QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 968/2009 MH

Illum, 25 ta' Gunju, 2018

Il-Perit Philip (I.D. No. 414381(M)) u Louisa Maria (I.D. No. 167456(M)) mizzewgin Grech

vs

V & C Contractors Ltd (C 13748), Catherine Gatt (ID No. 166233(M)), Joseph Gatt (ID No. 616853(M)), Maria Brincat (ID No. 337056(M)), Dottor Anthony Gatt (ID No. 617561(M)), Rita Gatt (ID No. 23863(M)), Francis Saverio Gatt (ID No. 80525(M)), MTF Bonanno Construction Limited (C 41800), il-Perit Anthony Fenech Vella (ID No. 264449(M)), il-Perit Claire Abela (ID No. 628681(M)), u permezz ta' digriet tat-3 ta' Gunju 2011, giet kjamata fil-kawza l-kumpannija V&C Developments Ltd

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi konjugi Grech tad-9 ta' Ottubru 2009** li permezz tieghu ippremettew:

1. *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' appartament li jinsab f'20/4 'Eddor Flats', Triq il-Hagra l-Wieqfa, San Pawl il-Bahar;*

2. *Illi ghal habta ta' nofs ix-xahar ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja (2008), dahal hafna ilma tax-xita fl-appartament imsemmi fis-suespost, bil-konsegwenza li l-istess appartament u xi mobbli fl-istess appartament garrbu hsarat kbar;*

3. *Illi l-ilma li dahal fl-appartament proprjeta tar-rikorrenti origina mill-blokk adjacenti ghall-blokk li minnu jifforma parti l-istess appartament;*

4. *Illi dan il-blokk adjacenti huwa, jew kien, meta dahal l-ilma fl-appartament tar-rikorrenti, proprjeta' ta' V & C Contractors Ltd, Catherine Gatt, Joseph Gatt, Maria Brincat, Dottor Anthony Gatt, Rita Gatt, Francis Saverio Gatt, jew min minnhom;*

5. *Illi fl-istess zmien imsemmi fis-suespost, dan il-blokk kienu ghadu qieghed jinbena.*

6. *Illi meta dahal l-ilma fl-appartament proprjeta' tar-rikorrenti, il-blokk adjacenti kien qieghed jinbena mis-socjeta' intimata MTF Bonanno Construction Limited, taht is-supervizjoni professjonali tal-periti intimati Anthony Fenech Vella u Claire Abela, jew min minnhom, kif inkarigati mill-intimati l-ohra msemmija fil-paragrafu 4 suespost.*

7. *Illi konsegwenza ta' l-ilma li dahal fl-appartament in kwistjoni, l-istess appartament, u xi mobbli fl-istess appartament, garrbu hsarat kbar, u r-rikorrenti inkorrew spejjez, ammontanti ghas-somma ta' tlettax-il elf tminn mija u wiehed u hamsin ewro tlieta u tmenin centezmu (EUR13,851.83).*

8. *Illi konsegwenza tal-hsarat imsemmija, ir-rikorrenti ma setghux juzaw l-appartament in kwistjoni, u lanqas setghu jikruh, bil-konsegwenza li soffrew ukoll danni konsistenti f'loss of use.*

9. *Illi ghad-danni sofferti mir-rikorrenti jahtu unikament l-intimati, jew minnhom;*

10. *Illi l-intimati gew interpellati diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali tal-21 ta' Lulju, 2009, izda huma baqghu inadempjenti.*

11. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Ighidu ghalhekk l-intimati ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni ohra xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara illi konsegwenza ta' l-ilma li dahal fl-appartament tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti soffrew danni konsistenti fi hsarat fl-istess appartament u f'xi mobbli li kienu jinsabu fl-istess appartament, kif ukoll loss of use ta' l-istess appartament;

2. Tiddikjara illi l-intimati, jew min minhom, huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti kif inghad fl-ewwel talba suesposta;

3. Tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi, il-hsarat sofferti mir-rikorrenti fl-appartament u fil-mobbli li kienu jinsabu fl-istess appartament, kf ukoll l-ispejjez kollha inkorsi, fl-ammont ta' tlettax-il elf tminn mija u wiehed u hamsin ewro tlieta u tmenin centezmu (EUR13,851.83), jew somma ohra verjuri;

4. Tillikwida sal-gurnata tas-sentenza, jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi, il-loss of use soffert mir-rikorrenti;

5. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti dawk is-somom likwidati a tenur tat-tielet u tar-raba' talba suesposta.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-21 ta' Lulju, 2009, u bl-imghax legali mid-data ta' l-istess ittra ufficjali, kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa ngunti biex jidhru in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta MTF Bonanno Construction Limited tal-14 ta' Dicembru 2009**[1] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet -

1. *"Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti.*

2. *Illi mhux minnu illi s-socjeta` esponenti hija responsabbli ghal xi danni allegatament sofferti mir-rikorrenti, u s-socjeta` esponenta gja iddikjarat dan kemm il-darba, verbalment u bil-miktub, u dejjem sostniet il-posizzjoni taghha mar-rikorrenti, inkluz b'ittra ufficcjali datata 4 ta' Awissu 2009.*

3. *Illi in ogni caso l-ammont ta' tlettax-il elf tmien mija u wiehed u hamsin euro u tmenin centezmu (€13,851.83) reklamati mir-rikorrenti in linea ta' spejjez inkorsi huma esagerati u jridu jigu ppruvati, u inoltre` t-talba ghall-hsarat sofferti oltre s-somma hawn fuq riportata hija insostenibbli.*

4. *Illi inoltre l-loss of use ukoll trid tigi sodisfacentement ppruvata u zgur li ma hijiex awtomatika kif qeghdin jippretendu r-rikorrenti.*

5. *Salv risposti ulterjuri.*

6. *Bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti."*

[1] Fol 240 et seq

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' V&C Contractors Ltd tas-26 ta' Frar 2010**[2] li permezz taghha eccepiet -

"Illi huwa awtorizzat illi jirraprezenta lill-kumpannija V&C Contractors Ltd f' din il-kawza.

Illi t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti mhix u qatt ma kienet ko-proprjetarja tal-proprjeta' adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi. Ghaldaqstant l-esponenti qatt ma setghet tkun responsabbli ghall-allegati hsarat illi setghu graw fil-proprjeta' ta' l-atturi.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, il-hsarat allegati mill-atturi u l-valur tal-istess hsarat iridu jigu ppruvati.

Illi mill-provi li ser jigu prodotti ser jirrizulta illi kwalunkwe hsarat li setghu garrbu l-atturi graw minhabba tort, negligenza, imperizja, traskuragni, nuqqas ta' harsien tar-regolamenti jew l-ligijiet li jirregolaw il-bini mill-atturi stess li inoltre naqsu illi jiehdu l-prekawzjonijiet necessarji sabiex jissalvagwardjaw il-proprjeta' taghhom."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' kjamata fil-kawza V&C Developments Limited tal-31 ta' Awwissu 2011**[3] li permezz taghha eccepiet -

[2] Fol 250
[3] Folio 316

"Illi huwa debitament awtorizzat sabiex jirraprezenta lis-socjeta' esponenti.

Illi t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' esponenti kjamata fil-kawza huma preskritti u dan a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat illi l-konvenuti l-ohra fil-kawza, ghalkemm debitament notifikati baqghu kontumaci.

Rat ix-xhieda kollha mressqa mill-partijiet u d-dokumenti esibiti minnhom.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Vincent Ciliberti, espert inkarigat minnha sabiex jaghmel access fil-fond tal-atturi u jirrelata bil-miktub dwar il-hsara li saret fil-proprjeta' u l-mobbli u jaghti l-fehma tieghu dwar id-danni li qeghdin jippretendu l-atturi[4].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li kienu skambjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kaz huwa differit ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

L-atturi qua proprjetarji ta' appartament gewwa San Pawl il-Bahar intavolaw il-proceduri odjerni kontra l-konvenuti sabiex jitolbu l-likwidazzjoni u hlas ta' danni mill-konvenuti jew min minnhom wara li f'Novembru tal-2008 dahal ammont kbir ta' ilma fl-appartament imsemmi u saret hsara fih u fil-mobbli li kien hemm. Skont l-atturi, l-perkolazzjoni tal-ilma originat mill-blokk adjacenti

[4] Digriet tal-hatra a fol 321

ghall-blokk li minnu jifforma parti l-istess appartament, proprjeta' ta' uhud mill-konvenuti jew min minnhom, liema blokk f'dik l-epoka kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni. L-atturi jippretendu hlas ta' €13,851.83 f'danni oltre danni ta' *loss of use* peress li allegatament la setghu juzawh u lanqas jikruh.

Minn naha taghhom il-konvenuti cahdu l-pretensjonijiet attrici ghal diversi ragunijiet. Is-socjeta' MTF Bonanno Construction Limited cahdet li hija responsabbli ghal kwalunkwe danni allegatament sofferti mill-atturi. Is-socjeta' V&C Contractors Ltd eccepiet li hija qatt ma kienet ko-proprjetarja tal-proprjeta' adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi u konsegwentement qatt ma setghet tkun responsabbli ghall-allegati hsarat illi setghu graw fil-proprjeta' ta' l-atturi. Invece s-socjeta' V&C Developments Limited eccepiet li t-talbiet attrici fil-konfront taghha kienu preskritti.

A. PROVI

i. **Affidavit tal-attur**[5] - L-attur jghid li huwa sid tal-appartament mertu ta' dawn il-proceduri. Huwa kien xtrah fl-1991[6]. Il-post kien juzah bhala villegjatura u anke bhala t-tieni dar ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena; kien jintuza wkoll regolarment matul is-sena ghal waqtiet qosra u kienu jaghmlu uzu minnu anke uliedu ghal skop ta' studju jew biex jaghmlu xi festin ghal rashom. Bhala struttura tal-blokka, l-appartament tal-atturi nbena fit-tieni sular ta' blokk ta' hames appartamenti; tnejn kull sular. B'kollox kien hemm tlett sulari fil-blokka. Taht il-fond tal-atturi hemm garaxx tul il-post kollu. Minn zmien 'l hawn inbena sular iehor b'zewg appartamenti ohra u kamra fuq il-bejt.

