catering Centre», li għandu n-numru tmienja u jinsab sitwat fi Triq il-Mosta f'San Pawl il-Baħar, u li hija xtrat mingħand il-konvenuta permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Elisa Falzon fis-26 t'Awwissu 2015[3]. Minn dan il-fond l-attriċi tmexxi l-kummerċ tagħha li jikkonsisti mill-bejgħ ta' oġġetti relatati mal-industrija tat-tisjir u s-

---

[2] Fol.279.
[3] Fol.42.

servizz tal-ikel. Il-proprjetà tal-attriċi hija terran, u sovrappost għaliha hemm terazzin imdaqqas[4] u bini ieħor li jappartjenu lill-konvenuta, u li huwa magħruf bħala «Villino Chapelle». Il-konvenuta akkwistat din il-proprjetà b'kuntratti magħmula fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza fis-16 ta' Diċembru 2005[5].

9. L-attriċi tgħid li wara li xtrat il-proprjetà, għadda xi żmien sakemm il-konvenuta għamlet żvilupp fil-proprjetà tagħha. Wara dan l-iżvilupp, u ċjoè fis-sena 2017[6], il-proprjetà tal-attriċi bdiet tbati minn dħul u perkolazzjoni t'ilma mis-saqaf tagħha[7], kif ukoll minn ċerti ħitan[8]. Dan id-dħul ta' ilma u likwidu jseħħ meta tagħmel ix-xita, kif ukoll fil-jiem ta' wara. F'parti partikolari tal-proprjetà tal-attriċi, l-ilma u l-likwidu joqtor il-ħin kollu, kemm fis-sajf u kemm fix-xitwa, għad illi fix-xitwa jkun hemm żieda fil-perkolazzjoni[9].

10. Skont rapport magħmul mill-Perit Valerio Schembri, inkarigat mill-attriċi, fil-25 ta' Novembru 2020[10], il-proprjetà tal-attriċi kienet qed turi dħul t'ilma fil-parti ċentrali tagħha li tiġi eżattament taħt it-terazzin tal-proprjetà tal-konvenuta. Il-Perit Schembri spezzjona dan it-terazzin, u sab li parti minnu kien miksi bil-madum u parti oħra miksi biss b'*waterproofing membrane*. Il-Perit Schembri sostna li dan it-terazzin ma kienx fih qlib adekwat, bil-konsegwenza li l-ilma li jaqa' fuqu ma jinġabarx u eventwalment jipperkola 'l isfel bi preġudizzju għall-proprjetà tal-attriċi. Skont l-istess Perit, il-*membrane* in kwistjoni kien ukoll maqtugħ f'diversi partijiet minnu, u dan wassal biex il-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-attriċi tkun aġevolata.

11. Min-naħa tagħha, l-konvenuta inkarigat *ex parte* lill-Perit Tancred Mifsud, li ħejja rapport datat 24 ta' Mejju 2023[11]. Fir-rapport tiegħu il-Perit Mifsud kiteb hekk:

> The source of ingress of water is a combination of two main sources, namely from third party back garden abutting to

[4] Madwar 245 m.k. skont il-perit tekniku (ara fol.103).
[5] Fol.247 u 255.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' David Theuma, a fol.39.
[7] Ara fol.16-17, u 26.
[8] Ara fol.15, 18-25 u 27.
[9] Immarkata bl-ittri C, D u I fuq il-pjanta a fol.77.
[10] Fol.5.
[11] Fol.192.

> the shop, which garden is located approximately 3.50mts above the ground floor shop as the first source which results in ingress of water in the back area of the ground floor shop. The third-party garden is soft landscaped and soil abuts directly to the party wall. No proper assessment could be made to determine if there is any sort of damp protection between soil and party wall since access to property was restricted. A shop assistant also confirmed, during the site inspection, that water percolates from the third party back garden into the back area of the shop, during the site inspection.
>
> The second source of ingress of water is lack of proper drainage from terrace of Villa Chapelle.
>
> …
>
> From the site analysis, and from the rain water catchment area, the existing rain water drains located within the terrace of Villa Chapelle are undersized and need upgrading.
>
> …
>
> The gutter drain is undersized and during heavy rainfalls, the sizing of the combination of the three drains is not enough to handle the rain water catchment area. This results in flooding of the terrace and percolation of water into the ground floor shop.

