FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 31 ta' Mejju, 2016

Kawża Nru 6

Rik. Nru. 334/08JRM

Joseph u Mary Rose **CARUANA**

vs

Joseph u Catherine **VELLA**, u b'degriet tas-16 ta' Marzu, 2010, issejjaħ fil-kawża Anġelo Buġeja

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' April, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrkin ma kellhom ebda jedd isaqqfu xaft li jinsab f'*garage* li tiegħu huma s-sidien; (b) tordna li t-tisqifa titneħħa taħt id-direzzjoni ta' perit maħtur mill-Qorti u fi żmien speċifikat minnha; (ċ) tawtorizżahom jagħmlu x-xogħlijiet meħtiega, bi spejjeż għall-imħarrkin, f'każ li dawn jonqsu li jagħmlu kulma huwa meħtieġ fiż-żmien mogħti lilhom; (d) f'każ li jkollhom jagħmlu x-xogħlijiet minflok l-imħarrkin, tikkundanna lill-imħarrkin jerfgħu n-nefqa li tkun verifikata minn perit li tqabbad il-Qorti; (e) issib li l-imħarrkin jaħtu għad-danni li l-atturi ġarrbu minħabba f'dak li sar; (f)

tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan; u (ġ) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom is-somma hekk likwidata bħala danni mġarrba. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' April, 2008[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-2 ta' Mejju, 2008, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, ċaħdu li huma qatt ma taw każ it-talbiet tal-atturi. Żiedu jgħidu li t-talbiet attriċi huma preskritti skond l-artikolu 2140 *et seq* tal-Kap 16. Fil-mertu laqgħu billi qalu illi (a) l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-fond mill-imħarrkin u l-pjanta annessa mieghu ma jagħmlux riferenza għal xaft illi jagħti għall-ġid tal-atturi; (b) il-fond tal-imħarrkin inbena skond il-permessi maħruġa mill-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi, u li dan l-aħħar inħareġ permess ieħor għal żvilupp fuq dak eżistenti;

Rat id-degrieti tagħha tal-5 ta' Frar, 2009[2], u tat-2 ta' April, 2009[3], li bihom ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju sabiex tisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' April, 2009[4], li bih ħatret lill-Perit Godwin P. Abela bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar l-aspetti tekniċi marbuta mal-legalita' tat-tisqifa tax-xaft u mad-danni mġarrba mill-atturi, jekk ikun il-każ;

Rat id-degriet taghħa tas-17 ta' Ġunju, 2009[5] li bih laqgħet talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-7 ta' April, 2009[6] li biha talbu li jitressqu xhieda ohra;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Marzu, 2010[7], li bih laqgħet talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-24 ta' Novembru, 2009[8], li bih issejjaħ fil-kawża Angelo Buġeja;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-14 ta' Frar, 2011[9], li biha l-imsejjaħ fil-kawża Buġeja laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li (a)

[1] Pagg 6-7 tal-proċess
[2] Paġ. 38 tal-proċess
[3] Paġ. 65 tal-proċess
[4] Paġġ. 65-66 tal-proċess
[5] Paġ. 87 tal-proċess
[6] Paġ. 75 tal-proċess
[7] Paġġ. 192 – 3 tal-proċess
[8] Paġġ. 132 – 3 tal-proċess
[9] Paġġ. 209 – 210 tal-proċess

huwa mhux il-leġittimu kontradittur billi x-xogħlijiet ta' tisqif ma sarux minnu jew fuq struzzjonijiet tiegħu u li dak li jissemma fil-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ lill-partijiet jirrifletti dak mibjugħ lilhom; (b) l-azzjoni attriċi ma tistax tiġi indirizzata fil-konfront tal-bejjiegħ jew li l-ebda waħda mill-partijiet ma tista' tilqa' għall-interessi tagħha billi ssejjaħlu fil-kawża. Lanqas ma huwa marbut iwieġeb għal għemil ta' terzi jew li jista' jwieġeb għad-danni minħabba tali għemil. Fil-mertu, laqa' billi qal illi x-xaft kien jeżisti kemm meta l-fond inbiegħ minnu lill-atturi kif ukoll meta l-arja tal-garaxx inbiegħet minnu lill-imħarrkin;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku fl-4 ta' Frar, 2011[10], u minnu maħlufa fir-Reġistru tal-Qorti fl-24 ta' Mejju, 2011[11];

Rat ix-xhieda mogħtija mill-Perit Tekniku illi tressaq mill-partijiet in eskussjoni waqt is-smigħ tas-7 ta' Frar, 2012[12];

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ġunju, 2012[13], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-26 ta' Settembru, 2012[14];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' Diċembru, 2012[15]; u mill-imsejjaħ fil-kawża fis-6 ta' Dicembru, 2012[16], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi dokumentali mressqa quddiemha mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Awwissu, 2014[17], li bih ċaħdet talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-27 ta' Ġunju, 2014, biex tieqaf milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u tħallihom iressqu provi dwar il-ħsarat li kienu immanifestaw irwieħhom fiż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża;

---

[10] Paġġ. 212 – 5 tal-proċess
[11] Paġ. 213 tal-process
[12] Paġ. 225 – 7 tal-process
[13] Paġ. 242 tal-proċess
[14] Paġġ. 243 – 7 tal-proċess
[15] Paġġ. 249 – 251 tal-proċess
[16] Paġġ. 253 – 261 tal-proċess
[17] Paġ. 280 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tneħħija ta' xogħlijiet abbużivi li saru mill-imħarrkin fuq xaft li minħabba fihom l-atturi, bħala s-sidien tax-xaft, jgħidu li qegħdin iġarrbu ħsara. Biha l-atturi jridu wkoll li l-imħarrkin jitqiesu responsabbli lejhom għad-danni mġarrba;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu illi l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnhom u bejn l-kjamat in kawza ma jsemmi xejn dwar xi xaft illi jsejjaħ lill-atturi bħala sid. Żiedu jgħidu li t-talbiet attriċi huma preskritti skond l-artikolu 2140 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili u li l-fond tagħhom inbena skond il-permessi maħruġa mill-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi, u li dan l-aħħar inħareġ permess ieħor għal żvilupp fuq dak eżistenti;