[5] Fol 307 et seq
[6] Fol 310 et seq

Is-sit biswit l-appartament tal-atturi u cioe' dak tas-Sur Vince Borg ma kienx mibni izda eventwalment thawwel u wara fl-2007 beda jinbena blokk appartamenti ohra. Inghata permess mill-MEPA li applika ghalih il-perit Anthony Fenech Vella biex jinbnew tlett sulari fuq il-livell tal-garaxx, u tlett sulari ohra rtirati lura mill-faccata fuq Triq il-Hagra l-Wieqfa[7]. L-intenzjoni fuq il-pjanti originali fl-izvilupp ta' Borg, kif kien fissirlu l-perit Fenech Vella kienet li ttella hajt t'appogg indipendenti u gdid u b'hekk ma kienx previst il-htiega li dan il-bini jappoggja mal-hajt ezistenti. Il-livell tas-saqaf tal-ewwel livell ta' appartamenti fuq il-livelli tal-garaxxijiet (fit-tieni sular) f'dan il-blokk fil-fatt gie mqabbad fil-hajt tal-appogg komuni mal-blokk fejn ta' Eddor Flats. Allura sar ingall mill-kuntrattur Bonanno taht is-supervizjoni ta' Fenech Vella fil-hajt biex tisserrah is-saqaf tat-tieni sular ta' Borg fl-appogg mal-appartament tal-atturi.

L-attur ikompli jghid li l-appartament tieghu huwa accessjat minn bieb li jaghti ghal tarag komuni u ghandu targa 'l isfel wara li tidhol, u ohra 'l fuq biex tmur ghall-gallarija li jaghti ghat-Triq.

Qal ukoll li bejn Dicembru 2007 u Marzu 2008 l-appartament taghhom gie rinovat b'ghamara gdida bhala sufanijiet, gwardarobba, kamra tal-banju gdida, bibien interni u esterni, bibien tal-gallarija, tikhil u tibjid. Bejn l-20 ta' Marzu u l-14 ta' Settembru 2008 il-post intuza ghall-abitazzjoni kontinwa ghall-familja tal-atturi peress li f'dak il-perjodu fid-dar matrimonjali taghhom kienu qed jaghmlu xoghlijiet ta' rinnovazzjoni.

Skont l-attur l-ahhar darba li gie uzat l-appartament in kwistjoni kien fit-28 t'Ottubru 2008 ghal laqgha u l-fond kien ghadu f'kondizzjoni tajba. L-ahhar ritratti li kien ha l-attur kien fit-3 ta' Novembru 2008 waqt li kien ghadu tielgha l-bini ta' Borg u qabel ma ssaqqaf it-tieni sular. L-attur kien imsiefer bejn it-3 u t-13 ta' Novembru 2008. Hadd ma pprova jaghmel kuntatt mieghu jew mal-

[7] Ara xhieda ta' Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA a fol 284 et seq

familja tieghu dwar l-appartament taghhom f'dak il-perjodu. F'dan iz-zmien tas-sena, jixhed l-attur, wiehed jistenna li taghmel ix-xita kif fil-fatt ghamlet.

Kien is-Sibt 15 ta' Novembru meta iben l-attur, Peter Grech, kien qieghed ihejji biex jaghmel festin fil-post wara nofsinhar u meta dahal fil-post mill-ewwel sabu mgharraq bl-ilma. Skopra li l-ilma kien dahal mill-hajt tul l-appogg, b'hafna ghamara u oggetti tad-dar imxarrba sew. L-attur tela mill-ewwel u ha diversi ritratti. Huwa cempel lis-sid Vincent Borg biex jigi jara s-sitwazzjoni izda dan kien qallu li ma setax minhabba problema personali. Tah in-numru tal-kuntrattur Anthony Bonanno (mid-ditta tieghu M.T.F. Bonanno) u ftehmu li jigi t-Tnejn 17 ta' Novembru 2008. Dahal fil-post mal-gar u ha diversi ritratti li juru minn fejn dahal l-ilma. Identifika il-fili miftuħin fil-ħajt.

Li ra l-attur li kien evidenti huwa li meta sar il-qbid mal-appoġġ tagħhom tal-hitan u aktar tas-saqaf mill-izvilupp il-gdid, li l-gonot ma kinux tkahhlu u maghluqin sew b'tajn biex il-ġonta ma tibqax miftuħa. Skont l-attur ghalhekk, meta ghamlet ix-xita, dak l-ilma li ċarċar matul l-appogg u dak l-ilma li qagħdet ma' l-art setgħet facilment tidhol gox-xaqq mahluq fil-ħajt ezistenti mill-azzjoni tal-kuntrattur Bonanno. L-attur izid jghid li fil-fehma tieghu Bonanno ma giex iggwidat effettivament mill-Perit fuq ix-xoghol, jew ma obdix l-istruzzjonijiet tieghu, u l-perit ma rax li dawn jitwettqu. Huwa jkompli jghid li jekk Bonanno telaq il-lant tax-xoghol minhabba l-maltemp, ħalla r-rizultat tan-negligenza tieghu tkompli taghmel ħsara fil-post tal-atturi.

Bonanno u zewg haddiema tieghu marru fil-fond tal-atturi fis-17 ta' Novembru 2008 u impala l-ilma mill-art tal-appartament ghal gol-gallarija ghal aktar minn siegha. L-attur jghid li uriehom il-fili fil-blokk li huma kienu qeghdin jibnu minn fejn dahal l-ilma li ghalquhom dak il-hin fi ftit minuti b'tahlita tajn ta' siment.

Skont l-attur Bonnanno kien ammetta mieghu li l-ilma dahal mill-post li kien qieghed jibni u ftehmu li flimkien mas-sid kienu ha jersqu biex il-hsara li sofrew l-atturi tigi kkumpensata. L-attur beda jigbor l-istimi tal-hsarat minghand l-entitajiet li kien ghadu kemm xtara minghandhom jew li kienu tawh servizzi fil-post, bhal sufanijiet, ghamara twapet, inkwadri, tibjid u tikhil u hadem fuq stima preliminari.

It-Tnejn 16 ta' Frar 2009 u cioe' tlett xhur mill-incident, wara hafna attentati biex l-attur ilaqqa l-partijiet mar l-appartament is-sid Vincent Borg u Maria Gatt, il-periti Fenech Vella u Claire Abela u l-kuntrattur Anthony Bonanno. Raw il-ħsara li kien hemm izda wara qalulu li ma kinux lesti li jikkumpensawhom lanqas qrib nofs l-istima preliminari. In vista ta' dan l-atturi kienu kostretti li jifthu l-kawza odjerna u ghamlu stima dettaljata tramite l-*loss adjustor* Chris Hayes.

L-attur jghid li battal il-post mill-ħwejjeg li setgħu ikomplu jitgħarrqu bl-umdita' li kienet laħqet daħlet fil-post. L-appartament ma baqa' jintuza xejn u l-atturi ddecidew li jistennew l-access mill-espert tal-Qorti qabel jibdew jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali.

In **kontro-ezami**[8] l-attur qal fost affarijiet ohra li għalkemm ma kinitx ir-residenza ordinarja taghhom id-dar kienet tintuza s-sena kollha mill-familja ezempju matul il-weekend, festi u kull meta jidhrilhom. Huwa kkonferma li qabel ma seħħ l-incident mertu ta' dawn il-proceduri qatt ma seħħet perkolazzjoni ta' ilma fil-fond; qal ukoll li meta wiehed ihares faċċata l-binja li jifforma parti minnu l-appartament, fuq in-naha tal-lemin kien hemm art mhux mibnija, u l-ħsara li sofrew l-atturi seħħet proprju fil-kors tal-izvilupp li sar fuq l-art. Fuq in-naha tax-xellug hemm il-bini.

[8] Fol 325 et seq

L-attur jghid li huwa kien jaf lil V & C Contractors Ltd peress li huwa jipprattika l-professjoni ta' perit. Fil-perjodu li l-attur u l-familja tiegħu kienu qed jgħixu fl-appartament bejn l-20 ta' Marzu 2008 u l-14 ta' Settembru 2008 kienu bdew itellgħu il-pedamenti u gieli kien fuq il-post il-perit Fenech Vella, perit tas-socjeta' V & C Contractors Ltd. Meta beda x-xogħol ta' skavar l-perit Fenech Vella kien mar fl-appartament tal-atturi u ħejja *condition report*.

L-attur jghid li huma biss kienu sofrew ingress ta' ilma. Saħaq li peress li fl-izvilupp tal-blokka l-ġdida l-ingall sar mas-saqaf komuni irrizultalu li fejn sar dan l-inġall, min għamel ix-xogħol m'għalaqx u ċioe' ma kaħħalx. Tħalla spazju vojt, għamlet ix-xita u daħal l-ilma u dan l-ispazju vojt tħalla t-tul kollu tal-post.

Mistoqsi mill-Qorti kif skopra dawn l-affarijiet huwa spjega li meta mar u ra x'kien ġara fil-fond tiegħu huwa daħal fil-plot fejn qed isir l-izvilupp, tela' fuq u ra s-saqaf li kienu qegħdu l-izviluppaturi fejn minn hemm ra li ma sarx tikħil bejn il-ħajt komuni u bejn is-saqaf li tqiegħed. Irrizultalu wkoll li l-ilma kien spara mill-fili. Spjega li kien hemm xaft fejn kien qed isir l-izvilupp, mhux aktar minn 6 piedi tul, li ngabar l-ilma mas-saqaf u carcar mal-hajt ta' dan ix-xaft. Peress li kien hemm il-fili miftuħin, bil-konsegwenza li l-ilma daħal fil-fond tieghu. Zid li kull ma kien mehtieg biex jiġi evitat is-sinistru rizultanti, ghalhekk il-perkolazzjoni ta' l-ilma, kien barmil tajn u ma kienx jinqala dan l-inkwiet kollu.

Fil-fond dahal ilma għoli ċirca 6 pulzieri. Mistoqsi mill-Qorti dwar min ikun qiegħed is-saqaf irrisponda li dan ikun tpoġġa mill-kuntrattur. Huwa stqarr li kien sorpriz kif qabbdu mal-ħajt tal-appoġġ ghax skont il-perit Fenech Vella u skont il-pjanti li a bazi tagħhom inħareg il-permess tal-izvilupp kellha tinbena qoxra ohra. Dan minħabba l-istabbilita' tal-binja, tal-blokk li l-proprjeta' tal-atturi kienet tifforma minnha u biex jigu evitati problemi bhal dawk li taw lok għall-kawza. Dan qalu fl-esperjenza tieghu ta' 30 sena bħala perit. Qal li

Bonnano kien insista li jaqsam il-piz tat-tort mas-sid. Qal ukoll li fl-esperjenza tiegħu bħala perit, kuntrattur kellu jkun jaf li meta jitqiegħed saqaf irid jitkaħħal fejn ikun sar l-ingall għax jekk ma jsirx tikħil u tagħmel ix-xita u jkun hemm hajt divizorju li hu tas-singlu hija ovvja li se jidħol l-ilma n-naha l-ohra.