12. Fl-udjenza tat-2 ta' Marzu 2021[12], din il-Qorti kif diversament presjeduta ħatret perit tekniku «*sabiex iżżomm aċċess li għalih għandhom jattendu sew rappreżentanti tal-partijiet, kif ukoll il-Periti ex parte tal-partijiet rispettivi, u sussegwentement tirrelata dwar dak minnha kkonstatat kif ukoll dwar ir-rakkomandazzjonijiet tagħha fir-rigward ta' x'jeħtieġ biex il-ħsara allegata ma tkomlplix tiżdied*». Il-perit tekniku preżentat ir-relazzjoni tagħha fis-6 ta' Mejju 2021[13], u wara li għamlet bosta osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet, esponiet is-segwenti rakkomandazzjonijiet:

> - Illi l-ewwel rakkomandazzjoni hi illi x-shaft jiġi mnaddaf u miksi mil-livell tat-terazzin, mal-ħitan baxxi minn ġewwa u minn barra bil-materjali illi huma addattati. Illi ssir żgoxx (*sand cement fillet*) mal-perimetru kollu ta' tali shaft kif ukoll mas-saqaf ibaxx mill-kumplament. Illi il-brikks jiġu mimlija bis-siment.

[12] Fol.82.
[13] Fol.99.

- Illi l-istess irid isir max-shaft fil-kanuntiera.
- Illi jsir test b'permezz ta' volum ta' ilma sabiex issir konstatazzjoni jekk l-ilma jistagħdar f'ċertu postijiet jew le.
- Illi tiġi eżaminata l-istruttura tal-planki sabiex jiġi eskluż jekk hemmx xi ħsara minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma jew le.

13. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Ġunju 2021, l-avukat tal-attriċi għarraf lill-Qorti li «*fil-mori tal-kawża saru xi xogħlijiet*»[14], iżda fit-2 ta' Novembru 2021[15], il-Qorti ġiet infurmata li fil-jiem tax-xita reġgħa kien hemm perkolazzjoni t'ilma fil-proprjetà tal-attriċi. Għalhekk il-Qorti ordnat li l-inkarigu tal-perit tekniku jiġi estiż «*sabiex terġa taċċedi fil-fond u tirrelata dwar dak kollu meħtieġ sabiex il-problema tiġi riżolta darba għal dejjem u għal dak l-aċċess il-partijiet għandhom il-fakoltà li jkunu akkumpanjati wkoll mill-periti rispettivi tagħhom*». Fil-15 ta' Ġunju 2022, il-perit tekniku preżentat ir-relazzjoni addizzjonali tagħha[16] li fih osservat li kienu saru xi xogħlijiet riparatorji kif rakkomandat minnha fl-ewwel rapport tagħha. F'dan ir-rapport il-perit tekniku, fost konstatazzjonijiet oħra, osservat:

> Illi hemm ukoll umdità u dħul ta' ilma madwar shaft żgħir fil-kantuniera illi huwa mgħotti minn naħa ta' Villino Chapelle b'permezz ta' pjanċa u jiġi appoġġ ma' propjetà u ċioè ġnien ta' terzi persuni. Hawnhekk il-ħajt huwa mxarrab kif ukoll il-bulkhead.

14. Għal darb'oħra, il-perit tekniku wriet il-fehma li: «*…bil-kobor li hemm, it-tfassil tal-qlib* [tat-terazzin] *u l-ammont ta' katusi li hemm huwa insuffiċjenti*». Fehma li kienet diġà murija fir-rapport oriġinali[17]. Imbagħad il-perit tekniku għamlet ir-rakkomandazzjonijiet li ġejjin:

- Illi għar-rigward il-kitchenette fil-ħanut, hemm bżonn illi l-ħitan u s-soqfa jinxfu iżjed u jiġu esposti l-uċuħ tal-ħitan u s-soqfa sabiex jiġi kkonstatat jekk fil-verità waqaf id-dħul ta' ilma u l-elementi jista' jinxfu.
- Illi l-ewwel rakkomandazzjoni hi illi x-shaft fil-kantuniera jiġi mnaddaf u miksi mil-livell tat-terazzin, mal-ħitan baxxi minn ġewwa u minn barra bil-materjali illi huma addattati. Illi ssir żgoxx (*sand cement fillet*) mal-perimetru kollu ta' tali shaft kif ukoll mas-saqaf ibaxx mill-kumplament. Illi il-brikks jiġu

[14] Fol.92.
[15] Fol.97.
[16] Fol.155.
[17] Fol.106.

mimlija bis-siment. Dan kien diġa spjegat fl-ewwel rapport iżda waqt l-aċċess ġie kkonstatat illi ma sar ebda xogħol.
- Illi jsir test b'permezz ta' volum ta' ilma sabiex issir konstatazzjoni jekk l-ilma jistagħdar f'ċertu postijiet jew le.

15. Fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju 2022[18], il-Qorti, kif diversament presjeduta, awtorizzat lill-perit tekniku sabiex «*fl-eventwalità li jingħata permess mis-sidien tal-fond adjaċenti, konsistenti fi ġnien, sabiex ikun jista' jsir aċċess, hija għandha żżomm tali aċċess b'avviż lill-partijiet*». Fil-5 ta' Lulju 2022[19], il-perit tekniku ingħatat ukoll il-fakultà li żżomm seduti għall-provi tal-partijiet. Imbagħad b'dikriet mogħti fit-22 ta' Settembru 2022[20] wara talba magħmula konġuntivament mill-kontendenti fis-16 ta' Settembru 2022[21], il-Qorti kif diversament presjeduta estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku «*…sabiex hija tkun tista' tirrelata filwaqt illi hija tagħti l-konklużjonijiet tagħha fir-rigward il-perkolazzjoni tal-ilma in kwistjoni u kif ukoll tingħata l-fakultà li tagħti u tipprovdi għall-investigazzjoni/ijiet ulterjuri u dan in addizzjoni mal-inkarigu lilha ġia mogħti…*». Kien għalhekk li l-perit tekniku, b'rikors tat-28 t'Ottubru 2022[22], talbet lill-Qorti taħtar inġinier biex isiru t-tfittxijiet permezz ta' għodda speċjalizzata, liema talba ġiet milqugħa b'dikriet tal-4 ta' Novembru 2022.

16. Il-perit tekniku u l-inġinier inkarigati kif fuq spjegat ressqu r-rapport konġunt tagħhom fl-1 t'Awwissu 2023[23]. Huma eskludew li l-proprjetà tal-attriċi kienet qed iġġarrab dħul ta' ilma mill-ġnien ta' terzi, billi «*li kieku dan kien il-każ, peress illi l-ġardina ilha hemm għal diversi snin, il-problema tal-ilma fil-ħanut kien ikun ferm aktar aggravanti tul snin preċedenti għal din il-kawża*»[24]. Il-periti ġudizzjarji imbagħad għaddew billi esponew rakkomandazzjonijiet estensivi li mhux neċessarju li jiġu riprodotti hawnhekk.

Ikkunsidrat:

[18] Fol.154.
[19] Fol.172.
[20] Fol.177.
[21] Fol.175.
[22] Fol.179.
[23] Fol.213.
[24] Fol.220.

17. Illi hekk esposti r-riżultanzi ewlenin mill-atti proċesswali, din il-Qorti hija tal-fehma li m'għandha ebda dubju li l-ewwel żewġ talbiet tal-attriċi f'din il-kawża għandhom jintlaqgħu.

18. Irriżulta inekwivokabbilment illi mill-proprjetà tal-konvenuta qed jidħol l-ilma fil-proprjetà tal-attriċi. Dan huwa fatt ċert li ġie mhux biss ikkonfermat mill-periti ġudizzjarji fir-relazzjonijiet estensivi li għamlu fl-atti odjerni, iżda wkoll mill-periti *ex parte* li xehdu f'din il-kawża, inkluż dak imqabbad mill-konvenuta stess.

19. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Giovanni Vella et vs. Michael Cilia*** (Appell Inferjuri, 23 ta' Ġunju 2004):

> Issa a norma ta' l-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu". Jeżistu mbagħad ċerti presunzjonijiet legali ta' responsabilita` fir-rigward ta' sidien ta' bini bħal dawk eżemplifikati fl-Artikoli 1041 u 1042 tal-istess Kodiċi. Wieħed neċessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-ġebla iżda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' ġo fih. Huwa għalhekk preżunt illi kull wieħed iwieġeb għall-ħsara kaġjonata anke minn dawn l-impjanti u nstallazzjonijiet taħt il-kontroll tiegħu. Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-ħwejjeġ li fuqhom is-sid jew detentur għandu l-poter materjali.