Illi min-naħa tiegħu, l-imsejjaħ fil-kawża jgħid illi huwa tħarrek għal xejn peress illi x-xogħolijiet ta' tisqif ma sarux minnu jew fuq struzzjonijiet tiegħu, illi huwa ma ħoloq ebda dannu lill-atturi, u li meta l-fond inbiegħ lill-partijiet, huma kienu jafu bix-xaft;

Illi mill-**fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li fil-21 ta' Novembru, 1984[18], l-attur Joseph Caruana xtara garaxx fl-istat ta' ġebel u saqaf ġewwa Sqaq ta' Tnella[19], fiż-Żejtun, mingħand l-imsejjaħ fil-kawża, u dan għall-prezz u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Dan il-garaxx huwa wieħed minn diversi garaxxijiet ħdejn xulxin[20] li nbnew mill-imsejjaħ fil-kawża. Fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejn l-bejjiegħ u l-attur, il-fond hu deskritt bħala sottopost għall-ġid tal-venditur. L-attur għandu aċċess għax-xaft li huwa konness mal-garaxx[21]. Il-bejgħ tal-garaxx kien jinkludi wkoll ix-xaft[22] li minnu kellhom jinżlu s-servizzi[23], iżda fil-kuntratt ma jissemma mkien u lanqas ma ġiet annessa pjanta mal-istess kuntratt;

[18] Dok. "A" f'paġġ 4 – 5 tal-proċess
[19] Illum il-ġurnata saret triq bl-istess isem
[20] Il-garaxx tal-attur huwa dak bil-bieb miżbugħ griż kif jidher fir-ritratt immarkat Dok. "JCX3" f'paġ. 12 tal-proċess
[21] Dokti. "JCX 4 – 6" f'paġġ 13 – 14 tal-process. Ara wkoll ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku tal-4 ta' Frar, 2011 f'paġġ. 212 – 215 tal-proċess.
[22] Xhieda ta' Anġelo Buġeja f'paġġ. 109 u 114 tal-proċess
[23] Sa dak iż-żmien kien hemm biss katusi li kienu jilqgħu l-ilma tas-saqaf fuq il-garaxx. Ara xhieda Angelo Buġeja f'paġ. 221 tal-proċess

Illi dakinhar ukoll u b'kuntratt ippubblikat mill-istess nutar[24], l-istess sid Buġeja biegħ lil wieħed Emanuel Farruġia garaxx ieħor li jmiss ma' dak mixtri mill-attur;

Illi meta l-attur xtara il-garaxx, il-bejjiegħ ma kienx għadu għamel żvilupp fl-ewwel sular, anke jekk l-imsejjaħ fil-kawża kellu permess għall-bini[25], tant illi l-attur kien għamel grada tal-ħadid sabiex ħadd ma jkun jista' jinżel minn ġox-xaft u jidħol fi ħwejġu[26]. Jirriżulta li l-bejjiegħ ma beniex ix-xaft skond il-pjanta approvata iżda bnieh bejn żewġ garaxxijiet – dak tal-attur u dak ta' Emanuel Farruġia[27]. Dan tal-aħħar għandu ventilatur minn ġol-garaxx tiegħu għal ġox-xaft[28] mertu tal-każ;

Illi wara xi żmien, l-imsejjaħ fil-kawża daħħal applikazzjoni mal-Awtorita' responsabbli mill-ħruġ tal-permessi sabiex jemenda l-pjanti tal-ewwel sular. Dawn ġew approvati fit-12 ta' Gunju, 1990[29]. Fl-10 ta' Lulju, 1991, l-imsejjaħ fil-kawża deher bħala bejjiegħ fuq kuntratt ta' xiri-u-bejgħ mal-imħarrkin[30]. Il-kuntratt jiddeskrivi l-fond bħala li huwa fi stat ta' ġebel u saqaf, sitwat fl-ewwel sular fuq numru ta' garaxxijiet, b'aċċess minn Sqaq ta' Tnella[31]. Il-pjanta annessa mal-kuntratt hija dik kif emendata fit-12 ta' Gunju 1990[32]. Fuq il-pjanta ma hemmx indikat xaft għalkemm il-bejjiegħ jikkonferma illi meta biegħ lill-imħarrek, ix-xaft kien hemm[33] u għaldaqstant l-imħarrek kien jaf bih. Huwa jiċħad illi qatt qal lill-imħarrek biex jagħlaq il-bokka tax-xaft jew li awtoriżżah jagħmel hekk[34];

Illi jirriżulta li fuq il-pjanta tal-permess maħruġ mill-PAPB fis-sena 1982, li x-xaft huwa ndikat b'aċċess mill-garaxx li 'l quddiem inbiegħ lill-attur u jinstab fuq wara fuq in-naħa tal-lemin[35]. Il-bokka tax-xaft fuq il-pjanti kienet indikata li ser tibqa' tielgħa 'l fuq[36]. Meta xtara l-attur, ix-xaft kien miftuħ[37]. Meta l-pjanti ġew emendati, fuq parti mix-xaft inbniet kamra tas-sodda[38];