Li kellu jsir, fil-fehma tieghu, kienet sempliċiment taħlita ta' tajn. Dan għaliex meta s-saqaf jinxef dan jixrinkja xi ftit, allura jaqta' minn mal-ħajt u għalhekk irid jimtela l-vojt. Huwa elenka diversi oġġetti li sofrew hsarat bl-ingress tal-ilma fosthom *Irish wool carpet* li kien xtara mill-Ingilterra, sufan tal-gilda li kien għadu kemm xtara, gwardarobbi, pitturi mwaħħla mal-hajt divizorju u bibien tal-injam.

L-attur prezenta wkoll dokument maħrug mill-Ufficcju Meterjologiku[9] li juri tagħrif dwar ix-xita li kienet nizlet fix-xahar ta' Novembru u rrizulta li fl-inħawi l-aktar viċin l-appartament tiegħu, u cioe' Selmun, kien hemm jumejn fejn nizlet kwantita' ta' xita. Dan kien fis-6 u fl-10 ta' Novembru 2008. Huwa spjega wkoll il-ħsarat li gew kawzati mid-diversi ritratti esibiti minnu.

In fine huwa qal li warali saru x-xogħlijiet rimedjali mill-kuntrattur ma regax daħal ilma fil-fond in kwistjoni

ii. Id-danni pretizi mill-atturi gew elenkati fi Prospett[10] li fih id-*damnum emergens* lahaq is-somma ta' €13,333.83 u ndikaw ukoll *loss of use* tal-fond li llum jinkera bir-rata ta' €15.00 kuljum[11] sa minn dakinhar li kien hemm il-perkolazzjoni ta' ilma.

[9] Fol 330
[10] Fol 8
[11] Fol 11

iii. Rapporti dettaljati tal-oggetti li allegatament gew dannegjati bil-perkolazzjoni tal-ilma kif ukoll il-valur stmat tagħhom gew kompilati fuq struzzjonijiet tal-atturi minn ditta ta' *surveyors*[12], liema rapport kien jinkludi wkoll fost oħrajn diversi ritratti[13] u diversi riċevuti ta' oġġetti tad-dar[14].

iv. Xehed **Vincent Borg, direttur tas-socjetajiet V & C Contractors Ltd u V & C Developments Ltd**[15]. Huwa qal li V & C Contractors Ltd m'ghandhiex proprjeta' x-Xemxija, izda V & C Developments Ltd ghandha proprjeta' x-Xemxija bi shab ma' terzi. Din tikkonsisti fi blokk appartamenti u garaxxijiet. Dan il-blokk jinsab fi Triq il-Ħagra l-Wieqfa, San Pawl il-Bahar. Is-soċjeta' V & C Developments Ltd qatt ma rċeviet talba ghal xi hlas ta' danni b'referenza ghal in il-proprjeta'. Is-soċjeta' V & C Developments Ltd hi waħda mis-sidien u għandha nofs indiviz tal-proprjeta'. Il-kuntrattur hi l-kumpanija MTF Bonanno Construction Ltd. Din ġiet inkarigata minn V & C Developments Ltd u s-sidien l-ohra. Is-sid l-ieħor kien Dennis Gatt u mal-mewt tiegħu daħlu floku l-werrieta tiegħu. Il-perit Fenech Vella u l-perit Claire Abela huma zewg periti li kienu nkariġati minn dan il-proġett. Il-perit Abela taħdem fl-istess uffiċċju mal-perit Fenech Vella. Dan kien l-ewwel proġett t'appalt li bħala sidien huma kienu taw lill-kuntrattur MTF Bonanno Construction Ltd. Ix-xhud qal li lill-attur kien jafu in konnessjoni ma' xogħlijiet ohra ghal aktar minn 20 sena. Insista wkoll li filwaqt li x-xogħol ta' skavar kien ħa ħsiebu hu bl-impjegati tal-kumpanija izda ghal dik li hija kostruzzjoni ma kellhom x'jaqsmu xejn.

Ix-xhud kompla jispjega li filwaqt li s-soċjeta' V & C Contractors Ltd tagħmel xogħlijiet tipo skavar, V & C Developments Ltd hi l-kumpanija li tixtri u

[12] Fol 12
[13] Fol 18 et seq
[14] Fol 36 et seq
[15] Fol 344 et seq

tispekula fil-proprjeta'. Qal li kien idur fuq il-lant tax-xoghol l-istess kif kien imur bnadi ohra. Kien biss wara li seħħ l-incident li kien tkellem mieghu il-Perit Grech u spjegalu dak li gralu. Ftehmu appuntament u meta mar flimkien mal-kuntrattur qal li ma rax ilma. Lanqas tbajja tal-ilma ma ra. Meta daħal fil-post kulma ra kien tapit imgerbeb u għamara tac-*chip board*. Waqt il-laqgħa l-kuntrattur kien qal lill-attur biex it-tapit jaghtihulu u jieħdu ghall-hasil. Ix-xhud jinsisti li kulma ra gol-għamara kienu zewg irqajja ta' ilma. Fuq it-tapit xehed li l -perit ma ridx li dan jigi maħsul imma ried wiehed gdid.

Hu xehed li ma jiftakarx jekk meta daħal fl-appartament tal-perit kienx hemm riħa ta' moffa jew umdita'. Il-perit Vella wkoll kien mar fuq il-post. Skont l-attur kien daħal l-ilma fejn sar l-inġall tal-konkos imma x-xhud insista li l-perit Fenech Vella qal li jista' jkun li l-ilma daħal minn hemmhekk pero' ma ġiex stabbilit b'mod ċert.

In **kontro-ezami**[16] huwa xehed li ma kinux qed jaqblu li l-affarijiet isiru bil-mod li ried il-perit Grech, fis-sens li hu u l-ko-proprjetarji l-ohra kienu disposti li jirrangaw il-ħsara (ez t-tapit jinhasel) izda mhux jixtru kollox mill-gdid. Il-perit attur pero' baqa' jinsisti li ried tapit ġdid kif ukoll għamara ġdida u allura baqa' ma ntlaħaqx ftehim.

Ix-xhud jgħid li għalkemm kien imur fuq is-sit tal-kostruzzjoni ma qgħadx jiċċekja biex jara kif sar u ma sarx l-inġall. U wara li saret il-ħsara huwa ħalla kollox f'idejn il-kuntrattur biex jagħmel ix-xogħlijiet mehtiega ħalli ma jerġax jidħol ilma u sa fejn jaf hu dan sar.

Huwa qabel dak li ġie suggerit lilu fid-domandi u ċioe' li l-incident seħħ il-Ħadd u s-saqaf tal-konkos ingħata l-Gimgha. Qal ukoll li normalment meta jiġu

[16] Fol 346 et seq

għall-isġoss iridu jħallu l-konkos joqgħod, imma ma kienx f'qagħda li jghid kemm. Filgħodu kien mar jittawwal ix-xibka biex jara l-ħadid imma mbagħad telaq minn fuq il-post. Huwa ma kienx f'qagħda jghid x'irid isir biex l-inġall jiġi ssigillat bejn il-ħajt divizorju u fejn ikun sar sabiex ma jippermettix perkolazzjoni ta' ilma.

v. Xehed il-konvenut **Perit Anthony Fenech Vella**[17] kien ġie nkarigat fuq dan il-proġett minn certu Dennis Gatt li llum huwa mejjet. Dan kien bi sħab fil-proġett ma' Vincent Borg. Kien sar kuntratt għall-bini ta' din il-proprjeta' mal-kuntrattur. Kien beda x-xoghol ta' skavar minn MTF Bonanno bejn l-2002 u l-2003, waqaf għal certu snin u mbagħad tkompla x-xoghol fl-2008. Spjega li l-atturi għandhom l-appartament appoġġ mal-binja u fl-2008 huwa kien daħal personalment fil-fond tagħhom sabiex ħejja l-*pre-condition report*. Ma kienx innota xi ħsarat; kien hemm affarijiet normali. Kien hemm ċertu konsenturi li wiehed jistenna fil-post. Fis-7 ta' Novembru kienet telgħet assistenta tiegħu, il-perit Claire Abela, biex tiċċekja l-ħadid li kien ser jitqiegħed fuq is-sit. Hija ħadet numru ta' ritratti imma m'għamlet ebda notament li juri li kien isir xi ħaga kontra s-sengħa. F'dak l-istadju x-xogħol kien għadu ma tlestiex. Il-konkos ingħata s-Sibt 8 ta' Novembru u li ghal dan ma kienx hemm prezenti perit mill-ufficcju.

Fil-15 ta' Novembru kien ikkomunika mieghu l-attur fejn qallu li mar fl-appartament tiegħu u sabu mgħarraq. Il-perit konvenut ipprova jikkomunika mal-kuntrattur imma dakinhar qalulu li kien impossibli li jitilghu fil-post u jagħmlu xi ħaga peress li kienet niezla xita qawwija. Qalulu li jekk jikklirja t-temp kienu se jmorru l-għada stess biex jagħmlu lqugħ halli ma jidholx ilma.

[17] Fol 353 et seq

Meta l-perit konvenut mar fuq il-post fis-17 ta' Novembru innota li l-qlib tas-saqaf tal-ewwel sular gie jaqleb fejn għandu l-proprjeta' l-perit Grech. Ma sarx hekk għax kien ippjanat li jsir hekk imma meta wieħed ikun qiegħed iwitti l-konkos, ikun hemm għoli ta' millimetri u nzerta li ġie jaqleb għal fuq dik in-naħa. Ikkonstataw il-ħsara li saret fl-appartament tal-atturi.

Dwar l-izġoxx huwa qal li dan seta' sar dakinhar li ngħata l-konkos jekk ikun laħaq għaqad il-konkos jew inkella l-għada. Qal ukoll li idealment l-izġoxx isir peress li jkun hemm l-appoġġ mal-girien. L-izġoxx huwa semplici biex isir; li ma jilqax biss huwa l-ilma li jaqa' mal-gnub u f'dawn il-kazijiet ikun irid jittella' ħajt. Fil-fehma tal-perit l-izġoxx jagħlaq aħjar in kwantu huwa magħmul minn materjal irqiq u fin.

Qal ukoll li l-hajt divizorju kien jidher li ilu ma jieħu manutenzjoni ghal diversi snin. Kien hemm ġebel fil-parti t'isfel li kien sod. Parti mill-fili kienu miftuħin imma mhux f'dak il-livell.

Il-perit zied jgħid li l-ilma li kien daħal fil-post tal-atturi kien għamel marka mal-ħitan ta' gholi ta' xi zewg pulzieri. L-għamara li kien hemm intmisset mill-ilma u ntefħet u kien hemm tapit li xxarrab. Indubjament is-sors ta' perkolazzjoni ta' l-ilma kien minhabba dan l-ingall bejn is-saqaf u l-ħajt divizorju tal-blokk. Kien hemm ukoll *draft door stoppers* fil-proprjeta' tal-atturi li, fil-fehma ta' dan il-perit, ma għenux is-sitwazzjoni. Qal ukoll li dak iz-zmien kienet ghamlet kwantita ta' xita u skont hu, f'dawk ic-cirkustanzi bilfors kien ser ikollok dhul ta' ilma. L-inġall hija *a very fine crack* imma ladarba jibda jidħol l-ilma diffiċli tikkontrollah.

In **kontro-ezami** x-xhud qal li wara li ddecidew li jibnu bl-uzu tal-ħajt tal-appoġġ hadu l-mizuri biex jirrinfurzaw il-binja ezistenti. Qal ukoll li mhijiex prattika normali li wiehed jaqleb is-soqfa. Zied jgħid li meta kien kellem lil Bonanno kien qallu li hemmhekk kellu jsir zġoxx għax hekk isir normalment. Izda l-kuntrattur ma kienx qallu r-raguni il-għala l-izgoxx m'ghamlux inizjalment. Jekk l-izġoxx ma jsirx ikun hemm riskju li jigri xi haga, anke jekk sempliciment jixxarrab il-ħajt. Hu kkummenta li jekk tkun għadha niezla x-xita l-izġħoxx ma jkunx jista' jsir ghax jitlaq mal-ilma. Zied li t-tqegħid tal-plastic ma kien ser isolvi xejn f'dan il-kaz. Huwa kien għamel pressjoni fuq il-kuntrattur biex jaqdih dakinhar stess imma hu qallu li hemm ix-xita. Min-notamenti tieghu l-perit qal li l-izġoxx sar gimgħa wara li dahal l-ilma fil-fond tal-atturi.

vi. Xehed **Anthony Bonanno, direttur tas-socjeta' konvenuta MTF Bonanno Construction Ltd**[18] u kkonferma li bejn l-2008 u 2009, il-kumpanija MTF Bonanno Limited giet inkarigata biex tagħmel xi xogħolijiet ġewwa s-sit mertu ta' dawn il-proceduri. MTF Bonanno Ltd kienet ilha topera ghal madwar hames snin. Fuq is-sit kienet tmur il-perit Clare Abela li taħdem mal-perit Anthony Fenech Vella, li kien il-Perit inkarigat mil-proġett. Xogħolu kien li jieħu hsieb il-bini ta' dan il-blokk mil-pedamanti il-fuq peress li l-iskavar fis-sit kienet għamlitu V and C Contractors Limited. Kien hemm il-ħajt ezistenti tal-appoġġi izda tellgħu qoxra separata fuq iz-zewg nahat ghal dak li għandu x' jaqsam mas-semi basement. Għalhekk it-tisqif ta' dan is-sular sar fuq il-hitan li bnew. Ghal dak li għandu x' jaqsam mal-ground floor, uzaw il-ħajt ta' l-appoġġ. Meta saqqfu l-*ground floor*, ingaljaw is-saqaf mal-ħajt ta' l-appoġġ tan-naħa tal-Perit Grech.

[18] Xhieda a fol 360 et seq, in kontro-ezami a fol 375 et seq u xhieda a fol 383 et seq

Ix-xhud zied jgħid li s-Sibt 8 ta' Novembru 2008 kienu qegħdin fuq il-post jagħtu l-konkos. Bdiet niezla ħafna xita. L-għada ukoll għamlet ħafna xita. Gurnata qabel kienet marret fuq il-post il-Perit Abela biex tivverifka il-ħadid li għamlu u qaltilhom li kienet kuntenta. Zid li dakinhar li ngħata il-konkos ma kien hemm l-ebda perit fuq il-post. Huwa zied jgħid li l-ingaljar ikun sar qabel jew waqt li jkunu qed ipoġġu il-hadid. Qal lil-Perti kienet ratha din il-ħaga u ma kkumentat xejn dwarjha.

Mistoqsi kif jiftakar li kien fit- 8 ta' Novembru 2008 li ghamlet din ix-xita kollha huwa qal li kien jaf dan minhabba li kellu l-ircevuti tal-konkos[19]. Huwa kkalkula li bejn wiehed u iehor is-saqaf jigi xi hames filati il fuq mil-madum tal-propjeta' tal-Perit Grech. Taw il-konkos is-Sibt u l-Hadd huwa ma marx fuq il-post. Dakinahr li nghata l-konkos huwa kien fuq il-post. Mistoqsi mil-Qorti jekk hu kienx qed iqieghed il-konkos jew jaghti l-ordnijiet lil-impjegati tal-kumpanija qal li huwa kien qed jaghti l-ordnijiet. Safejn jiftakar, l-ewwel konsenja ta' konkos saret fis-7.30 am u x-xita bdiet niezla qrib nofsinhar.

Ix-xhud kompla jgħid li t-tisqif tal-konkos isir f'gurnata wahda. Fit-8 ta' Novembru lestew il-konkos kollu. Mistoqsi mil-Qorti jekk jagħmilx xi differenza l-fatt li jingħata l-konkos waqt li tkun qed niezla ix-xita qal li jekk tkun bdejt trid tkompli. Tkun kemm tkun qawwija x-xita. Bix-xita ma jigrilu xejn il-konkos. Wiehed ma jistax jieqaf f'nofs xogħol fis-sens li tħalli nofsu lest u in-nofs l-iehor ma jingħatax konkos. Sas-siegħa ta' wara nofsinhar l-iktar kienu lesti, fis-sens li s-saqaf tal-pjan terran kien lest, bil-konkos. Huwa flimkien mal-ħaddiema telqu minn fuq il-post tax-xoghol ghall-habta tas-1.00pm. Ix-xita bdiet izzid fl-intensita'. Din kienet il-gurnata tas-Sibt. Skont ix-xhud ma setax isir zgoxx mal-hajt tal-Perit Grech dakinhar peress li wiehed ma setax jitla' fuq il-konkos dak il-hin ghax ikun ghadu frisk. Mistoqsi jekk huma setghux jaghmlu xi konkos jew xi plastik mal-ħajt ta' l-appogg biex ma jidholx

[19] Fol 366 et seq

ilma mal-hajt tal-Perit Grech qal li dan ma setax isir ghax il-konkos kien għadu frisk u imxarrab.

Ix-xhud kompla jghid li waqt li huma jkunu qed jagħtu l-konkos jkunu lebsin il-*boots*. Fil-post il-konkos tas-soqfa tawhom permezz tat-*tower crane*. Fil-pjanta l-Perit ikun indikalhom kemm irid ikun għoli il-konkos. Jekk ma tkunx ix-xita l-għada tista tirfes fuqu. Ix-xita baqgħet ghaddejja is-Sibt fl-ghaxija u anke l-Ħadd. Mistoqsi mil-Qorti meta reġa’ mar fil-post qal li dan kien it-Tnejn. Ftakar li kien ċempillu l-Perit Fenech Vella u qallu li kien kellmu l-Perit Grech u li dan ilmenta miegħu li kien daħal l-ilma fl-appartament tiegħu. Huwa mar fil-post u hemmhekk iltaqa’ mal-Perit Claire Abela. Daħal fl-appartament tal-Perit Grech u kkonferma li ra l-ilma fl-appartament. Fil-kamra ta' barra kellu bejn wiehed u iehor xi għoli pulzier ilma, imma l-għoli kien ivarja. Kien hemm postijiet fejn ma kien hemm xejn u postijiet fejn kien hemm ftit. L-iktar kamra li kien hemm ilma fiha kienet il-kamra ta' quddiem. Kien hemm xi pulzier ilma. Kien jidher bic-car minn fejn daħal l-ilma ċioe’ minn fejn qatghu l-inġall u qabbdu għall-konkos. L-ilma ma daħalx mil-ingall imma minn fuq, jigifieri il-ilma daħal minn fuq l-konkos li kienu taw is-Sibt fl-ghodu.

Li kien aghar skont ix-xhud huwa li l-fili tal-ħajt ta' l-appoġġ kienu ħoxnin u mingħajr siment. Kien jidher li kien bla saħħa. Bl-ilma tax-xita it-tajn inħall u infetħet toqba. Qal li l-appartament tal-Perit Grech kellu l-ġħamara fih. Kien hemm ukoll tapit f' wahda mil-kmamar. Dan kien irrumblat f'kantuniera. Kien mimdud. Hu qallu lill-attur li l-ilma kien daħallu mill-fili. Mistqosi jekk kienx jidhol l-ilma xorta li kieku ma nghatax il-konkos huwa rrisponda li ma kienx f’qagħda jgħid x' kien jagħmel l-ilma kieku. Mill-esperjenza li għandu hu qal li kif kien hemm l-appoġġ l-ilma ser jibqa’ niezel mal-appoġġ. Ladarba l-ilma

pero' sab is-saqaf tal-konkos li kienu għamlu dan zamm l-ilma imma beda jaħbat ma' l-art u jimxi bil-mod. Għadajjar fuq is-saqaf li għamlu s-Sibt 8 ta' Novembru ma deherlux li sab fil-post. Mill-ħajt ta' l-appoġġ meta kien qieghed fil-proprejta' tal-attur seta' jara li kien fil-kamra ta' quddiem li dahallu l-ilma. Ix-xhud rega' tenna li min-naha tagħhom ma setgħu jagħmlu xejn f'dan ir-rigward fis-sens li peress lil konkoss kien ghadu frisk, ma setghux jagħmlu xi haga biex ma jidholx l-ilma minhabba f'hekk.

Bonanno zied jghid li qatt ma kellu kaz fejn ta l-konkos bl-ingall mal-hajt ta' l-appoġġ u bdiet tagħmel ix-xita. Skont ix-xhud, meta daħal ghand l-attur kien hemm toqba fil-hajt ta l-appoġġ fil-kamra ta' quddiem u minn dak li ra hu l-ilma minn hemm daħal. Din it-toqba infetħet fil-fil il-fuq minn fejn huma qatgħu bic-*chaser*. Zied jgħid li l-ilma ma bedix jakkumula fuq is-saqaf li għamlu huma ghax hemmhekk kien hemm it-tarag qrib u l-ilma beda niezel mit-tarag. Tant kien nizel ilma mit-tarag li s-samp tal-lift sabuha mgħerrqa bl-ilma.

Mistoqsi mil-Qorti jekk kellux assikurazzjoni x-xhud irrisponda fl-affermattiv. L-assikurazzjoni tkopri lill-haddiema tieghu u wkoll jekk jaghmel xi hsarat lil terzi b' negligenza tieghu. Il-kumplament imma jrid jiehu ħsieb is-sid. Mistoqsi mil-Qorti allura tort ta' min kien li daħal l-ilma għand l-atturi huwa rrisponda li fil-fehma tieghu tlett kwarti mit-tort zgur kien tal-atturi għax il-fili mhux huma kienu għamluhom u l-materjal kien dgħajjef. Ma kellux bizzejjed siment miegħu biex ix-xogħol ikun b'saħħtu għalhekk iddeskrivih bhala dgħajjef. Minn naħa ta' barra ftakar li qabel ma bdew jibnu l-Perit kien giegħelhom iduru l-fili u kien hemm ħafna minnhom mifuhin. Dan kien fil-livell tal-garaxx, taħt l-appartament ta' Grech.

Huwa qal ukoll li kien jiftakar li mill-kamra ta' quddiem l-atturi kellhom sol biex toħrog fuq il-gallarija ta' barra. L-ilma ma setax joħorg minn hemm għax

kellu dan is-sol. Kif kienu fuq il-post ix-xhud cempel lil zewg ħaddiema minn tiegħu u dawn gabhom jixkupaw l-ilma. Jghid dwar it-tapit li huma riedu jieħduh biex innixfuh imma l-attur irrifjuta. Kellu xi nkwadri mal-ħajt u gegħluh iressaqhom il-barra; l-istess xi għamara li kien hemm mal-ħajt imma l-attur ma riedx jaf. Skont ix-xhud l-għamara li kien hemm fil-post ma kinetx ta' valur izda tal-*fibre board*. Parti minn din l-għamara kienet minfuha. Ftakar li kien hemm sufan ukoll imma ma ftakarx kif kien għalkemm qal li dan is-sufan kien taħt din it-toqba. ħSkont ix-xhud l-inkwadri ma xxarrbux. L-gholi fejn kien hemm l-inkwadri l-ħhajt kien jidher imxarrab. Fejn daħal l-ilma fil-parti ta' fuq il-ħajt, kien imxarrab. Skontu il-gebla ittebbgħet bl-ilma li daħal mit-toqba.

Ix-xhud zied jgħid li l-perit ma riedu jmiss assolutment xejn mill-appartament tiegħu għalhekk huma sempliciment xkupawlu l-ilma l'barra. Fid-9 ta' Mejju rega' mar fil-post u ra zewg toqob fejn skontu minn fejn kien jahseb li dahal l-ilma[20]. Jghid li xi ħadd fetaħ toqba u għamel il-konkos. Xehed lid-dijametru tat-toqba kien bejn wiehed u ieħor, ta' xi nofs pulzier.

vii. Gie esibit il-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' adjacenti għal dik tal-atturi, liema art inxtrat mis-socjeta' V & C. Developments Ltd flimkien ma' Dennis Gatt fi kwoti ta' nofs indiviz kull wiehed[21]. Peress li Dennis Gatt miet fis-6 ta' Dicembru 2004 wirtuh Catherine Gatt, Joseph Gatt, Maria Brincat, Dottor Anthony Gatt, Rita Gatt u Francis Saverio Gatt, ilkoll konvenuti fil-kawza odjerna[22].

---

[20] Ritratti a fol 372 et seq
[21] Fol 253 et seq
[22] Causa Mortis a fol 226

viii. Il-**perit tekniku espert tal-Qorti Vincent Ciliberti** irrediga rapport[23] dettaljat wara li dan kien zamm aċċess fil-fond tal-atturi, zamm ukoll numru ta' seduti fejn sema'diversi xhieda u ezamina wkoll il-prospett tad-danni prezentat mill-atturi. Huwa kkonstata hekk -

a. Minghajr dubbju deher evidenti fil-hin tal-aċess mizmum, li f'xi zmien kien hemm penetrazzjoni ta' ilmijiet fil-propjeta' tal-atturi. Fil-hin ta' l-aċċess mizmum, l-attrici ndikatlu marka f'forma ta' vlegga mal-koxxa ta' l-apertura li tħares fuq it-triq, li skond l-attrici l-vlegga kienet tindika l-livell ta' l-ilma fl-appartament;

b. L-espert irrimarka fil-hin ta' l-aċċess mizmum illi l-livell li kien qieghed jigi muri ma seta qatt kien il-livell ta' l-ilma li l-atturi sabu fl-appartament, u dan minhabba li l-livell indikat kien jeccedi l-livell tas-soll tal-bieb (targa) u jekk xejn, li kieku l-ilma kien lahaq il-livell indikat mill-attrici, l-ilma kien isib t-triq biex joħrog mill-bieb li jwassal għall-gallarija;

c. Huwa rrimarka wkoll li fi kwalunkwe kaz, l-ilma li ppenetra l-fond ta' l-atturi, *se mai* kien ukoll joskula minn taħt il-bieb principali ta' l-appartament u jmur fid-direzzjoni tat-tromba tat-tarag;

d. Dan kollu pero' ma jfissirx li ma deherx evidenti li l-fond ta' l-atturi sofra minn penetrazzjoni ta l-ilma;

[23] Fol 400 et seq

e. Fil-hin ta l-access mizmum, l-attur l-perit Philip Grech indika lill-espert tekniku l-lokazzjonijiet ta' min fejn daħal l-ilma mill-hajt ta l-appoġġ, u kien propju għal din ir-raguni li l-perit tekniku aċċeda fil-bini adjaċenti taħt kostruzzjoni sabiex jigi determinat jekk l-indikazzjonijiet murija lilu mill-attur kinux fl-istess livelli fil-propjeta' konvenuta;

f. Gie kostatat fil-hin tal-access mizmum illi l-livelli ndikati mill-attur fil-fond tieghu kien jikkombaċi mall-livell spezzjonat mill-espert tekniku fil-proprjeta' konvenuta taħt kostruzzjoni;

g. Hekk ukoll fil-ħin ta' l-aċċess mizmum deher evidenti li l-fond tal-atturi sofra minn penetrazzjoni ta l-ilma, tant li bosta mill-għamara mahduma mill-injam, irrizultat li kienet minfuħa fil-livell ta l-art, kif ukoll fil-fond irrizulta li deher li kien hemm hsarat f'tapit, sufan, pultruni, xamabrelli, w evidenza ta' moffa, fil-parti l-kbira mal-ħajt ta l-appoġġ, kawza tat-tixrib;

h. Mill-affidavit ta l-attur, il-perit Philip Grech, a fol.306 tal-process, jirrizulta li hu aċċeda fl-appartament biex gibed xi ritratti nhar it-Tnejn 3 ta' Novembru 2008, filwaqt li l-aħħar li aċċeda fl-appartament nhar is-Sibt 15 ta' Novembru 2008, kien ibnu, s-sur Peter Grech li meta dahal mill-ewwel sabu mgħarraq bl-ilma, b'ħafna ghamara w oggetti tad-dar imxarrba sew;

i. Dan iffisser li l-ħsara kkagunata twettqet bejn nhar it-Tnejn 3 ta' Novembru 2008 u nhar is-Sibt 15 ta' Novembru 2008. Madankollu, jekk wiehed jistrieħ fuq ix-xhieda u d-dokumenti esebiti mis-sur Anthony Bonanno fis-seduta

mizmuma nhar it-Tnejn 5 ta Novembru 2012[24] , fejn iddikjara li l-*concrete* nghata fit-8 ta' Novembru 2008 u cirka fl-12.00pm bdiet niezla x-xita, dan iffisser li l-ilma dahal fil-propjeta' ta l-atturi dak inhar stess, u gie osservat min iben l-atturi nhar is-Sibt 15 ta' Novembru 2008, li jfisser li minimament l-appartament dam bl-ilma fih sebgha (7) t'ijiem.

Ghal dik li hi **valutazzjoni** l-espert tekniku segwa l-metodu addottat fir-rapporti prezentati mis-sur Christopher Hayes ghas-socjeta' St. Paul's Survey Company Ltd kif inkarigat mill-atturi. Huwa rrelata hekk:

Tapit tas-Suf - It-tapit tat-tip *Celtic rug* mahdum mis-suf ta' daqs 12x9 gie inizjalment stmat mis-socjeta' St. Paul's Company Survey Ltd fir-rapport minnha redatt, bil-valur ta elf u tmien mitt Euro (€1,800) fit-30 t'April 2009, filwaqt li fir-rapport tad-19 ta' Gunju 2009 a Fol. 41 tal-process, l-istima telghet ghall elfejn u tmienja u disghin Euro (€2,098) a Fol. 41, b'differenza bejn l-ewwel stima u t-tieni stima dovuti ghat-trasport. M'hemmx dubbju li l-prezz moghti mis-socjeta' huwa ghal tapit gdid, mentri mill-istess xhieda ta l-attur, l-perit Philip Grech fis-seduta mizmuma nhar it-Tlieta 17 ta Jannar 2012, jirrizulta li t-tapit gie mixtri snin qabel, u għaldaqstant hija l-opinjoni tal-espert tekniku li tapiti ta' din il-kwalita ma jizdidux jew izommu l-valur mal-mhedda tas-snin, u għaldaqstant huwa stima l-valur tat-tapit ghall-prezz ta' massimu elf Euro (€1,000). Il-ħsara mwettqa fit-tapit permezz tal-moffa tidher ukoll fir-ritratt esebit fir-relazzjoni peritali.

Tapit Sintetiku - Illi dwar dan it-tapit u l-valur mghoti mis-socjeta St. Paul's Survey Company Ltd l-espert tekniku qabel mal-valur mogħti ta' mitejn u hmistax il-Euro (€215).

[24] A fol 360

Sufan u recliners tal-gilda – Dan is-sufan kien imqieghed propju bid-dahar mal-ħajt li minnu pperkola l-ilma. Huwa maħdum min materjal tal-gilda, u ghandu d-dahar tieghu bi tliet *cushions*. Fil-ħin ta' l-aċċess deher evidenti li s-sufan kellu ammont ta' trab abjad fuqu, kif ukoll ammont konsiderevoli ta' tbajja mad-dawra fil-baxx li jindika li mess ma' l-ilma. Jinghad ukoll li mad-dawra, s-sufan ghandu mad-dahar u l-gnub maħduma minn qafas ta' l-injam u infurrat bil-gilda. Fil-hin ta' l-aċċess mizmum deher li l-livell ta' l-ilma lahaq sahansitra l-livell ta l-injam orizontali, kif ukoll l-possibilta' kbira li ppenetra ilma bejn id-dahar u l-*cushions* tas-sufan, bil-konsegwenza li l-materjal intern tas-sufan xorob ammont t'ilma. Fir-rigward tar-*recliners*, dawn ukoll huma manufatturati bl-istess sistema, u cioe' qafas ta l-injam u miksija b'materjal li tal-gilda.

Fix-xhieda mghotija mis-sur Alfio Calleja, direttur tas-socjeta Dolce Casa Ltd ix-xhud iddikjara li l-atturi xtraw is-sufan u r-*recliners* inxtraw bil-prezz ta elfejnu sebghin Euro (€2,070) u li kienu gew konsenjati fl-20 ta' Marzu 2008. L-espert teknkiku osserva li fir-rapport a fol 13 tas-socjeta St. Paul's Survey Ltd is-sufan u r-*recliner* gew valutati elf, sitt mija u erbgha Euro u erbgħa u disgħin ċentezmu (€1604.94), filwaqt li fir-rapport ta' l-istess socjeta a fol. 41 u 42, gew valutati elfejn, erbgħa mija u sitt Euro (€2406). Magħdud magħhom il-valur tar-*recliner* Item 4a, li jidher biss fit-tieni rapport tas-socjeta St. Paul's Survey Ltd; bil-prezz ta' sebgħa mija u hamsa u sittin Euro (€765), il-valur totali għas-sufan u z-zewg *recliners* mgħoti mis-socjeta St. Paul's Survey Company Ltd jammonta ghal tliet t'elef, mija u wiehed u sebghin Euro (€3,171), u cioe, elf, mija u wiehed u tletin Euro (€1131) aktar mill-valur dikjarat li bihom gew mixtrija s-sufan u z-zewg *recliners*. Konsidrat dawn l-osservazzjonijiet, konsidrat wkoll illi s-sufan u r-*recliners* kienu prattikament godda w gew mixtrija tmien xhur biss qabel ma seħħet il-perkolazzjoni ta' l-ilma fl-

appartament, l-espert tekniku kien tal-opinjoni li, in kwantu tas-sufan jaqbel mal-valur moghti mis-socjeta' St. Paul's Company Ltd; fl-ewwel rapport taghha, u cioe, disgha mija u sitta u disghin Euro u sebgha u disghin centezmu (€996.97), u dan konsidrat li s-sufan possibilment jimmoffa internament, filwaqt li, in kwantu tar-*recliners,* l-esponenti wara li ha in konsiderazzjoni li kienu biss il-qiegħan li setgħu kienu fl-ilma, w allura l-makkinarju intern ma saritlux hsara, jistma l-valur tal-hsara mwettqa ghall-valur ta' tliet mitt Euro (€300), u dan sabiex jigu mnaddfin il-qiegħan u l-gnieb tar-*recliners.*

Mill-lista esebita a fol.8, għajr ghal kwadri li dwarhom il-perit tekniku rrelata aktar il-quddiem, għal dawk li huma valutazzjonijiet ta' għamara li sofriet hsara irrimedjabbli, spejjez tal-*Loss Adjustor* u tindif, l-espert kien ta' l-opinjoni li jinzammu l-valuri mgħotija fil-prospett mehmuz.

Ta l-istess opinjoni huwa l-espert tekniku ghal dak li jirrigwarda d-dekorazzjoni tal-appartament, u cioe' illi l-valur mogħti mis-socjeta' St. Paul's Survey Company Ltd ta' elf, hames mija u tlieta u disghin Euro u sbatax il-centezmu (€1,593.17) huwa wiehed gustifikat.

Ghal dak li jirrigwarda l-kwadri, l-valur indikat fil-prospett a fol 8 tal-proċess prezentat mil-atturi, l-ħsara kagunata tammonta elf, u tmienja u ghoxrin Euro (€1,028) filwaqt li fl-ewwel rapport tas-socjeta' St. Paul's Survey Company Ltd. a fol 15 tal-process hemm indikat taħt Item 19, *To be advised,* filwaqt li fit-tieni rapport ta' l-istess socjeta a Fol.45 hemm indikat l-valur ta elf, u tmienja u ghoxrin Euro (€1,028).

Frames Pictures – Il-perit tekniku ra wkoll dokument a fol 50 tal-process li ghalkemm mhux iffirmat mis-sur Mario Martinelli, il-valur ta hames (5) kwadri bil-ħgieg u ħames *prints* gie kalkolat li jiswew mija u tmienja u sittin Euro (€168), filwaqt li a fol.52 tal-process il-valur mghoti mis-sur Mario Martinelli biex jirranga u jibdel l-materjali tal-kwadri bil-hsara, jammonta ghall erbgha mija u tmienja u ghoxrin Euro (€428), eskluz ir-restawrazzjoni li bejn wiehed u iehor giet stmata li tiswa sitt mitt Euro (€600), total ta' elf u tmienja u ghoxrin Euro (€1,028).

Illi l-perit tekniku acceda darbtejn fil-fond kummercjali tas-sur Mario Martinelli f'San Gwann bl-isem *Pictures & Frames*, u ra, u ezamina l-kwadri li qegħdin mizmuma mis-sur Mario Martinelli.

Illi l-perit tekniku salv ghall-inċizzjonijiet u *aquarella*, li minghajr dubbju l-aquarella għandha valur akbar mill-inċizzjonijiet minhabba li l-inċizzjonijiet ma humiex unici, huwa ta l-opinjoni li l-valutazzjoni mgħotija ta' elf u tmienja u ghoxrin Euro (€1,028) hija esagerata, aktar u aktar, illi mill-osservazzjonijiet li l-espert tekniku għamel għand is-sur Mario Martinelli, mhux l-kwadri kollha jeħtiegilhom dak li hu magħruf bhala tneħħija ta' *foxing*, u dan apparti l-fatt li x'uhud mill-kwadri u l-istampi fihom qajla jista jingħataw xi valur.

Illi fic-cirkostanzi, il-perit tekniku kien ta l-opinjoni li jkun aktar gustifkat li l-valur ikun ta' medja ta' erbgha mitt Euro (€400).

Valur Lokatizju - Fir-rigward tal-valur lokatizju, l-espert tekniku kien tal-opinjoni li l-valur ta' ħmistax il-Euro (€15) kuljum mgħoti mis-socjeta' Dhalia

– *real estate services*, a fol.11 tal-process huwa gustifikat konsidrat id-daqs u l-pozizzjoni ta' l-appartament.

In fine, l-espert tekniku kien ta' l-opinjoni li sabiex tinħareg l-għamara bil-ħsara, tinħadem u tinxtara l-għamara mill-gdid, wara li l-fond jigi dekorat, u mill-gdid il-fond jigi attrezzat b'mod abitabbli, jkunu meħtiega ċirka erbgħa sittin gurnata.

viii. In eskussjoni lill-perit tekniku[25] l-atturi rrimarkaw li kien hemm diversi oġġetti oħra, senjatament gwardarobba, saqqijiet u għamara oħra li l-perit tekniku naqas li jikkummenta dwar il-valur taghhom kif mogħti mill-esperti *ex parte*. Il-perit tekniku rrisponda pero' li huwa kien irrelata dwar l-għamara li huwa kien innota li gratilha ħsara meta daħal l-ilma[26]. F'seduta sussegwenti[27] rega' kkonferma li fir-rapport tiegħu huwa mexa fuq il-lista tal-*loss adjuster* għaliex dawk kienu l-affarijiet li l-attur qal li għandu ħsara fihom u mhux affarijiet oħrajn indikati issa. Dwar iz-zewg saqqijiet indikati mill-atturi fl-eskussjoni l-perit tekniku rrimarka li huwa ma setax jifhem kif dawn seta' gratilhom ħsara tenut kont li dawn kienu hafna aktar fil-għoli mill-livell ta' l-ilma li pperkola. .

B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

Qabel jigi elavulat il-mertu tal-kaz il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa.

---

[25] Fol 483
[26] Fol 488 et seq
[27] Fol 497 et seq

a. Legittimu kontradittur

Is-socjeta' konvenuta V&C Contractors Ltd eccepiet li hija giet imharrka inutilment peress li hija mhijiex ko-proprjetarja tal-art li fuqha nbniet il-blokka adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi. Allura hija m'ghandhiex tirrispondi ghal danni.

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak li tghid il-gurisprudenza in materja. Kif sottolineat minnha stess fil-kaz **Joseph Gatt vs Polidano Brothers et deciz fid-29 ta' Novembru 2017**[28] **-**

*"Kif inghad minn din il-Qorti stess fil-kaz **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et**[29] **deciz fit-28 ta' Settembru 2016 -***

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

[28] Rik Gur 66/10
[29] Rik Gur 700/14

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[30] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:

*"**Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta**[31]." **(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)**[32]**."***

Mill-atti jirrizulta li l-art in kwistjoni adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi inxtrat permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' minn Vincent Borg u Charles Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' V & C. Developments Ltd u minn Dennis Gatt. Huma xtraw fil-kwoti ta' nofs indiviz ghal kumpanija u nofs indiviz ghal Dennis Gatt il- porzjon art diviza maghrufa bhala plot numru 4 formanti parti mill-ghalqa maghrufa bl-isem ta' "tax-Xatt" fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar.

[30] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[31] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti
[32] (Nru 777/06) deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Ma hemm ebda dubju ghalhekk li s-socjeta' V&C Contractors Ltd ma hijiex wahda mis-sidien tal-art in kwistjoni. Fil-fatt fil-mori tal-kawza l-atturi kienu talbu l-kjamat in kawza tas-socjeta' V & C Developments Ltd bhala waħda mis-sidien tal-proprjeta' mertu tal-kawza u l-Qorti stess fid-digriet taghha tat-3 ta' Gunju 2011 li bih laqgħet din it-talba kienet gibdet l-attenzjoni tal-atturi sabiex jirregolaw ruhom dwar il-pozizzjoni tas-socjeta' V & C Contractors Ltd bħala konvenuta[33].

Inoltre mill-provi rrizulta wkoll li l-uniku nvolviment li kellha din is-socjeta' fil-proġett kollu kien l-iskavar tas-sit fil-fazi inizjali tal-proġett u għalhekk ma hemm ebda konnessjoni mal-mertu li jifforma parti mill-kawza odjerna.

Isegwi li l-eccezzjoni tas-socjeta' V & C Contractors Ltd hija gustifikata u l-Qorti sejra tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

b. <u>Preskrizzjoni</u>

Is-socjeta' kjamata in kawza V & C Developments Ltd ressqet eccezzjoni fis-sens li t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' esponenti kjamata fil-kawza huma preskritti u dan a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi hekk–

[33] Fol 294

"2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

Intqal hekk fil-kaz **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deciz fit-13 ta' Gunju 2013**[34] **-**

"Is-socjetajiet konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni attrici hi preskritta bi skadenza ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jippreskrivi b'terminu ta' sentejn l-azzjonijiet kollha ghad-danni li jirrizultaw minn delitt jew kwazi-delitt. L-attur da parti tieghu jsostni li l-artikolu invokat mhux applikabbli peress li l-azzjoni taghha hi wahda kuntrattwali……

[…..]

Hu ribadit fil-gurisprudenza taghna li ghall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet ghamliet ta' azzjoni ghad-danni, u jigifieri: (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz iz-zmien talpreskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili; u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin;

Hu ghalhekk pacifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodici Civili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta

[34] Cit 353/05

quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).

*Illi, ghalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali (Ara per ez. "**Calafato vs Muscat**", deciza fil-5 ta' Frar, 1895 (Vol. XV.44); "**Naudi vs Zammit**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "**Calleja vs Xuereb**", deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982). Fil-kawza "**Borda vs Arrigo Group of Hotels et**", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1999, gie konfermat li l-preskrizzjoni applikabbli tkun ta' hames snin jekk id-danni huma rizultat ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni.*

Fl-ewwel lok jingħad li ma hemm ebda dubju li l-azzjoni odjerna hija wahda arginata fuq *culpa aquiliana* u għalhekk dan it-terminu preskrittiv kif stabilitt mill-artiklu tal-ligi imsemmi huwa applikabbli ghall-kaz.

Fit-tieni lok gie premess mill-atturi fir-rikors promotur li l-ingress ta' ilma fl-appartament taghhom seħħ għal ħabta ta' nofs ix-xahar ta' Novembru 2008 u inoltre bħala fatt gie stabbilit anke mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li l-perkolazzjoni tal-ilma u l-ħsara fil-fond twettqet bejn nhar it-Tnejn 3 ta' Novembru 2008 u nhar is-Sibt 15 ta' Novembru 2008.

Kif xehed Vincent Borg, direttur tas-socjeta' V & C Developments Ltd, din is-socjeta' qatt ma rċeviet talba ghal xi hlas ta' danni b'referenza ghal ħsarat fil-fond tal-atturi minn dħul ta' ilma.

Fil-fatt jirrizulta li ma giet prezentata ebda ittra ufficjali kontra s-socjeta’ V & C Developments Ltd fir-rigward tal-mertu tal-kaz.

Din is-socjeta’ giet kjamata fil-kawza bid-digriet tal-Qorti tat-3 ta’ Gunju 2011[35] u għalhekk anke kieku fl-agħar ipotesi kellha tittieħed id-data tas-Sibt 15 ta’ Novembru 2008 bħala dik li fiha saret il-ħsara fil-fond tal-atturi kawza tal-ingress ta’ ilma, il-kawza fil-konfront tas-socjeta’ V & C Developments Ltd hija definittivament preskritta.

Ghalhekk din l-eccezzjoni sejra tigi akkolta.

Il-kawza għandha għhalhekk tkompli kontra l-konvenuti rimanenti fil-kawza.

C. MERTU

L-azzjoni attriċi hija bazata fuq l-allegazzjoni li huma sofrew ħsarat fl-appartament tagħhom minħabba perkolazzjoni ta’ ilma provenjenti mill-blokka adjaċenti li f’dik l-epoka kienet għadha fi stadju ta’ kostruzzjoni.

Mis-sintezi tal-provi, ritratti esibiti u partikolarment il-konstatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku Vincent Ciliberti ma hemm ebda dubju li din l-allegazzjoni hija ampjament pruvata.

A skans ta’ ripetizzjoni inutli l-Qorti tissottolinea li dwar il-piz probatorju tal-kostatazzjonijiet ta’ periti teknici nominati mill-Qrati gie ritenut kostantement mill-gurisprudenza nostrali, li għalkemm Qorti mhijiex marbuta tadotta l-

[35] Fol 294

konkluzjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b'mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert tekniku mqabbad apposta biex jezamina materja teknika bhal ma hu l-kaz odjern.

Fil-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz fit-12 t'April 2016**[36] il-Qorti elenkat il-principji rilevanti f'dan il-kuntest:

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza ***"Calleja vs Mifsud"****, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha

[36] Cit Nru 13/06 JZM

*tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.***

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u **"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li m'hemm ebda lok li jwassalha biex tiddubita mil-konstatazzjonijiet tal-espert imqabbad minnha u tqis li l-konkluzjonijiet tiegħu, huma ġusti u korretti. Għalhekk hija se tagħmel tagħha dawn l-istess konkluzjonijiet.

Il-Qorti tqis għalhekk li fid-dawl tal-konstatazzjonijiet tal-espert tekniku l-perit Vincent Ciliberti, kif ukoll fid-dawl tal-provi kollha mressqa in atti, ma hemm ebda dubju li l-ħsarat sofferti mill-atturi fir-residenza tal-atturi seħħet kawza tal-

ilmijiet li pperkolaw għal ġol-fond tagħhom fil-kors tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu qegħdin isiru fil-proprjeta' adjacenti, ilma li origina minn dan il-fond kif gia spjegat.

L-ewwel talba attrici sejra ghalhekk tigi akkolta.

<u>Responsabilita' ghad-danni</u>

L-artikolu 1031 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li *"kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu"*, liema htija tinkombi fuq min *"ma juzax il-prudenza, diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja*[37]*"*.

Inoltre huwa prinċipju generali magħruf fil-gurisprudenza nostrali li sabiex jigi stabbilit lok għall-għoti tad-danni irid jigi ppuvat mhux biss id-dannu kawzat innifsu, izda wkoll li dan seħħ minhabba ħtija u li jkun hemm konsegwentement ness kawzattiv bejn din il-ħtija u d-dannu rekat.

Fil-kaz **Charles Gauci et vs Maria Borg Mizzi et noe**[38] deċiz fil-25 ta' Novembru 2004 il-Qorti kienet qalet hekk -

"Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minħabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jehtieg jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta' ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni".

Kif inghad, diga' gie stabbilit li d-danni subiti mill-atturi seħħew kawza ta' dħul ta' ilma mill-fond adjaċenti proprjeta' tal-konvenuti rimanenti fil-kawza (ghajr

[37] Artikolu 1032 (1)
[38] Cit Nru 87/1998 Prima Awla tal-Qorti Civili

is-socjeta' MTF Bonanno Construction Ltd, il-perit Anthony Fenech Vella u l-perit Claire Abela). B'hekk in-ness bejn id-danni kawzati fil-proprjeta' tal-atturi u l-event dannuz gew ben stabbiliti.

Huwa opportun li l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tar-responsabilta' tal-konvenuti.

Jinghad *in primis* li fiz-zmien tas-sena li fih seħħ l-episodju in ezami maltempati bix-xita huma komuni, anzi ferm prevedibbli. Kien għalhekk jispetta lill-konvenuti kollha, fir-rwoli rispettivi tagħhom ta' sidien, kuntrattur u periti responsabbli mill-proġett li juzaw id-diligenza ta' *bonus pater familias* sabiex jassikuraw li bix-xoghlijiet li kienu għaddejjin fiz-zmien tax-xitwa fis-sit adjaċenti l-atturi ma jsofrux hsarat intortament, inkluz f'kaz li tagħmel ix-xita. Sfortunatament huwa evidenti li din id-diligenza ma ġietx murija minnhom fil-kaz tal-lum. Naturalment mhuwhiex il-kompitu tal-Qorti tiddetta u tiddetermina x'kellu jsir da parti tal-konvenuti sabiex tigi salvagwardjata l-proprjeta' tal-atturi minn dak li effettivament gara. Li hu zgur huwa li kawza tan-nuqqasijiet rispettivi murija mill-konvenuti (kif ser jingħad), l-atturi spiccaw ibatu diversi danni gewwa darhom kif evidenzjat mill-provi.

Fic-ċirkustanzi r-responsabilta' għandha tingarr solidalment u ugwali bejn il-konvenuti:

a. Għal dak li jirrigwarda l-kuntrattur, huwa minnu li bħala regola, fit-twettiq tax-xogħolijiet appaltati dan jopera b'awtonomija, bl-organizazzjoni proprja tiegħu u bl-uzu ta' dawk il-mezzi meħtiega biex iwettaq ix-xogħol. Zgur għalhekk li s-soċjeta' MTF Bonanno Construction Ltd għandha terfa' r-responsabilta' għax kienet hi li fuq il-lant tax-xogħol kiennet għaddejja bix-xoghlijiet. Fost ohrajn għalhekk ntwera nuqqas meta - kif xehed b'mod mhux

kontradett l-attur li huwa wkoll perit bi snin twal t'esperjenza – għamlu l-qbid mal-appoġġ tal-atturi u tas-saqaf mill-izvilupp il-ġdid u l-ġonot ma ngħalqux sew b'tikhil għax kieku dan sar, kif saħaq l-attur, meta għamlet ix-xita l-ilma ma kienx iċarċar matul l-appoġġ u jispiċċa fil-fond tal-atturi. Bl-uzu ta' diligenza ordinarja ta' *pater familias*, bħala kuntrattur li kienet ilha diversi snin topera f'dan il-mestier din is-socjeta' konvenuta kienet tenuta li tkun taf li dawn in-nuqqasijiet fil-perkors tax-xogħolijiet setgħu iħallu, kif ghamlu, konsegwenzi fuq proprjeta' ta' terzi partikolarment f'perjodu ta' prevedibilita' ta' xita.

b. Il-konvenuti Catherine Gatt, Joseph Gatt, Maria Brincat, Dottor Anthony Gatt, Rita Gatt, Francis Saverio Gatt għandhom igorru responsabilta' għal dak li seħħ għax bhala s-sidien tal-art in kwistjoni adjaċenti għal dik tal-atturi għandhom ir-responsabilta' globali ta' dak kollu li kien għaddej fix-xoghlijiet fuq is-sit tagħhom.

Fis-sentenza **Emanuel Zammit nomine vs Charles Polidano proprio et nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2014, gie osservat:-

*"**Min-naha l-ohra, is-socjetajiet appellanti ma jistghux jehilsu mir-responsabbilita` billi jghidu li qabbdu persuna biex tiehu hsieb ix-xoghol, ghax la darba rrizulta li b'dak li ghamlet jew ma ghamlitx dik il-persuna, is-socjeta` attrici sofriet danni** (specjalment meta tower crane intrama ezatt mal-faccata tal-lukanda tas-socjeta` attrici), **isegwi li dik il-persuna ma kienetx kompetenti f'xogholha, u ghall-konsegwenzi ta' din l-inkompetenza ghandhom ibatu wkoll is-sidien, is-socjetajiet konvenuti appellanti** (ara **Grech v. Kummissarju tal-Pulizija**, deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Marzu, 1988, u **Gauci v. Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma et.**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-30 ta' Novembru, 2010, li fiha, wara rassenja ta' gurisprudenza, inghad li*

"il culpa in eligendo llum tinkludi r-responsabbilita` ta' persuna ghall-atti tal-impjegati taghha li jikkawzaw danni lil terzi")."

c. Dwar ir-responsabilta' tal-periti konvenuti Anthony Fenech Vella u Claire Abela fl-ewwel lok inghad hekk fil-kaz **Anthony Saliba vs Chev. Alfred Delia pro et noe et deciz fl-24 t'Ottubru 2003**[39] -

"Issir referenza ghal dak li gie deciz mill-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Lilian Stilon DePiro pro et noe et vs Henry Ghirlando*** *moghtija fl-20 ta' Marzu 1962 (Vol. XLVI.iii.746) li "jekk l-arkitett kellu d-direzzjoni tax-xoghol, filwaqt li x-xoghol kellu jigi ezegwit mill-appaltatur, l-arkitett mhux responsabbli jekk id-difetti huma dovuti unikament ghall-htija tal-appaltatur, ghal xi negligenza da parti tieghu, jew, per ezempju, ghall-imperizja fl-arti tieghu, u ghal xejn mid-direzzjoni tal-arkitett. Jekk id-difetti huma dovuti ghal direzzjoni hazina, allura jirrispondi l-arkitett, purche` ma jkunx hemm ukoll htija tal-appaltatur; ghaliex dan ma ghandux jezegwixxi direzzjoni li jkun jaf li hija hazina u li sejra tipperikola l-istabbilita` tal-kostruzzjoni; u lanqas ma ghandu japprofitta minn negligenza tal-arkitett u jittrasgredixxi d-dettami tal-arti edilizja; f'liema kaz, l-appaltatur jirrispondi mal-arkitett, kull wiehed minnhom fil-mizura tal-kolpa rispettiva".*

Hija l-fehma tal-Qorti li fil-kaz tal-lum iz-zewg periti nkarigati mill-proġett ta' kostruzzjoni in kwistjoni għandhom igorru responsabilta' solidali flimkien mal-bqija tal-konvenuti. Huma kellhom l-obbligu tas-sorveljanza tal-proġett u sabiex jagħtu l-istruzzjonijiet meħtiega fil-kors tax-xogħlijiet anke sabiex jigu evitati problemi bħalma ġraw fil-kaz tal-lum, struzzjonijiet li mkien mill-provi mressqa ma jirrizulta li ngħataw nonostante l-fatt li huma kienu jmorru fuq il-lant tax-xoghol regolarment, skont l-istess Fenech Vella. Anzi addirittura l-perit Claire Abela kienet marret fuq il-lant gurnata qabel u f'ebda hin ma gibdet l-attenzjoni ghal xi nuqqasijiet da parti tal-kuntrattur, ħaġa li b'diligenza ordinarja ta' *bonus*

[39] Cit 176/89

pater familias setgħet issir minnhom jew min minnhom. Kien obbligu tagħhom kif inkarigati li jassikuraw li jigi evitat kull sinistru li kien ukoll prevedibbli kif xehed l-istess perit Fenech Vella fil-fond ta' ll-atturi.

It-tieni talba attrici għalhekk sejra tintlaqa' fil-konfront tal-konvenuti msemmija kif ingħad.

Ghal kull buon fini l-Qorti sejra tindirizza xi argumenti mressqa mis-socjeta' konvenuta MTF Bonanno Ltd fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha.

Din is-soċjeta' tissolleva l-argument li possibilment il-maltempata li wasslet għall-ħsarat subiti mill-atturi kienet kaz ta' forza magguri li ma seħħitx minħabba negligenza tagħha izda minħabba ċirkustanzi sfortunati li ħadd ma seta' jevita jew ibassar.

Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li *se mai* dan l-argument kellu jitressaq bħala eccezzjoni formali fir-risposta guramentata u mhux bħala sottomissjoni.

F'kull kaz l-argument ma jregix.

Dwar id-difiza tal-kaz fortuwitu il-gurisprudenza hi cara. Kif intqal fil-kaz **Joe Caruana vs Philip Chircop & Sons Ltd et**[40] deciz fl-24 t'April 2015:

"….il-kuncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara jkun ikkontribwixxa l-fatt, pozittiv jew negativ, tal-bniedem. Skont il-principju tad-dritt, biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun avveniment

[40] Rik 587/03 Qorti tal-Appell

insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura, imma jehtieg li jkun inevitabili, b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-"bonus pater familias".

"Persuna ma tistax semplicement tistrieh fuq il-kaz fortuwitu, jew forza magguri jew stat ta' necessita` biex tiskolpa ruhha mill-htija meta tezisti l-kolpa antecedenti'. (Ara decizjonijiet ta' danni minn arma tan-nar waqt kacca ***Raymond Sammut vs Anthony Micallef*** *deciza fit-3 ta' Ottubru, 2008 (817/1999/1) PA – Imhallef G. Valenzia, u* ***Carmela Fenech pro et noe vs Antonio Galea*** *deciza fl- 24 ta' Mejju 1954 mill-Qorti ta' l-Appell, u s-sentenza fl-ismijiet* ***Mikiel Refalo pro et noe vs Pawlu Curmi*** *deciza fit-13 ta' Jannar 1988 deciza mill-Qorti ta' l-Appell."*

Kif diga' ngħad, huwa konċess li x-xita hija fenomenu naturali li fuqha l-bniedem ma għandu ebda kontroll. Izda huwa fatt prevedibbli li meta qed isiru xoghlijiet partikolarment f'perjodu fejn ix-xita anke f'ċertu kwantitajiet tkun mistennija għandhom jittieħdu l-mizuri neċessarji sabiex ma jkunx hemm ingress ta' ilmijiet partikolarment fi proprjetajiet ta' terzi.

Għalhekk l-argument dwar il-forza magguri huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

L-istess soċjeta' konvenuta tissottometti wkoll li l-atturi stess ikkontribwew għad-danni minnhom subiti minħabba li skont ix-xhieda tad-direttur ta' din is-soċjeta' il-materjal uzat fil-fili tal-hajt tal-atturi minn fejn daħal l-ilma kien dgħajjef. Izda fil-fehma tal-Qorti dan l-argument mhux biss ma hux sostanzjat minn ebda provi talli lanqas il-perit tal-Qorti ma ta' xi ħjiel li seta' kien hemm xi nuqqasijiet da parti tal-atturi fir-rigward. Anzi jigi osservat li kien il-konvenut perit Anthony Fenech Vella stess, fl-ispezzjoni tieghu ghall-fini ta' *pre-conditioning report* li kien ikkonstata li l-fond tal-atturi kien fi stat tajjeb u ma kellux ħsarat.

Ghalhekk anke dan l-argument huwa nfondat.

Likwidazzjoni tad-danni

Fit-talbiet rimanenti l-atturi qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas ta' danni subiti minnhom oltre l-*loss of use*. Il-pretensjoni tagħhom hija ta' €13,851.83 għad-danni u *loss of use* tal-fond li llum jinkera bir-rata ta' €15.00 kuljum sa minn dakinhar li kien hemm il-perkolazzjoni ta' ilma.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi rriduċew il-pretensjoni tagħhom għal €12,625.97 in vista tar-riduzzjoni fuq il-valur li l-espert tekniku mqabbad mill-Qorti kien għamel fuq uhud mill-oġġetti.

Minn naħa l-ohra s-soċjeta' ntimata MTF Bonano Ltd issottomettew li f'kaz li jintlaqgħu it-talbiet attri1ċi, għal massimu huma għandhom jingħataw is-somma ta' €5465.14 in vista tal-fatt li huma taw interpretazzjoni differenti ghar-rapport tal-perit tekniku għal dak li jirrigwardaw danni.

Il-Qorti tirrileva li hija diga' adottat ir-rapport tal-perit tekniku Vincent Ciliberti *in toto* u għamlitu tagħha u għalhekk sejra telenka d-danni li għandhom jigu likwidati a favur l-atturi skont dak indikat mill-istess espert, f'liema danni skont l-espert tekniku huwa mexa a bazi tar-rapport tas-socjeta' St Paul's Survey Company Ltd inkarigati mill-atturi:

Tapit tas-suf – €1,000

Tapit sintetiku – €215

Sufan – €996.97

Recliner – €300

Il-perit tekniku kompla jghid hekk fir-rapport[41] -

"Illi mill-lista esebita a fol 8, ghajr ghall-kwadri li dwarhom l-esponenti sejjer jirrelata aktar il-quddiem, ghal dawk li huma valutazzjonijiet ta' ghamara li sofriet hsara rrimedjabbli, spejjez tal-loss adjuster u tindif, l-esponent huwa ta l-opinjoni li jinzammu l-valuri moghtija mill-prospett mehmuz."

Il-perit tekniku esebixxa wkoll ritratti li juru xi hsara fl-għamara.

L-għamara elenkata fil-prospett a fol 8 hija –

Wall unit – €1910

Sideboard – €345

Desk – €466

Zewg footstools – €46

Hames framed prints zghar – €168

Mera kbira – €90

Door frame – €412

Gwardarobba bi 3 bibien – €826

Stool – €47

Desk – €466

Decorations – €1212

[41] Fol 418

(In vista ta' dak li rrizulta mill-eskussjoni tal-perit tekniku fir-rigward taz-zewg saqqijiet u cioe' d-dubji serji li kellu dwar kemm dawn setghu verament gew dannegjati bl-ilma, il-Qorti mhux ser takkorda ebda kumpens ghalihom.)

Spejjez tal-Loss Adjustor – €377.60

Tindif – €168

Dekorazzjoni tal-appartament - €1,593.17

Frames pictures – €400

Valur Lokatizju – €15 x 64 granet = €960

TOTAL : €11,998.74 (Hdax il-elf disa' mija u tmienja u disgħin Ewro u erbgha u sebghin centezmu)

Għalhekk safejn kompatibbli ma' dak appena deciz il-Qorti tilqa' l-bqija tat-talbiet attrici għall-likwidazzjoni u hlas ta' danni.

Għall-istess ragunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti MTF Bonanno Ltd sejrin jigu miċhuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tas-socjeta' V & C Contractors Ltd u tiddikjara li hija mhijiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attriċi u għalhekk qegħda tigi liberata mill-osservanza tal-Gudizzju;

2. Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tas-socjeta' kjamata in kawza V & C Developments Ltd u tiddikjara li l-azzjoni attriċi fil-konfront taghha hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta MTF Bonanno Ltd;

4. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi konsegwenza ta' l-ilma li dahal fl-appartament tal-atturi, l-istess atturi sofrew danni konsistenti fi ħsarat fl-istess appartament u f'xi mobbli li kienu jinsabu fl-istess appartament, kif ukoll *loss of use* ta' l-istess appartament;

5. Tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara li l-bqija tal-konvenuti huma unikament responsabbli għad-danni msemmija sofferti mill-atturi;

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet attrici safejn kompatibbli ma' dak deċiz fis-sentenza u tillikwida s-somma ta' hdax il-elf disa' mija u tmienja u disghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€11,998.74) bħala danni li għandhom jithallsu lill-atturi mill-bqija tal-konvenuti solidalment u ugwalment bejniethom.

7. Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Lulju 2009 kontra l-konvenuti solidalment bejniethom salv ghall-ispejjez tas-soċjeta' konvenuta V & C Contractors Ltd u tas-socjeta' kjamata in kawza V & C Developments Ltd ghandhom ikunu a karigu tal-atturi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imhallef

Victor Deguara

Dep. Reg.