20. L-istess tema ġiet approfondita kif ġej fid-deċiżjoni ***Gasan Mamo Insurance Limited vs. Doreen Vella et*** (Appell Inferjuri, 23 t'April 2010):

> Fil-fehma espressa ta' din il-Qorti, f'każijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wieħed għall-ieħor, in-natura oġġettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilità hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taħt il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tiegħu, u huwa dan l-istess fatt li għandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeċi. Dan qed jiġi sottolinejat għaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, ġjaladarba teżisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min għandu d-disponibilità tal-fond, sija materjali, sija ġuridika, ir-responsabilità għas-seħħ ta' ċerti eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-riċerka tan-ness kawżali bejn xi kondotta negattiva tiegħu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruħu

21. Ir-responsabbilità għalhekk ta' sid il-fond, jew tal-persuna li jkollha kustodja ta' proprjetà partikolari, hija tali li fejn il-fond jew il-proprjetà fil-kustodja tiegħu twassal għall-ħsara fil-proprjetà ta' ħaddieħor, ir-responsabbilità tiegħu titqies *res ipsa loquitur* (ara wkoll ***Albert Farrugia vs. Peter Galea et***, Appell Inferjuri, 7 ta' Frar 2007).

22. Il-konvenuta sostniet illi l-ilma fil-proprjetà tal-attriċi dieħel ukoll minn ġnien adjaċenti li huwa ta' terzi li m'humiex parti fil-kawża. Din it-teżi tal-konvenuta ġiet għal kollox skartata mill-periti ġudizzjarji, li sostnew illi la darba l-ingress ta' ilma beda biss minn ċertu żmien 'l hawn, u la darba l-ġnien in kwistjoni ippreċeda dak iż-żmien, mela allura l-ilma ġej biss mill-proprjetà tal-konvenuta. Eżaminati l-provi, il-Qorti tqis li l-konvenuta ma ġabitx provi suffiċċjenti sabiex din il-fehma tal-esperti ġudizzjarji tiġi mwarrba. Ix-xiehda ta' David Theuma, direttur tal-attriċi, hija ċara fis-sens li l-perkolazzjoni tal-ilma bdiet isseħħ biss wara żvilupp li sar mill-konvenuta, u l-Qorti tqis li huwa biss loġiku li, kieku kien minnu li l-ilma dieħel minn dan il-ġnien, mela allura kien jidħol minn dejjem u mhux minn żmien riċenti biss. Il-konvenuta ma ressqet ebda prova biex ixxejjen il-bażi fattwali ta' din il-konklużjoni teknika, u l-fehma espressa mill-perit inkarigat minnha *ex parte* mhux sorretta minn eżami fiżiku tal-ħajt diviżorju in kwistjoni sabiex jiġi kkonstatat x'hemm bejn il-ħamrija u l-ħajt. Il-Qorti għalhekk ma jidhrilix li għandha tiddipartixxi mill-fehma tal-periti ġudizzjarji nominati minnha f'dawn l-atti.

23. It-talba tal-attriċi sabiex il-konvenuta tiġi mġiegħla tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji sabiex ma jibqax jipperkola ilma mill-proprjetà tagħha hija għalhekk fondata, billi l-konvenuta għandha d-dmir li tieħu l-miżuri kollha neċessarji biex ħwejjiġha ma jikkaġunawx ħsara lil terzi, u la darba qed tonqos minnu, hija soġġetta li tkun ikkundannata għall-eżekuzzjoni speċifika ta' dak id-dmir. Kif jispjega ***Chiovenda***: «*Come è vario il concetto di prestazione, altrettanto può esser vario il contenuto di una condanna. Si può essere condannati a tutto ciò che si può essere tenuti a prestare (sia un dare, un fare, una astensione, la distruzione di quanto fu fatto in contravvenzione all'obbligo di non fare) … Di*

solito la prestazione è dovuta perchè la legge intende con essa garantire un bene alla persona del creditore»[25].

24. L-attriċi iżda trid ukoll li l-konvenuta tiġi ordnata tagħmel xogħlijiet rimedjali fil-proprjetà tal-attriċi stess. Fil-fehma tal-Qorti, din il-parti tat-talba ma jidhirx li tista' tintlaqa'. Il-liġi tgħid li min jikkawża ħsara minħabba nuqqas ta' diliġenza jew ksur ta' dmir impost mil-liġi «…*hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk*»[26]. U fl-artikolu 1045 tal-Kodiċi Ċivili huwa spjegat kif dik il-ħsara li għaliha għandu jwieġeb il-ħati skont id-dispożizzjonijiet preċedenti għandha titqies, u huwa evidenti minn dak l-artikolu li r-riżarċiment li trid il-liġi għandu forma pekunjarja u ma jingħatax fil-forma speċifika[27]. Għalhekk l-attriċi m'għandhix il-jedd li titlob li l-konvenuta tiġi ordnata ssewwi l-ħsara li saret fil-proprjetà tal-attriċi stess; għandha l-jedd li tippretendi li l-konvenuta tirriżarċixxi dik il-ħsara li issa – wara li ġew irtirati t-tielet u r-raba' talbiet tal-attriċi – tista' biss tiġi likwidata permezz ta' ġudizzju separat.