---

[24] Dok "EF1", f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess
[25] PB 1812/82 approvati fit-28.4.1982 Dok "RLA" f'paġġ. 136 – 7 tal-proċess
[26] Xhieda tal-attur f'paġ. 177 tal-proċess
[27] Ara stqarrija magħmula minn Angelo Buġeja f'paġ. 112, kif ukoll il-pjanta f'paġ. 62 tal-proċess fejn ix-xhud indika bil-lewn aħmar il-pożizzjoni li nbena s-shaft.
[28] Xhieda ta' Emanuel Farruġia f'paġġ 43 u 46 tal-proċess
[29] PB 1812/82/813/82 f'paġ. 139 tal-proċess
[30] Dok "A" f'paġġ 25 – 34 tal-proċess
[31] *Ibid* paġ.. 31 tal-proċess
[32] *Ibid* paġ. 34 u paġ. 137 tal-proċess
[33] Xhieda ta' Angelo Buġeja f'paġ. 115 tal-proċess. Ara wkoll paġ. 221 fejn fix-xhieda tiegħu Buġeja jgħid illi x-*shaft* kien miftuħ u kien jilqa' l-ilma tax-xita ta' fuq is-saqaf
[34] *Ibid.* f'paġ. 120 tal-proċess
[35] Paġ. 64 tal-proċess. L-*Enforcement Officer* Paul Schembri jikkonferma illi fil-pjanti marbuta mal-permess PB 831/82, sid il-fond kien indika li kien hemm xaft żgħir. Ara paġ. 92 tal-proċess.
[36] Pag. 137 tal-proċess
[37] Paġ. 120 tal-proċess
[38] Ara xhieda Angelo Bugeja f'paġ. 117 tal-proċess u pjanta f'paġ. 139 tal-proċess. Ara wkoll dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet waqt is-smigħ tal-5 ta' Frar, 2009 fejn jaqblu illi "*b'riferenza għas-site plan f'paġna 34 tal-proċess, il-garage in kwistjoni jiġi minnufih taħt iż-żewgt ikmamar indikati bħala 'bed' fuq in-naħa tax-xellug tal-proprjeta tal-konvenuti*", u osservazzjoni

Illi l-attur jgħid illi huwa ma kienx jaf li fuq parti mix-xaft kienet inbniet struttura. Minn ġol-garaxx meta ħares 'il fuq ra l-bokka misduda bil-konkos, iżda huwa ma kienx jaf x'kien peress illi kien hemm grada bejn il-garaxx u bejn it-tisqifa. Hu ħaseb li kienu katusi tal-ilma li tniżżlu minn ġox-xaft, u ma ħax azzjoni[39];

Illi l-imħarrek jgħid illi fi ħwejġu kellu xaft ta' kobor ta' madwar żewġ piedi biex minnu jinżlu l-katusi tal-ilma għall-fond ta' taħtu. L-imħarrek jikkonferma illi x-xaft kien rah meta żar il-fond qabel ma resaq fuq il-kuntratt mal-bejjiegħ[40]. Hu jikkonferma wkoll illi fil-kuntratt dan ix-xaft ma jissemmiex[41], u li wara li xtara l-fond, hu saqqaf il-bitħa interna[42]. Jistqarr illi ma talabx kunsens minn għand l-attur biex jagħmel dan peress illi l-attur kien tah il-kunsens minn qabel[43], illi dan il-ftehim qatt ma ġie ratifikat b'xi forma ta' kitba[44], li parti mix-xaft kien diġa' msaqqaf peress li kien jifforma parti mill-kamra tas-sodda[45], u li hu mexa skond il-pjanta li xtara fuqha fejn ma kien hemm ebda indikazzjoni ta' xaft[46]. F'dak is-sular, l-imħarrek jikkonferma illi ma għamel ebda tibdil ieħor strutturali[47];

Illi wara li nbiegħ il-garaxx u l-binja li ttellgħet fuqu, il-bejjiegħ ma żamm ebda jeddijiet fuq il-proprjeta'[48];

Illi fl-2002, l-imħarrek talab il-ħruġ ta' permess għal żvilupp ta' sular ieħor fuq il-post mixtri minnu. Din it-talba ntlaqgħet bil-ħruġ ta' permess fis-16 ta' Mejju tal-2002[49]. Talba oħra li ressaq fl-2009 biex jibni kamra fuq il-bejt u jkabbar ambjent fit-tieni sular ma ntlaqgħetx[50];

Illi l-attur jilminta li, minħabba t-tisqif tax-xaft, huwa qed ibati minn nuqqas ta' ndafa bil-preżenza ta' ħafna insetti, b'nuqqas ta' ventilazzjoni u danni strutturali fil-ħitan u soqfa. Dan qed ikun ikkawżat mid-dħul tal-ilma mill-parti tax-xaft fejn ġie msaqqaf[51];

---

maghmula mill-Perit Tekniku f'paġ. 227 tal-proċess. Angelo Buġeja jikkonferma illi lill-imħarrek huwa biegħlu fuq il-pjanta murija f'paġna 34, filwaqt illi lill-attur mhux fuq dik il-pjanta biegħlu.

[39] Xhieda tal-attur f'paġġ. 178 – 9 tal-proċess
[40] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 229 tal-proċess
[41] *Ibid.* f'paġ. 72 tal-proċess
[42] *Ibid.* f'paġ. 229 tal-proċess. Dan kien konfermat mill-Perit Tekniku. Ara Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ 214 tal-proċess
[43] F'pag. 123 tal-proċess l-imħarrek jgħid kif ġej: "*Ma kelliex għalfejn. Meta kien ħabbatli l-bieb huwa kien qalli biex nagħlqu .... Le, Le m'għarraftux li għalaqtu, imma, la tani permess biex nagħlqu, biex nagħlqu, eh..*". F'paġ. 230 l-imħarrek jispjega "*Buġeja qalli dak huwa aċċess għall-katusi u tista' tagħlqu wkoll ... tista' tniżżel il-katusi…*"
[44] *Ibid.* f'paġ. 174 tal-proċess
[45] *Ibid.* f'paġ. 231 tal-proċess. L-imħarrek jgħid "*Kien miftuħ ġol-bitħa biss, fil-kamra tas-sodda kienet diġa' magħluqa*"
[46] *Ibid.* f'paġ. 229 tal-proċess
[47] *Ibid.* f'paġ. 228 tal-proċess
[48] Xhieda tal-imsejjaħ fil-kawża f'paġ. 222 tal-proċess
[49] P.A. 1490/02 Dok. "B", f'paġġ. 140 – 8 tal-proċess
[50] P.A. 1118/09, f'paġġ. 152 – 7 tal-proċess
[51] Affidavit attur "Dok. JCX8" f'paġ. 17 tal-proċess

Illi fl-4 ta' April, 2008, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi mir-Relazzjoni Peritali ħareġ illi l-garaxx mhux fond tajjeb biex wieħed jgħix fih, iżda x-xaft illi qabel kien jeżisti, illum m'għadux hemm[52];

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonijiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, l-ewwel stħarriġ li l-Qorti jidhrilha xieraq li jsir huwa dak marbut mal-**eċċezzjonijiet preliminari** mressqa mill-imħarrkin Vella u mill-imsejjaħ fil-kawża;

Illi l-ewwelnett, fit-Tweġiba Maħlufa, l-imħarrkin konjugi Vella jgħidu illi **l-azzjoni attriċi hija preskritta** skond l-artikolu 2140 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. F'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha xieraq illi tiċċita s-silta li ġejja minn sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fuq eċċezzjoni identika għall-każ ta' llum, u minn qabel tistqarr illi dan mhux l-aħjar mod kif eċċezzjonijiet ta' din in-natura għandhom jinġiebu mill-partijiet: "*Il-kjamati in causa eċċepew il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi a bażi tal-artikolu 2140 et seq. tal-Kap. 16. Din l-eċċezzjoni ma fihix mertu peress illi l-artikolu 2140 jitkellem dwar preskrizzjoni akkwiżitiva ta' immobbli bid-dekors ta' għaxar snin pussess in buona fede mentri l-istess eċċezzjoni issemmi perjodu preskrittiv tal-azzjoni bid-dekors ta' tletin sena. In oltre l-istess eċċezzjoni tkompli tikkomplika ruħha meta l-istess eċċezzjoni tirreferi għall-artikolu 2140 et seq. liema eċċezzjoni tirrendi l-artikolu 2140 mhux wieħed definit iżda jista' jkun li hemm oħrajn applikabbli. Tali eċċezzjoni hi għal kollox indefinita u inaċċettabbli. Hu l-kompitu tal-konvenut li jidentifika bi preċiżjoni l-preskrizzjoni applikabbli u mhux kompitu tal-Qorti la li tipprova issib hi xi preskrizzjoni applikabbli jew tipprova tiddefinixxi hi x'irid ifisser il-konvenut b'eċċezzjoni daqshekk inċerta u infeliċi. Ara f'dan is-sens ezatt Ruggiero Cali vs George Galea (App 11.05/1956)*[53]";

Illi madanakollu, l-għaref difensur tal-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, jidher illi għamel sforz u llimita l-firxa ta' eċċezzjoni marbuta mal-preskrizzjoni għal dik ta' għaxar snin taħt l-artikolu 2140 tal-Kap. 16[54]. Għaldaqstant il-Qorti sejra tqis l-eċċezzjoni marbuta mal-preskrizzjoni fid-dawl ta' dan l-artiklu. L-imħarrkin jisħqu illi meta xtraw l-fond, ix-xaft kien diġa' msaqqaf u għaldaqstant huma xtraw b'titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta'. Dan l-istess fatt, l-imħarrkin jgħidu wkoll illi jipprova l-*bona fidi* tagħhom. Minn naħa l-oħra, l-atturi

[52] Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ. 215 tal-proċess
[53] P.A. MCH **5.10.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Pauline Mizzi et vs Joseph Attard et.*** (appellata). Ara wkoll f'dan is-sens App. Kumm. **21.3.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech vs. Emanuele Camilleri et*** (mhix pubblikata)
[54] Paġ. 251 tal-proċess

jgħidu illi mill-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jirriżultax illi l-imħarrek xtara l-arja tax-xaft, u li l-imħarrek ma setax kellu l-*bona fidi* biex jakkwista x-xaft meta, skond hu, kien l-attur stess illi tah il-kunsens biex jagħlaq il-bokka tiegħu;

Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi huma meħtiega: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-*bona fidi*. Illi l-*bona fidi* titqies li ġiet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-ċirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor, il-*bona fidi* bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-*bona fidi* hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-*mala fidi.* Għar-rigward il-pussess, dan irid ikun kontinwu, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddiehor u fuq kollox ikun eżerċitat b'mod illi l-pussessur jidher illi qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu[55]. It-titolu jrid ikun wieħed illi jgħaddi l-proprjeta';

Illi l-Qorti mhux tal-fehma illi l-elementi fuq imsemmija ġew sodisfatti mill-imħarrkin Vella. L-akkwist mill-imħarrkin Vella tal-fond tagħhom ġewwa Sqaq Tnella, Żejtun kien jikkonsisti fil-fond kif muri fuq il-pjanta u *site plan* anness mal-kuntratt[56], liema pjanta tinkludi bitħa interna. Ma jirrizultax iżda illi l-imħarrkin akkwistaw il-jedd fuq ix-xaft in kwistjoni, għalkemm kienu jafu bih sa minn qabel ma resqu fuq il-kuntratt mal-imsejjaħ fil-kawża. Dan qed jingħad għaliex ix-xaft kien jidher, kien għadu miftuħ minn fuq għal isfel, u jidher ċar illi kien jiżbokka għand l-atturi;

Illi fir-rigward tal-pussess, l-imħarrkin jgħidu illi l-attur kien tahom il-kunsens tiegħu biex iniżżlu l-katusi u biex jagħlqu l-bokka. B'dan huma fehmu illi l-attur kien qalilhom sabiex ix-xaft seta' jingħalaq. Huma saqqfu l-bitħa interna u l-attur baqa' ma kellimhomx jekk mhux fis-sena 2008 permezz ta' Ufficjal tal-Awtorita' responsabbli mill-ħruġ tal-permessi;

Illi lil hemm mill-ilmenti illi waslu għand l-imħarrkin mill-Uffiċjal tal-Awtorita' responsabbli mill-ħruġ tal-permessi, il-Qorti tqis illi l-imħarrkin bl-użu tar-raġuni setgħu jintebhu illi x-xaft kien ġid tal-attur. Is-sempliċi konferma mill-imħarrek illi l-attur kien qallu illi l-bokka setgħet tingħalaq, anke jekk dan il-fatt hu kontestat mill-atturi, flimkien mal-fatt illi meta l-

[55] P.A. JZM **30.11.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bonello et vs Ramel u Żrar Ltd et***, (appellata) u s-sentenzi u riferenzi li jinsabu fiha dwar l-elementi meħtiega taħt l-art. 2140 tal-Kap. 16

[56] Dok. "A" f'paġ. 31 tal-process

imħarrek kien ser jagħmel ix-xogħol ta' tisqif, ma ħassx il-ħtieġa illi jgħarraf lill-atturi b'dan għaliex, kif stqarr hu stess, l-attur kien diġa' tah il-kunsens tiegħu, turi biċ-ċar illi l-imħarrek kien jaf illi x-xaft huwa ta' l-atturi. L-istess ħaġa tgħodd dwar il-kunsens li l-imħarrkin jgħidu li tahom l-awtur fit-titolu tagħhom – jiġifieri l-imsejjaħ fil-kawża – li jiċħad bil-qawwa kollha li huwa qatt talab jew awtorizza lill-imħarrek jimblokka l-fetħa tax-xaft[57];

Illi għal dawn ir-raġunijiet, u bla ma tidħol f'aktar deliberazzjonijiet dwar din l-eċċezzjoni, il-Qorti tasal għall-fehma illi għandha tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin marbuta mal-Artikolu 2140 tal-Kap. 12 għaliex l-imħarrkin ma ssodisfawx l-elementi meħtieġa li juru li setgħu akkwistaw bil-mogħdija ta' għaxar snin;

Fir-rigward tal-imsejjaħ fil-kawża, huwa jressaq żewġ eċċezzjonijiet preliminari, waħda marbuta man-nuqqas ta' interess ġuridiku, u l-oħra illi l-azzjoni attriċi mhix azzjoni illi tista' tinġieb kontra bejjiegħ. Fir-rigward tan-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-kjamat fil-kawza, skond il-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati, l-istitut tas-sejħa fil-kawża jaqdi diversi funzjonijiet proċedurali fosthom dak li jġib flimkien il-ġudizzju fejn ikun hemm diversi partijiet imħarrkin li jkollhom jiġu mħarrka u xi whud minnhom jitħallew barra, u li jħares il-jeddijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni ġudizzjarja u li aktarx iġġib warajha azzjoni oħra bħala konsegwenza[58]. Li tkun preżenti t-terza persuna interessata fil-kwestjoni mhux direttament mal-atturi iżda mal-imħarrek, dan ta' l-aħħar jista' jdur fuq l-imsejjaħ fil-kawża għal kull dannu li jista' jsofri għaliex ikun dan li fil-konfront tiegħu jrid jirrispondi għall-pretensjonijiet tal-parti attriċi[59];

Illi ngħad wkoll illi l-persuni indikati biex jissejħu fil-kawża għandhom interess fil-kontroversja fis-sens li anke jekk ma jiġux kundannati jkunu jistgħu jiżviluppaw ir-raġunijiet tagħhom favur jew kontra l-pretensjonijiet tal-atturi[60];

Illi fil-fehma tal-Qorti, ħareġ b'mod l-aktar ċar mill-provi mressqa fl-atti illi l-imsejjaħ fil-kawża Angelo Buġeja huwa persuna interessata fil-kwistjoni f'din il-kawża, għalkemm mhux direttament mal-atturi, ċertament mal-imħarrkin li jistgħu jduru fuqu f'każ li jinstabu responsabbli għal dak li sar, jekk kemm-il darba kellu jirriżulta li l-imblokkar tal-fetħa tax-xaft saret

[57] Ara x-xhieda tiegħu f'paġġ. 115, 117 u 120 tal-proċess
[58] App. Civ. **15.03.1991**, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Riolo pro et noe vs Carmel Muscat*** (mhix pubblikata)
[59] Ara, fil-kuntest ta' sub-appaltatur, App. Civ. **15.3.1991**, fil-kawża fl-ismijiet ***Aġent Accountant General et vs George Xuereb noe et.*** (Kollez. Vol: **LXXV.ii.560)**
[60] P.A. GV **8.10.2004**, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cutajar pro et noe et vs S.C.& Co Ltd.*** (*in parte* mhix appellata)

minnu jew bir-rieda tiegħu. Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tal-imsejjaħ fil-kawża mhix mistħoqqha u sejra tiġi miċħuda;

Illi għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża li l-azzjoni attriċi ma tistax tiġi mressqa fil-konfront tal-bejjiegħ skond il-ligi, ġie ritenut minn din il-Qorti diversament presjeduta[61] illi f'każ ta' bejgħ, l-azzjonijiet miftuħa lix-xerrej huma tnejn: waħda marbuta ma' bejgħ ta' ħaġa li mhix skond il-kwalita' miftehma[62], u l-oħra li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz (l-azzjoni redibitorja) jew li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti (azzjoni stimatorja)[63];

Illi meta l-imħarrkin, fil-mori tal-proċeduri, ressqu t-talba tagħhom għas-sejħa fil-kawża ta' Angelo Buġeja, huma rabtu t-talba tagħhom mal-oġġett tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnhom u bejn Buġeja. L-imħarrkin jistqarru illi Buġeja naqas illi jghidilhom bil-jeddijiet illi l-attur kellu fuq ix-xaft. Minn dan, il-Qorti tasal għall-fehma illi t-talba tal-imħarrkin għas-sejħa fil-kawża ta' Buġeja hija marbuta ma' obbligu kuntrattwali;

Illi fil-qasam tal-azzjonijiet kuntrattwali, mbagħad, jeżistu tliet għamliet ta' azzjoni miftuħa lix-xerrej: (a) l-azzjoni għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt mill-parti l-oħra (l-azzjoni tal-annullament); (b) l-azzjoni tar-rexissjoni tal-kuntratt minħabba vizzju tal-kunsens jew żball fuq is-sustanza jew il-kwalitajiet essenzjali tal-ħaġa; jew (ċ) l-azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 1390, fejn il-ħaġa ma tkunx tal-kwalita' miftehma. Fil-kaz ta' kull waħda mill-aħħar żewġ għamliet ta' azzjoni, jekk jintlaqgħu, l-effett ikun li kollox jerġa' lura għall-istat li kien qabel il-bejgħ[64];

Illi n-natura tal-azzjoni attriċi li l-Qorti għandha quddiemha llum ma taqa' fl-ebda waħda mir-rimedji msemmija aktar 'il fuq, iżda l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi l-atturi qegħdin jitolbu l-ħarsien ta' jedd tagħhom ta' proprjeta' wkoll minbarra l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni mġarrba minnhom b'riżultat tat-tisqif. Għaldaqstant din il-Qorti tasal għall-fehma illi t-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-kjamat fil-kawża għandha tintlaqa' bla ħsara għall-kwestjoni fejn l-imġiba tal-imsejjaħ fil-kawża tista' tinstab li tikser il-jeddijiet patrimonjali tal-atturi, liema talbiet il-Qorti sejra tqishom aktar 'il quddiem, u li jistgħu jkollhom impatt fuq l-imsejjaħ fil-kawża kemm-il darba tinstab ħtija min-naħa tiegħu;

---

[61] P.A. 28.01.2004 fil-kawza fl-ismijiet Anthony Pace Asciaq vs. Joseph Camilleri et
[62] Art. 1390 tal-Kap. 16
[63] Art. 1427 tal-Kap. 16
[64] Ara P.A. 10.6.1965 fil-kawza fl-ismijiet Calleja vs Grech (Kollez. Vol: XLIX.ii.959) u s-sentenzi u riferenzi li jinsabu fiha dwar il-kwestjoni

Illi l-Qorti ser tgħaddi biex tqis **l-azzjoni fil-mertu**, u tibda biex tgħid li l-imħarrkin ma jiċħdux li huma għamlu xi xogħlijiet li l-atturi llum iridu li jitneħħew. Jgħidu wkoll, iżda, illi l-imsejjaħ fil-kawża wkoll għamel xogħlijiet marbuta max-xaft qabel ma l-fond inbiegħ lilhom;

Illi l-atturi jibnu l-każ tagħhom fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-21 ta' Novembru, 1984 bejn l-attur u l-imsejjaħ fil-kawża, li bih saru sidien tal-garaxx u li miegħu hemm xaft b'aċċess mill-ġid ta' l-atturi. Il-Qorti trid tqis, kemm-il darba l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ huwa sieket għal kollox fuq ix-xaft, jekk l-atturi għandhomx il-jedd illi jressqu l-azzjoni tagħhom kontra l-imħarrkin u l-imsejjaħ fil-kawża;

Illi l-imħarrkin isejsu l-każ tagħhom fuq erba' argumenti: (i) li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnhom u l-imsejjaħ fil-kawża ma jagħmel ebda aċċenn għax-xaft;   (ii) il-fond tal-imħarrkin huwa mibni skond il-permessi maħruġa mill-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi; (iii) li x-xogħlijiet saru bi qbil mal-atturi; u (iv) parti mix-xaft ingħalaq mill-imsejjaħ fil-kawża nnifsu qabel ma biegħ il-fond lilhom;

Illi l-imsejjaħ fil-kawża, min-naħa l-oħra jgħid illi (i) it-tisqif li minnu jilmentaw l-atturi ma sarx minnu jew taħt struzzjonijiet tiegħu; (ii) il-partijiet kienu jafu bix-xaft qabel ma resqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ miegħu.   Għaldaqstant fil-konfront tal-imsejjaħ fil-kawża, din il-kawża infetħet għal xejn;

Illi qabel xejn, il-Qorti ser tistħarreġ jekk ix-xaft mertu ta' din il-kawża jsejjaħx bħala sid lill-atturi. L-atturi jistrieħu fuq il-fatt illi x-xaft li jagħmel mal-garaxx tagħhom u li fih sar it-tisqif huwa ġid tagħhom biss u ta' ħadd aktar. Jgħidu illi huwa tagħhom għaliex l-aċċess għalieh huwa minn ġo ħwejjiġhom biss u li l-imħarrkin kellhom jedd biss illi jniżżlu katusi marbuta mas-servizzi u xejn aktar. Huma jallegaw ukoll li x-xaft kien għajn mnejn il-garaxx jieħu l-arja u d-dawl;

Illi minn dak li joħroġ mill-provi u mit-tħaddim tal-liġi, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-atturi huma s-sidien tal-garaxx u tal-pertinenzi kollha tiegħu. Il-Qorti tqis illi l-atturi huma wkoll is-sidien tax-xaft, anke jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejn l-atturi u l-imsejjaħ fil-kawża huwa sieket f'dan ir-rigward. Il-Qorti ssib il-konvinzjoni tagħha mill-fatt illi għax-xaft hemm dħul biss mill-garaxx tal-atturi. Għaldaqstant ix-xaft huwa ġid tal-atturi biss;

Illi ladarba dan ġie stabbilit, il-Qorti ser tqis ir-raġunijiet mogħtija mill-imħarrkin b'sostenn għad-difiża tagħhom. Dwar l-ewwel raġuni mressqa

mill-imħarrkin Vella, li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnhom u l-imsejjaħ fil-kawża ma jagħmel ebda aċċenn għax-xaft, il-Qorti tmur lil hinn mill-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ, u tqis wkoll il-pjanta annessa mal-kuntratt u l-fatt illi l-imħarrkin kienu żaru l-fond diversi drabi qabel ma xtrawh. Mill-pjanta jidher illi l-fond li kienu ser jixtru l-imħarrkin kellu bitħa interna. Huwa minnu illi x-xaft tal-atturi ma tniżżilx fuq il-pjanta, iżda jirriżulta mix-xhieda tal-imħarrkin infushom illi huma raw ix-xaft miftuħ, u li jgħidu li l-atturi kienu awtorizżawhom jagħlquh, anke jekk dan il-punt huwa kontestat mill-atturi. Il-Qorti għaldaqstant tasal għall-fehma illi l-ewwel raġuni tal-imħarrkin ma tistax tintlaqa';

Illi dwar it-tieni raġuni, illi l-fond tal-imħarrkin huwa mibni skond il-permessi maħruġa mill-Awtorita' kompetenti mill-ħrug tal-permessi, fil-fehma tal-Qorti, il-kwestjoni ta' bini skond il-permessi mhijiex determinanti għas-soluzzjoni tal-azzjoni attriċi. Il-Qorti tifhem li l-azzjoni attriċi trid tissejjes fuq ksur jew ħsara (preġudizzju) ta' xi jedd ċivili li jkun l-effett dirett tax-xogħlijiet impunjati. Minbarra dan, kif ingħad bosta drabi (u kif sewwa jissottometti l-imsejjaħ fil-kawża[65]) kull permess għal żvilupp jingħata fuq is-saħħa tal-kriterji applikabbli fil-liġi fiż-żmien u skond il-post li jkun, imma qatt ma jingħata bi ħsara għal drittijiet privati ta' terzi;

Illi l-Qorti ssib li x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin jiksru l-jedd tas-sid għall-arja u indafa. It-talbiet tal-atturi huma mibnija fuq il-preżunzjoni stabbilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Ladarba l-bitħa tax-xaft kienet isservi biss lill-*garage* tal-atturi, huwa meqjus li l-jedd għall-arja ta' dak ix-xaft hija tal-istess sid tal-*garage*[66]. Bl-għeluq ta' dak ix-xaft meta ssaqqaf mill-imħarrek, dak il-jedd intlaqat b'mod radikali mhux biss mill-aspett fattwali billi nżammew id-dħul tal-arja u nuqqas ta' iġene, iżda wkoll mill-aspett ġuridiku;

Illi fir-rigward tat-tielet raġuni illi x-xogħlijiet saru bi qbil mal-atturi, dan il-fatt huwa kontestat. Huwa prinċipju milqugħ li f'każ ta' żewġ verżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli jew possibbli, dan il-fatt għandu jmur kontra l-parti li tkun allegat il-fatt, u dan bi tħaris tar-regola ewlenija proċedurali li *onus incumbit ei qui dixit*[67]. Iżda, mhux kull konflitt ta' provi għandu jwassal lill-Qorti biex ma tistax tasal bil-fehmiet tagħha għal soluzzjoni tal-kwestjoni, jekk kemm-il darba hija tasal biex tqis li xi waħda minn dawk il-verżjonijiet hija iżjed ta' min joqgħod fuqha mill-oħra[68];

[65] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 260 tal-proċess
[66] P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et*** (mhix appellata)
[67] P.A. NC **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Ġiordmaina Medici et vs William Rizzo et*** (mhix appellata)
[68] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Ċiantar vs David Curmi noe et*** (mhix appellata)

Illi dan jingħad għaliex, fil-qasam tal-azzjoni ċivili, il-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista' toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta' xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti fil-proċess probatorju. Sakemm il-prova li tkun hija rilevanti għall-każ, ma jagħmilx differenza jekk dik il-prova tiħux is-sura ta' xhieda bil-fomm jew ta' dokument li jixħet dawl fuq l-aspett partikolari tal-każ[69]. Fit-twettiq ta' eżerċizzju bħal dak, il-Qorti hija marbuta biss li tagħti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-raġunijiet u l-kriterju tal-ħsieb li hija tkun ħaddmet biex tasal għall-fehmiet tagħha ta' ġudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha[70];

Illi mill-provi mressqa, il-Qorti ssib illi dak li fehem l-imħarrek b'kunsens li seta' tah l-attur ma jsarrafx għal dak li l-imħarrek fil-fatt kien awtoriżżah li jagħmel. Pjuttost, l-imħarrek ħa l-liġi b'idejh u li x-xogħlijiet tat-tisqif tax-xaft jikkostitwixxu abbuż mill-jedd ta' servitu' u dawn qegħdin jesponuh għal azzjoni min-naħa tas-sidien tal-*garage*. Barra minn hekk, ma jirriżulta minn imkien illi kien hemm ċessjoni ta' dan id-dritt mill-attur bil-miktub. Għaldaqstant il-Qorti tasal illi tqis illi l-verżjoni tal-attur waħda li hija tista' aktar toqgħod fuqha milli fuq dik tal-imħarrek. Minbarra dan, hija verżjoni li taqbel ukoll ma' dik tal-imsejjaħ fil-kawża, li f'dan ir-rigward, hija ta' siwi kbir minħabba li huwa l-awtur fit-titolu tal-partijiet l-oħrajn fil-kawża;

Illi r-raba' u l-aħħar raġuni tal-imħarrkin hija dik marbuta mal-fatt illi parti mix-xaft ingħalaq mill-imsejjaħ fil-kawża qabel ma dan biegħ il-fond lilhom. Mill-fatti jirriżulta illi meta l-imħarrkin xtraw il-fond tagħhom, parti minn kamra tas-sodda mibnija mill-imsejjaħ fil-kawża kienet mibnija fuq ix-xaft ta' l-atturi. Mill-provi ma jirriżultax illi l-imħarrkin kienu jafu b'dan il-fatt u jrid jingħad illi f'dak l-istadju, dan il-fatt lanqas kien jirrigwardahom, għaliex din kienet kwistjoni bejn l-atturi u l-bejjiegħ;

Illi din ir-raba' raġuni kienet wkoll ir-raġuni ewlenija li ikkonvinċiet lill-Qorti tilqa' t-talba mressqa mill-imħarrkin għas-sejħa fil-kawża tal-bejjiegħ, Angelo Buġeja. Għaldaqstant, filwaqt illi l-aġir tal-imħarrkin marbut mal-għeluq ta' parti mix-xaft għandhom iwieġbu għalih huma, bl-istess kejl, il-Qorti sejra tqis din ir-raġuni bħala waħda valida li l-imsejjaħ fil-kawża għandu jwieġeb għaliha wkoll safejn kellu sehem fiha;

Illi fir-rigward tal-imsejjaħ fil-kawża, **l-ewwel eċċezzjoni fil-mertu** li huwa qajjem (it-tielet eċċezzjoni fit-Tweġiba Maħlufa) hija marbuta mal-fatt illi t-

[69] App. Inf. PS **15.12.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vodafone Malta Limited vs Mark Vella***, u App. Ċiv.PS **12.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Iris Dalmas vs Mons. Joseph Dalmas et***
[70] App. Inf. PS **9.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et***

tisqif li jilmenta minnu l-attur ma sarx minnu jew taħt struzzjonijiet tiegħu. Mill-provi mressqa, lill-Qorti jirriżultalha mod ieħor. Għalkemm ma ntweriex illi l-imsejjaħ fil-kawża ta struzzjonijiet biex tingħalaq il-parti tax-xaft li kien għad baqa' miftuħa, min-naħa l-oħra huwa daqstant ieħor minnu dak li jistqarru l-imħarrkin illi parti mill-binja ta' l-imħarrkin hija mibnija fuq parti mix-xaft ta' l-atturi. Hekk ukoll jirriżulta li l-binja tal-arja fl-ewwel sular fuq il-garaxx tal-atturi saret mill-imsejjaħ fil-kawża u qabel ma l-imħarrkin xtraw il-binja mingħandu. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' u l-imsejjaħ fil-kawża ma jistax jarmi minn fuqu kull responsabbilta' għal dak li għamel billi jgħabbi biha lill-imħarrkin;

Illi t-**tieni eċċezzjoni fil-mertu tal-imsejjaħ fil-kawża** hija dik li l-partijiet kienu jafu bix-xaft qabel ma resqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ miegħu. Fir-rigward ta' l-atturi, din hija r-raġuni li wasslithom sabiex jipproċedi bil-ftuħ ta' dawn il-proċeduri sewwasew għaliex kienu jafu bil-jeddijiet illi huma għandhom u li dawn il-jeddijiet ma setgħux jittiħdulhom mingħajr ma jinġieb il-kunsens tagħhom. Fir-rigward ta' l-imħarrkin, min-naħa l-oħra, kif ntqal aktar 'il fuq, filwaqt illi jirriżulta illi l-imħarrkin kienu jafu bix-xaft anke jekk dan ma kienx muri fil-pjanta annessa mal-kuntratt kif ukoll li referenza għalih ma ssemmietx fil-kuntratt nnifsu, ma jirriżultax illi l-imħarrkin Vella kienu jafu li l-bokka tax-xaft kienet f'xi żmien akbar minn dik raw meta ġew biex jixtru l-bini mingħand l-imsejjaħ fil-kawża. Min-naħa l-oħra, ma ġiex ippruvat mill-imsejjaħ fil-kawża illi huwa qalilhom b'dan il-fatt qabel ma daħlu fuq il-kuntratt miegħu tax-xiri-u-bejgħ;

Illi l-Qorti ssib li x-xogħlijiet magħmulin mill-imsejjaħ fil-kawża jiksru wkoll il-jedd tas-sidien għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom, u għaldaqstant għandu jwieġeb għalihom ukoll flimkien mal-imħarrkin;

Illi għalhekk il-Qorti tasal biex tqis li l-azzjoni tal-atturi hija mistħoqqa u l-ewwel tliet talbiet tagħhom jixraq li jintlaqgħu;

Illi għal dak li jirrigwarda r-**raba' talba attriċi** din saret għalxejn, minħabba li ttenni dak li ntalab fit-talba ta' qabilha. Ladarba f'dik it-talba, huma talbu wkoll l-awtoriżżazzjoni li jagħmlu x-xogħol meħtieġ jekk l-imħarrkin jonqsu li jagħmluh huma, ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn dik l-istess talba jerġgħu jagħmluha b'talba oħra separata bħalma għamlu fir-raba' talba;

Illi dwar il-**ħames, is-sitt u s-seba'** talbiet attriċi, il-Qorti ssib li l-atturi ma ressqu l-ebda prova u lanqas imqar reġgħu semmew din il-kwestjoni fis-sottomissjonijiet tagħhom. Ma ntweriex x'kienu d-danni li ġarrbu, lil hinn

mill-fatt innifsu li l-fetħa tax-xaft ingħalqet u ilha hekk magħluqa għal numru ta’ snin;

Illi fin-nuqqas ta’ provi f’dan ir-rigward, il-Qorti ma tista tillikwida l-ebda danni u anqas u anqas tikkundanna lill-imħarrkin jew lill-imsejjaħ fil-kawża għall-ħlas tagħhom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt billi l-azzjoni attriċi tressqet f’waqtha u ma waqgħetx bil-preskrizzjoni msemmija mill-imħarrkin;

Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-imsejjaħ fil-kawża, billi ssib li huwa kontradittur leġittimu tal-pretensjonijiet attriċi u li l-azzjoni attriċi hija proponibbli kontrih ukoll safejn tirrigwarda l-ksur tal-jeddijiet proprjetarji tal-atturi;

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u ssib li kemm l-imħarrkin u kif ukoll l-imsejjaħ fil-kawża ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jsaqqfu jew jimbarraw il-fetħa tax-xaft li jinsab fil-garaxx proprjeta’ tal-atturi u li minnu huma kienu jieħdu l-arja u d-dawl;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin u lill-imsejjaħ fil-kawża sabiex, flimkien u solidalment bejniethom, jerġgħu jagħmlu kif kienet qabel il-fetħa tax-xaft imsemmi bi spejjeż għalihom u fi żmien ta’ erbgħin (40) jum millum u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Godwin P Abela li qiegħed jitqabbad mill-Qorti għal dan il-għan;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tawtorizża lill-atturi biex, f’każ li l-imħarrkin jew l-imsejjaħ fil-kawża jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat hawn fuq, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa għall-ftuħ tal-imsemmi xaft bi spejjeż għall-imħarrkin u għall-imsejjaħ fil-kawża u taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Arkitett imsemmi;

Tastjeni milli tqis ir-**raba’ talba attriċi** għaliex saret għalxejn;

Tiċħad il-ħames, is-sitt u s-seba’ talbiet attriċi għaliex ma nġabu l-ebda provi biex isostnuhom; u

Tordna li bi tħaddim tar-regola miġjuba fl-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-**ispejjeż tal-kawża** jinqasmu kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) kull wieħed bejn l-atturi, l-imħarrkin u l-imsejjaħ fil-kawża, b’dan li n-

nefqa biex isiru x-xogħlijiet imsemmija fit-tieni u fit-tielet talba u kif ukoll id-drittijiet dovuti lill-perit maħtur biex jissorveljahom jerfgħuha l-imħarrkin u l-imsejjaħ fil-kawża waħedhom.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

31 ta' Mejju 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

31 ta' Mejju 2016