25. Il-konvenuta lanqas ma tista' teħles mir-responsabbilità tagħha billi tgħid li x-xogħlijiet li qed iwasslu għall-perkolazzjoni tal-ilma saru minn terzi nkarigati minnha. Kif ingħad antikament fid-deċiżjoni ***Filippo Borg vs. L'Orefice Salvatore Falzon*** (Prim'Awla, 21 ta' Jannar 1864)[28]: «*Che sebbene si volesse dire che il danno sia provvenuto non dal fatto del Citato ma da quello di altri, tuttavia il danno che risente il Citante procede dal canale del Citato, se a questo compete rilevanza contro altri la potrà esercitare*». Prinċipju dan li għadu validu anki fiż-żminijiet tagħna.

26. Il-konvenuta eċċepiet ukoll li hija m'għandhix tbati spejjeż għaliex ma ġietx interpellata ġudizzjarjament qabel saret din il-kawża. Din l-eċċezzjoni hija wkoll bla fondament. Dan billi: (i) il-liġi ma tridx li kawża bħal din tiġi neċessarjament preċeduta minn ittra uffiċċjali; (ii) l-attriċi interpellat lill-konvenuta b'ittra

[25] Principii di Diritto Processuale Civile (Napoli, 1928), pġa.165.
[26] Artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili.
[27] F'dan is-sens kitbu ***Laurent*** (Principii di Diritto Civile, 1881, Vol.XX, §522); ***Zachariae*** (Corso di Diritto Civile Francese, 1851, tomo secondo, §445); ***Pacifici Mazzoni*** (Istituzioni di Diritto Civile Italiano, 1886, Vol.III, §81). Iżda f'sens kuntrarju, issir riferenza għal ***Giorgi*** (Teoria delle Obbligazioni, 1930, Vol.V, §230-231).
[28] Vol.III.16. Deċiżjoni li tippreċedi l-Ordinanza VII tal-1868.

mibgħuta mill-avukat tagħha[29]; (iii) f'kull każ, anki wara li ġiet notifikata b'din il-kawża, wara diversi relazzjonijiet tekniċi u saħansitra wara r-rapport tal-perit tagħha stess, il-konvenuta baqgħet m'għamlitx ix-xogħlijiet rimedjali neċessarji. Dan juri kemm din il-kawża kienet bżonnjuża sabiex l-attriċi tħares l-interessi tagħha.

27. Kif ingħad, l-esperti ġudizzjarji fir-rapport tagħhom tal-1 t'Awwissu 2023 għamlu diversi rakkomandazzjonijiet dwar ix-xogħlijiet rimedjali li għandhom isiru. Ħadd mill-kontendenti ma eskuta lill-esperti ġudizzjarji dwar dawn ir-rakkomandazzjonijiet u lanqas ma ntalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti għalhekk sejra taddotta dawn l-istess rakkomandazzjonijiet fil-parti operattiva ta' din is-sentenza.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tqis aktar it-tielet u r-raba' talbiet tal-attriċi, billi ġew irtirati;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

(iii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddikjara li l-proprjetà tal-attriċi, inkluż il-fond ossia ħanut jismu "The Catering Centre", soffra danni minħabba perkolazzjoni ta' ilma u/jew likwidu ieħor provenjenti mill-proprjetà tal-konvenuta u li l-attriċi qed isofri danni fir-rigward, u għal liema ħsarat u danni hija unikament responsabbli l-konvenuta;

(iv) tilqa' t-tieni talba limitatament billi tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum, taħt is-sorveljanza tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Elena Borg Costanzi, twettaq ix-xogħlijiet rimedjali kollha rakkomandati fir-rapport preżentat fl-1 t'Awwissu 2023 (fol.213), u fin-nuqqas li x-xogħlijiet meħtieġa jitwettqu fiż-żmien mogħti, il-Qorti tawtorizza lill-attriċi sabiex twettaq ix-xogħlijiet in kwistjoni hija stess a spejjeż tal-konvenuta, b'dan li l-attriċi u l-ħaddiema minnha inkarigati jkunu awtorizzati jaċċedu għall-

[29] Fol.12.

proprjetà tal-konvenuta, jekk ikun il-każ bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti, sabiex iwettqu l-istess xogħlijiet, u dan kollu bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuta;

(v) tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Jibqa' riżervat favur l-attriċi *si et quatenus* kull dritt spettanti lilha għar-riżarċiment tad-danni, liema dritt qed jitħalla impreġudikat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur