



MALTA

**Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

Rikors Nru. 171/08VG

Raymond Spiteri u martu Mary Rose Spiteri

Vs

Chris Cuschieri f'ismu u għan-nom ta' Krigar Development Ltd.

Illum 12 ta' Marzu 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Raymond u Mary Rose konjuġi Spiteri fit-22 ta' April 2008, permezz ta' liema jitolbu li Chris Cuschieri f'ismu u għan-nom ta' Krigar Development Ltd. jiġi kkundannat iħallashom somma li ma taqbiżx h̄dax-il elf u sitt mitt Euro (€11,600) bħala danni kaġonati lilhom fil-bini tagħhom "Sabrain" Triq Qrejten, Msida, meta huwa kien qed jizviluppa l-bini attigwu u għal liema danni huwa unikament responsabbli, bl-imghax legali u bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 15 ta' Ġunju 2007, kontra Chris Cuschieri f'ismu u għan-nom ta' Krigar Development Ltd.;

Rat ir-Risposta ta' Christopher Cuschieri u tas-soċjetà Krigar Developments Ltd. permezz ta' liema jopponu għat-talbiet attriċi u jitlobu li l-istess jiġu miċhuda, bl-ispejjeż kontra l-atturi konjuġi Spiteri, stante li: (a) in linea preliminari, il-konvenut Christopher Cuschieri proprio ma huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) in linea preliminari wkoll, lanqas is-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. ma hija l-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi peress illi kwalsiasi żvilupp imsemmi mill-atturi sar minn terzi li mhux biss huma magħrufa lill-atturi iżda wkoll li magħhom l-atturi stabbilew relazzjoni ġuridika diretta; (ċ) dejjem in linea preliminari, it-talbiet attriċi huma preskritti bid-dekors ta' sentejn ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; u (e) fil-mertu u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ebda ammont ma huwa dovut lill-atturi mill-konvenuti jew min minnhom peress li huma ma kkaġunaw ebda dannu lill-atturi fil-bini tagħhom kif minnhom allegat;

Rat l-affidavit ta' l-attur Raymond Spiteri a fol. 19 sa' 22 tal-proċess u rat l-affidavit ta' l-attriċi Mary Rose Spiteri a fol. 27 sa' 31 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' l-attur Raymond Spiteri mogħtija waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2010¹ u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "GV1" u Dok. "GV2" a fol. 32 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Michelle Mintoff a fol. 43 u 44 tal-proċess u semgħet ix-xhieda tal-Perit Richard Aquilina mogħtija waqt is-seduta tal-31 ta' Jannar 2011², semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' l-attriċi mogħtija waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju 2012³ u x-xhieda in kontro-eżami ta' Michelle Mintoff mogħtija waqt is-seduta ta' l-14 ta' Ġunju 2012⁴, rat l-affidavit tal-konvenut Christopher Cuschieri u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mill-konvenuti permezz ta' Nota ppreżentata fil-15 ta' Jannar 2013⁵ u l-affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalato u d-dokumenti annessi miegħu esebiti mill-konvenuti permezz ta' Nota ippreżentata fit-18 ta' Marzu 2013⁶, rat l-affidavit ta' Emanuel Vella esebiti mill-konvenuti permezz ta' Nota ppreżentata fis-17 ta' Ġunju 2013⁷ u semgħet ix-xhieda in kontro-eżami tal-Perit Edgar Caruana Montalato⁸ u tal-konvenut Chris Cuschieri⁹ mogħtija waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2013;

Rat li b'Digriet mogħti fil-31 ta' Jannar 2011 kien gie nominat, fuq talba ta' l-atturi, il-Perit Godwin Abela bħala Perit Tekniku, liema nomina ġiet revokata b'Digriet mogħti fis-16 ta' Ottubru 2014 in segwitu għal talba għar-revoka ta' l-inkarigu da parte ta' l-atturi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' l-atturi a fol. 146 sa' 148 tal-proċess u n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenut proprio et nomine a fol. 149 sa' 166 tal-proċess;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Bil-proċeduri odjerni l-atturi konjugi Spiteri jitolbu li l-konvenut f'ismu proprju u għan-nom tas-soċjetà Krigar Developments Ltd. jiġi ikkundannat iħallashom somma li ma teċċedix €11,600, bħala danni kaġonati lilhom fil-bini tagħhom "Sabrain" Triq Qrejten, Msida, meta l-konvenut kien qed jiżviluppa l-bini attigwu u għal liema danni huwa unikament responsabbli l-istess konvenut proprio et nomine. Il-konvenut f'ismu proprio u s-soċjetà Krigar Developments Ltd. laqgħu għat-talba attriċi bis-segwent i eċċezzjonijiet: (a) in linea preliminari, il-konvenut Christopher Cuschieri proprio ma huwiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; (b) in linea preliminari wkoll, lanqas is-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. ma hija l-legittimu kontradittur għat-talbiet attriċi peress illi kwalsiasi żvilupp imsemmi mill-atturi sar minn terzi li mhux biss huma magħrufa lill-atturi iżda wkoll li magħhom

¹ Fol. 33 tal-proċess.

² Fol. 50 u 51 tal-proċess.

³ Fol. 60 sa' 63 tal-proċess.

⁴ Fol. 65 sa' 68 tal-proċess.

⁵ Fol. 72 sa' 83 tal-proċess.

⁶ Fol. 85 sa' 119 tal-proċess.

⁷ Fol. 122 sa' 124 tal-proċess.

⁸ Fol. 127 sa' 129 tal-proċess.

⁹ Fol. 130 sa' 133 tal-proċess.

l-atturi stabbilew relazzjoni ġuridika diretta; (ċ) dejjem in linea preliminari, it-talbiet attriċi huma preskritti bid-dekors ta' sentejn ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; u (e) fil-mertu u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ebda ammont ma huwa dovut lill-atturi mill-konvenuti jew min minnhom peress li huma ma ikkaġunaw ebda dannu lill-atturi fil-bini tagħhom kif minnhom allegat.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma proprjetarji tal-fond "Sabrain" Triq Qrejten, Msida, u li attigwu għal dan il-fond kien hemm il-fond "The Studio" Triq Qrejten, Msida, liema fond twaqqa' u minfloku nbnew garages u appartamenti. Il-konvenut Christopher Cuschieri, li huwa wkoll azzjonist u Direttur fis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., xehed illi *l-kumpanija Krigar Developments xtrat minghand terzi d-dar bil-garaxx sottopost u formanti parti integrali minnha, liema dar kien jisimha "The Studio", Qrejten Street, Gwardamangia, Msida, u dana permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò ta' nhar it-28 ta' Jannar 2004. ... Jiena fil-vesti personali tiegħi ma għandi l-ebda proprjetà ġewwa t-triq imsemmija ... u ma għamilt l-ebda tip ta' xogħlijiet u huwa għalhekk illi qiegħed insostni li ma għandi xejn x'naqsam f'din il-kawża u cioè li minix leġittimu kontradittur. Krigar Developments Ltd. xtraw id-dar hawn fuq imsemmija għal skopijiet ta' żvilupp u fil-fatt l-istess dar, wara li nxtrat, ġiet imwaqqa' u żviluppata f'appartament u garaxxijiet skond il-permessi relattivi¹⁰. Il-Perit Edgar Caruana Montalto, l-azzjonist u d-Direttur l-ieħor fl-imsemmija Krigar Developments Ltd., ukoll xehed illi jiena qrajt l-affidavit ta' Christopher Cuschieri u nikkonferma l-kontenut tiegħu b'mod partikolari s-segwent: (i) li kienet il-kumpanija Krigar Developments Ltd. li xtrat il-proprjetà li tinstab biswit il-maisonette ta' Raymond Spiteri u Mary Rose Spiteri permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò ta' nhar it-28 ta' Jannar 2004; (ii) li din il-proprjetà inxtrat għal skopijiet ta' żvilupp. Fil-fatt nixtieq inżid ma' dak li xehed Christopher Cuschieri u ngħid illi kien hemm outline development permit li nħareġ mill-MEPA bin-numru PA/55/03 nhar it-28 ta' Ottubru 2003 u l-full development permit li nħareġ mill-MEPA bin-numru 6823/03 nhar il-15 ta' Lulju 2004¹¹.*

Għalkemm il-konvenuti ma pprezentawx l-att ta' l-akkwist imsemmi minn dawn ix-xhieda, u in verità lanqas ġie mitlub mill-atturi bħala konferma ta' dak affermat minnhom, il-Qorti tqis li huwa plawisbbli u ferm probabbli li l-fond "The Studio" Qrejten Street, Gwardamangia, Msida, ġie akkwistat mis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. u mhux mill-konvenut Cuschieri f'ismu personali u huwa daqstant ieħor plawisbbli u ferm probabbli li x-xogħlijiet ta' twaqqiegħ tal-fond u kostruzzjoni ta' struttura ġdida saru fuq inkarigu tas-soċjetà konvenuta u mhux tal-konvenut Cuschieri f'ismu personali, u dana billi l-attur Raymond Spiteri stess xehed illi *l-avviż tal-MEPA fuq barra kien fuq il-kumpanija mħarrka* [ossia s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd.]. *Anke meta beda biex ibiegħ l-avviż kien juri l-kumpanija*¹².

¹⁰ Affidavit ta' Christopher Cuschieri, paras. 3, 5 u 6 - fol. 73 tal-proċess.

¹¹ Affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalto, para. 4(i) u (ii) a fol. 86 tal-proċess.

¹² Affidavit ta' l-attur Raymond Spiteri a fol. 19 sa' 21 tal-proċess.

Fid-dawl ta' dan għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u cioè li l-konvenut Cuschieri f'ismu personali ma huwiex il-leġittimu kontradittur ta' l-atturi u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, hija ġustifikata u bħala tali għandha tiġi milqugħa.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li anke s-socjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. ma hijiex il-leġittimu kontradittur ta' l-atturi peress illi kwalsiasi żvilupp imsemmi minnhom sar minn terzi li mhux biss huma magħrufa lill-atturi iżda wkoll li magħhom l-atturi stabbilew relazzjoni ġuridika diretta.

In sostenn ta' din l-eċċezzjoni l-konvenut Christopher Cuschieri xehed illi nixtieq nispijega wkoll li *Krigar Developments Ltd.* ma għamlitx ix-xogħol ta' kuntrattur hija stess iżda ikkummissjonat ix-xogħlijiet b'appalt lil terz kuntrattur. Għax-xogħlijiet imsemmija, *Krigar Developments Ltd.* qabdet lill-kumpannija *Central Asphalt Limited*, magħrufa bħala "Taz-Ziza", *Labour Avenue, Naxxar*, li hija kumpannija magħrufa li tagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni tajba u skond is-sengħa u l-arti. Ngħid illi peress illi l-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* qatt ma wettqet xogħlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi konjuġi Spiteri u li allegatament u skond il-verżjoni ta' l-istess atturi jgħidu li setgħu wasslu għal xi ħsarat, lanqas il-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* ma kellha tiġi mħarrka¹³. Fir-rigward xehed ukoll il-Perit Edgar Caruana Montalto li ddikjara: il-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* ma għamlitx hija x-xogħlijiet ta' kuntrattur iżda inkarigat lill-kumpannija *Central Asphalt Limited* magħrufa bħala "Iz-Ziza", *Labour Avenue, Naxxar*. Nixtieq ngħid ukoll li l-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* mhijiex kumpannija li tagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Mill-esperjenza tiegħi ta' Perit, il-kumpannija li nkarigajna sabiex tagħmel ix-xogħlijiet hija kumpannija serja, kompetenti u li ilha għaddejja f'dan il-qasam għal ħafna żmien¹⁴.

Biex ikomplu jsaħħu l-eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti ressqu bħala xhud lil Emanuel Vella, Manager mas-socjetà *Central Asphalt Limited*, illi ddikjara li: il-kumpannija *Central Asphalt Limited*, magħrufa bħala "Taz-Ziza", *Labour Avenue, Naxxar*, hija kumpannija magħrufa sew u li tagħmel xogħlijiet ta' twaqqiegħ ta' bini, skavar ta' blat u kostruzzjoni tajba u skond is-sengħa u l-arti. Ilna naħdmu f'dan il-qasam għal dawn l-aħħar 30 sena. Il-kumpannija *Central Asphalt Limited* kienet ġiet ikkummissjonata bħala kuntrattur mill-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* sabiex tagħmel xogħlijiet ta' twaqqiegħ u skavar ta' dar li kienet xtrat il-kumpannija *Krigar Developments Ltd.* li kien jisimha "The Studio", *Qrejten Street, Gwardamangja, Msida*. Il-kumpannija *Central Asphalt Limited* kellha wkoll tagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni ta' garaxxijiet u appartamenti fuq dan is-sit, skond il-permessi relattivi. *Krigar Developments Ltd.* ma għamlitx ix-xogħol ta' kuntrattur hija stess iżda ikkummissjonat ix-xogħlijiet b'appalt lill-kumpannija *Central Asphalt Limited*¹⁵.

¹³ Affidavit ta' Christopher Cuschieri, paras. 7 u 8 a fol. 73 u 74 tal-proċess.

¹⁴ Affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalto, para. 4(iii) u (iv) a fol. 86 tal-proċess.

¹⁵ Affidavit ta' Emanuel Vella, paras. 2 sa' 5 a fol. 123 tal-proċess.

Nonostante dak affermat minn dawn ix-xhieda, il-Qorti tosserva li huwa principju assodat fis-sistema ġuridika nostrali li *non può un vicino esimersi dall' obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri; contro questi comporterebbe tutto al più un diritto si rivalsa*¹⁶. Fid-dawl ta' tali principju jirrizulta li s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. *qua* proprjetarja tal-fond adjaċenti għall-fond ta' l-atturi, għad illi inkarigat lil terzi biex jeseġwixxu xogħlijiet ta' twaqqiegh u konsegwenti kostruzzjoni u żvilupp fil-fond proprjetà tagħha, xorta waħda tibqa' responsabbli verso l-ġirien tagħha, ossia l-atturi, għal kwalunkwe ħsarat minnhom sofferti a causa ta' tali xogħol ta' twaqqiegh, kostruzzjoni u żvilupp. Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti li bis-saħħa tagħha essenzjalment jitolbu li anke s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, ma hijiex ġuridikament sostenibbli u bħala tali ma jisthoqqa li tiġi milqugha.

Ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu tal-Liġi jipprovdi li *l-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn*.

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni l-konvenut Christopher Cuschieri, wara li ta rendikont kronoloġiku ta' l-iżvilupp li sar fil-proprjetà akkwistata mis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., iddikjara li *minn dan kollu jirrizulta illi kull talba jew azzjoni għal ħlas ta' danni da parti ta' l-atturi konjuġi Spiteri hija preskritta għaliex għaddew aktar minn sentejn minn meta l-ħsarat setgħu ġew ikkaġunati. Ngħid illi l-kawża li fiha qiegħed nixhed ġiet ipprezentata nhar it-22 ta' April 2008. Il-ħsarat li setgħu saru waqt id-demolizzjoni u twaqqiegh tad-dar mixtrija minn Krigar Developments Ltd., jekk saru, saru bejn ix-xahar ta' Jannar tas-sena 2005 u x-xahar ta' Mejju tas-sena 2005. Il-ħsarat li setgħu saru waqt il-kostruzzjoni b'mod partikolari l-konkos li l-atturi konjuġi Spiteri jgħidu li waqa' fuq il-bejt tagħhom, jekk saru, saru bejn ix-xahar ta' Mejju tas-sena 2005 u x-xahar ta' Novembru 2005. Mix-xhieda ta' l-attriċi Mary Rose Spiteri in kontro-eżami jirrizulta li għaddew iktar minn sentejn mill-ħsarat li l-atturi jgħidu li garrbu qabel ma infetħet il-kawża. Għalhekk insostni li ladarba għaddew aktar minn sentejn minn meta l-atturi allegatament garrbu l-ħsarat, it-talba tagħhom hija preskritta. Ir-rikors li bih inbidet din il-kawża jagħti x'jifhem li kienet saret ittra ufficjali qabel ma nfetħet il-kawża. Dan huwa minnu però la jiena u lanqas il-kumpannija Krigar Developments Ltd. qatt ma rċevejna din l-ittra. ... Nixtieq inżid li għalkemm kien hemm okkażzjonijiet meta jiena u l-atturi l-konjuġi Spiteri iddiskutejna l-pretensjoni tagħhom għal danni, jiena dejjem għamiltha ċara li kull diskors li ngħad kien fuq bażi strettament ta' mingħajr preġudizzju, kif anke l-attriċi Mary Rose Spiteri xehdet waqt il-kontro-eżami tagħha*¹⁷.

Minn qari akkurat tar-rendikont kronoloġiku ta' l-iżvilupp li ta Christopher Cuschieri jirrizulta li huwa jillimita dan ir-rendikont għall-fażi ta' twaqqiegh tal-

¹⁶ Borg v. Falzon, Vol. III pg 16; Joseph Bonnici v. John Mizzi et, Ċitaż. Nru. 1598/92 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2003; Saviour Brincat et v. Salina Estates Limited et, Appell Ċivili Nru. 510/99 deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar 2004.

¹⁷ Affidavit ta' Christopher Cuschieri, paras. 10, 11, 12 u 13 a fol. 75 u 76 tal-proċess.

fond eżistenti u għall-ewwel stadju tat-tluġh ta' l-istruttura l-ġdida li skontu ġew itterminati rispettivament f'Mejju ta' l-2005 u f'Novembru ta' l-2005. Huwa evidenti għalhekk li Christopher Cuschieri u per konsegwenza anke s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., jikkontendu li l-ħsarat reklamati mill-atturi fil-fond di proprjetà tagħhom seħhew, skonthom addirittura jekk verament seħhew, biss u esklussivament fi u a causa ta' dawn iż-żewġ stadji partikolari u li sa' żmien massimu sa' Jannar 2006 kwalunkwe xogħol li seta' kkawża ħsarat fil-fond ta' l-atturi kien lest. Di fatti huwa jagħlaq ir-rendikont kronoloġiku ta' l-iżvilupp bil-mod segwenti: *is-sub-appaltatur imsemmi, Brian Zammit* [li kien inkarigat mill-kostruzzjoni] *lesta l-ewwel stadju ta' kostruzzjoni ta' l-appartamenti fuq in-naħa ta' ġewwa tas-sit fix-xahar ta' Novembru tas-sena 2005. Wara dan l-istadju ta' xogħlijiet tlesta, inbeda t-tieni stadju u ċjoè l-bini ta' l-appartamenti li jagħtu direttament fuq it-triq. Ngħid illi dawn ix-xogħlijiet saru fix-xahar ta' Jannar tas-sena 2006 u illi għal dan l-istadju l-ebda "crane" ma kien jgħaddi minn fuq l-arja tal-proprjetà ta' l-atturi konjuġi Spiteri billi issa ma kienx aktar possibbli li jidhol "crane" fis-sit la kien qiegħed jinbena fuq il-parti ta' quddiem u l-makkinarju kollu kien intrema fit-triq u dan kif jidher mir-ritratti hawn annessi w immarkati bħala Dokument CC3. Għalhekk sax-xahar ta' Jannar tas-sena 2006 kull xogħol li seta' kkaġuna ħsara lill-atturi l-konjuġi Spiteri kien lest*¹⁸.

Mill-provi prodotti mill-atturi però jirriżulta li huma ma humiex qed jikkontendu li l-ħsarat fil-fond proprjetà tagħhom ġew ikkawżati biss u esklussivament fi u a causa tal-fażi tat-twaqqieġh tal-fond eżistenti u ta' l-ewwel stadju tat-tluġh ta' l-istruttura l-ġdida, anzi kjarament għal dak affermat mill-konvenut Christopher Cuschieri, jgħidu li il-ħsarat fil-fond di proprjetà tagħhom ġew ikkawżati b'konsegwenza tal-kors kollu ta' l-iżvilupp fil-proprjetà adjaċenti għall-fond tagħhom. Fir-rigward l-attur Raymond Spiteri xehed illi: *fi Frar 2004 ġab il-kuntratturi biex iwaqqgħu d-dar ta' ma' ġembna u ħlief storbjū ma kellniex. ... Sadanittant daħlet ix-xitwa sew u kien daħlilna xebgħa ilma. Dan għamel ħsara fil-vertical blinds ta' l-ispare bedroom u fl-istess kamra l-wall paper inqala' minn postu. Saret ħsara fil-kwardarobba u saret ħsara. Il-ħwejjeġ kollha, ilbiesi, flokkijiet, qliezet u oħrajn. Il-ħwejjeġ immuffaw. L-ilma għamel ħsara fit-taraġ u fit-tromba. Iż-żebgħa intefħet minbarra u dehru aktar il-konsenturi li ħarġu. Fil-garage daħlilna ħafna ilma u għamlet ħsara wkoll li ntefħet iż-żebgħa. Meta kienu qed jagħmlu x-xogħol kienu ċaqilqu xi ċnagen fil-garage, u għalhekk aktar daħal l-ilma. Fil-kamra tal-pranzu daħal ilma, intefħet iż-żebgħa u nliet bil-moffa wkoll. Saret ħsara lil diversi oġġetti u ornamenti li kellna. Saħansitra frames tbewqu minn wara u ma nistgħux nużawhom iżjed. ... Darba waqt li kienu qed itellgħu l-mara telgħet fuq il-bejt u sabet li ħarbilhom il-pipe tas-siment (jew katusa li twaddab il-konkos) u mlew kullimkien. Il-ħitan tal-graffiato, il-barbeque, twieqi u nets u insect screens ta' l-aluminium u anke is-saqaf tal-bejt kienu mimlija siment. It-tegole tal-gazebo ntlew ukoll, u jkollna nibdluhom għax dan ma jinqalax. Jien ġibt lin-nies biex jirranġawh u ħallasthom, imma ma rnexxilhomx. Meta kienu qed inaddfu t-tegole, il-Perit Caruana Montalto kien qalilhom biex jieqfu għax kienu qed jinbarxu t-tegole. Meta bdew jagħtu s-soqfa aktar żdied is-siment li waqa' fuq dawn l-oġġetti u ħwejjeġ li semmejt. ... Imbagħad staqsejna lil Chris Cuschieri jekk nistgħux*

¹⁸ Affidavit ta' Christopher Cuschieri, paras. 9(f) u (g) a fol. 75 tal-proċess.

nidbew insewwu l-ħsarat f'xi kmamar għax iż-żmien kien qed joqrob għat-tieg tat-tifla, Greta, illum mizzewġa Ellul. Konna nitkellmu miegħu ħalli ma jsirx xogħol doppju u fejn ma kienx hemm periklu li se ssir xi ħsara oħra. Hu qalilna "iva tistgħu tibdew mill-main bedroom". Din kemm kellna nagħtu passata s-saqaf għax kienet bil-wall paper. Konna diga għamilniha sena qabel. Allura ma tantx kellna xogħol fiha. Għamilnieha u lestejnjeha. Kien il-Ħamis ġurnata qabel il-Ġimgħa l-Kbira u l-ħaddiema ġew jaħdmu. Bdew itajru s-siment żejded li kien baqa' u kienu qed jiksu. Kienu qed ibaqqu wkoll f'xi partijiet. Għal xi l-ħamsa waqfu. Filgħaxija kif morna fis-sodda ġie l-għarus tat-tifla, biex ikellimna, u nduna li hemm xi ħaġa wara rasna u dak il-ħin ħadna xokk ieħor. Indunajna li faqqgħu l-hajt bil-wall paper b'kollox u għadu hekk sal-ġurnata ta' llum. L-għada fil-Ġimgħa l-Kbira tas-sena 2007 qbadna u l-ewwel xogħol ċempilna lil Chris Cuschieri, u għednielu biex jiġi jarah, u qalilna "ok issa niġi għax ma nistax niġi issa". Sa' xahar qabel dejjem kien jaċċertana li se jieħu ħsieb il-ħsarat. Dik inhar tal-Ġimgħa l-Kbira qata' kull kuntatt. Aħna waqafna li nagħtu aktar d-dawl u l-ilma. Minħabba li kellna t-tieg tat-tifla kelli nqabbad lin-nies biex jagħmluli x-xogħol speċjalment biex ineħħu ż-żebgħa li kienet intefġet speċjalment fit-taraġ u t-tromba. Il-kamra tal-main bedroom ħallejnha hekk sa' illum¹⁹.

Minn din ix-xhieda ta' l-attur, liema xhieda ma ġietx kontestata u kontradetta mill-konvenuti in kwantu lanqas sar kontro-eżami ta' l-istess attur, jirriżulta li l-ħsara fil-fond ta' l-atturi baqgħet timmanifesta ruħha sa' lejliet il-Ġimgħa l-Kbira tas-sena 2007 u għalhekk kwalunkwe terminu ta' preskrizzjoni se mai beda jiddekorri minn dakinhar u mhux minn Jannar 2006 jew addirittura, kif pretiż mill-konvenuti, minn Novembru 2005. Li l-ħsara fil-fond ta' l-atturi baqgħet timmanifesta ruħha sa' l-2007 jirriżulta wkoll mill-fatt li l-atturi bdew jeseġwixxu xi xogħol rimedjali - in kwantu kienet waslet biex tizzewweg it-tifla tagħhom - b'effett minn April/Mejju 2007, hekk kif jirriżulta mill-fatturi esebiti mill-attur a fol. 32 tal-proċess. Għaldaqstant jiġi ribadit illi t-terminu preskrittiv ta' sentejn stipulat fl-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta beda jiddekorri b'effett minn lejliet il-Ġimgħa l-Kbira ta' l-2007, ossia mill-5 ta' April 2007, u ċertament mhux qabel.

Il-proċeduri odjerni ġew istitwiti fit-22 ta' April 2008²⁰ u Christopher Cuschieri ġie notifikat fis-27 ta' Frar 2009²¹ u l-konvenuti pprezentaw ir-Risposta tagħhom fit-2 ta' Marzu 2009²². Minn dan jirriżulta għalhekk li l-azzjoni odjerna ma hijiex preskritta. Konsegwentement l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-konvenuti ma hijiex ġustifikat u b'hekk ma jisthoqqux li tiġi milqugħa.

Fil-mertu l-konvenuti jeċċepixxu li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ebda ammont ma huwa dovut lill-atturi peress illi huma jew min minnhom ma ikkaġunaw ebda dannu lill-atturi fil-bini tagħhom kif minnhom allegat. Fir-rigward il-konvenut Christopher Cuschieri xehed: *il-ftehim li l-"crane" jgħaddi minn fuq l-arja tal-proprjetà ta' l-atturi l-konjuġi Spiteri sar direttament mas-sub-appaltatur*

¹⁹ Affidavi ta' l-attur Raymond Spiteri, fol. 19 sa' 21 tal-proċess.

²⁰ Rikors promotur fol. 1 tal-proċess.

²¹ Fol. 13 tal-proċess.

²² Fol. 14 tal-proċess.

Brian Zammit u dan kif ġie lili kkonfermat kemm mill-attriċi Mary Rose Spiteri kif ukoll minn Brian Zammit. Għalhekk jekk waqa' xi konkos fuq il-bejt ta' l-atturi huma kellhom ikellmu lil Brian Zammit la għamli l-ftehim miegħu. L-istess dwar it-talba ta' l-atturi Spiteri għall-ħlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma. Il-ftehim kien sar direttament ma Brian Zammit u l-atturi konjuġi Spiteri kkonfermaw miegħi li huma kienu qegħdin jistennew ħlas ta' l-istess mingħandu. Tant kemm l-atturi jafu lil dan Brian Zammit li l-attriċi Mary Rose Spiteri issemmieh b'ismu waqt ix-xhieda tagħha. Dwar il-ħsara li saret fil-katusi, din ma saritx mill-kumpannija Krigar Developments Ltd. u wisq inqas minni. Fil-fatt anki l-attriċi Mary Rose Spiteri dan xehditu u qalet li din il-ħsara saret mill-kuntrattur. Dwar il-ħsarat rigward il-garaxx ta' l-atturi l-konjuġi Spiteri, dawn kienu hemmhekk qabel ma nbeda x-xogħol fis-sit peress illi meta l-atturi xtraw dan il-garaxx, kien fih diversi ħsarat li kienu fil-katusi tas-saqaf u affarijiet oħrajn u dawn il-ħsarat kienu għadhom ma ssewwewx meta nbdew ix-xogħlijiet. Ngħid li la jiena u lanqas il-kumpannija Krigar Developments Ltd. ma għandna nagħmlu tajjeb għal ħsarat li jekk saru, ma sarux minna²³.

Il-Perit Edgar Caruana Montalto, li kif ġia iktar 'l fuq osservat huwa l-azzjonist u d-Direttur l-iehor fis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., iddikjara li l-garaxx ta' l-atturi konjuġi Spiteri li xtraw mingħand ta' Fino Ferramenta kellu ħsarat qabel ma nbeda ix-xogħol fis-sit tal-kumpannija Krigar Developments Ltd. Kien fih diversi ħsarat li kienu fil-katusi tas-saqaf kif ukoll fit-travi u s-soqfa tal-konkos. Dan jiena nafu għaliex bħala parti mill-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA kont aċċedejt f'dan il-garaxx u hejjejt condition report tal-proprjetajiet adjaċenti għas-sit tal-kumpannija Krigar Developments Ltd. Kont aċċedejt nhar it-13 ta' Novembru 2004 u hejjejt ir-rapport nhar it-18 ta' Novembru 2004, kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa ma' dan l-affidavit u nimmarkaha bħala Dokument ECM1. Minn dan ir-rapport jirriżulta il-ħsarat li kien fih il-garaxx imsemmi. Nixtieq inżid li jiena kont aċċedejt ukoll fil-maisonette tal-konjuġi Spiteri nhar it-13 ta' Novembru 2004 u rriżulta illi kien hemm xi qsim fis-saqaf tal-kamra tal-prazu, xi madum ma kienx imqiegħed sew fil-kċina u fil-kamra tal-banku u fil-washroom kif ukoll xi fili tal-madum miġfuhin u kien qiegħed jidħol xi ilma mill-bejt tal-washroom. Kopja tar-rapport relattiv qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument ECM2²⁴.

Mix-xhieda ta' Christopher Cuschieri jirriżulta illi il-kontestazzjoni ċentrali hija li għal kwalunkwe ħsara li ġiet ikkawżata fil-fond ta' l-atturi fil-kors ta' l-iżvilupp fil-proprjetà tas-soċjetà konvenuta u għal kwalunkwe rimbors għall-ħlas ta' dawl u ilma fornit mill-atturi tul il-kors ta' l-iżvilupp imsemmi, għandu jirrispondi s-sub-appaltatur Brian Zammit li, skont Cuschieri, kellu arrangament dirett ma' l-atturi hekk kif, dejjem skond Cuschieri, jirriżulta mill-kontro-eżami ta' l-attriċi Mary Rose Spiteri u minn konferma ta' dan l-istess Brian Zammit.

Il-Qorti hawn tirrileva li Brian Zammit ma xehedx f'dawn il-proċeduri u għalhekk kwalunkwe referenza għal li seta' qal l-istess Zammit għandha tiġi skartata, u tirrileva ukoll li kuntrarjament għal dak affermat minn Christopher Cuschieri, l-

²³ Affidavit ta' Christopher Cuschieri, paras. 15 sa' 18 a fol. 76 u 77 tal-proċess.

²⁴ Affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalto, paras. 4(vii) u 5 a fol. 86 u 87 tal-proċess.

attriċi Mary Rose Spiteri fl-ebda stadju, wisq inqas in kontro-eżami ma ddikjarat li hi u żewġha kellhom xi arrangament dirett ma' dan Brian Zammit. In effetti fil-kontro-eżami tagħha l-attriċi ddikjarat *jiena niftakar li kien hemm okkazzjoni minnhom meta l-kuntrattur kien qed jgħaddi bil-bajla tal-konkos minn fuq l-arja tal-bejt tagħna. Mhux minnu li qabel m'għamel dan il-kuntrattur kien talabni permess. Jiena nerga' niċhad li Brian Zammit kien talabni l-permess biex jgħaddi minn fuq l-arja tiegħi. Brian Zammit jidhirli li hu wieħed mill-kuntratturi li ħadem fuq il-post. Meta jien lil Brian Zammit kont inkellmu fuq ix-xogħol semplicement kont ngħidlu biex ma jagħmilx ħmieġ u ħsara. ... Jiena nikkonferma li lill-kuntrattur kont qed nagħtih u nipprovdih bid-dawl u imla, però ma kienx il-kuntrattur li talabhomli, kien il-konvenut li kien qalli biex inforni l-kuntrattur bid-dawl u l-ilma²⁵.*

Icċarat dan il-punt il-Qorti mill-ġdid itteni li s-soċjetà konvenuta ma tistax tahrab mir-responsabilitajiet tagħha fil-konfront ta' l-atturi billi tallega li jekk saret xi ħsara din giet ikkawżata mill-kuntratturi u mhux minna u għalhekk ma għandhiex twieġeb għaliha hi. Tant hu hekk li l-Qorti ġia osservat u kkunsidrat li l-eċċezzjoni li s-soċjetà konvenuta ma hijiex il-legittimu kontraddittur ta' l-atturi ma hijiex ġustifikata u għandha tiġi miċhuda.

In kwantu rigwarda l-ħsarat fil-fond ta' l-atturi l-Qorti hi tal-fehma li l-atturi irnexxielhom jippruvaw b'mod sodisfaċenti li ġew kawżati ħsarat fil-fond tagħhom tul il-kors ta' l-izvilupp fil-proprjetà tas-soċjetà konvenuta, inkluż il-faži tat-twaqqieġ, u li tali ħsarat ġew fil-fatt ikkawżati minhabba x-xogħlijiet esegwiti tul dan l-izvilupp.

Għalkemm fl-atti hemm żewġ condition reports dwar il-fond ta' l-atturi, dak tal-Perit Richard Aquilina a fol. 32 tal-proċess u dak tal-Perit Caruana Montalto a fol. 99 tal-proċess, li f'ċerti aspetti jistgħu jitqiesu li sa' ċertu punt jikkontradiċu lil xulxin speċjalment fl-osservazzjonijiet dwar il-madum u dwar is-soqfa, minn paragon bejn ir-ritratti esebiti mill-Perit Caruana Montalto a fol. 100 sa' 106 tal-proċess u r-ritatti esebiti mill-attur a fol. 32 tal-proċess, jirriżulta ferm ċar deterjorament qawwija fil-fond ta' l-atturi, liema deterjorament fil-fehma tal-Qorti bla dubju ta' xejn seħħ tul il-kors u a causa ta' l-izvilupp fil-fond tas-soċjetà Krigar Developments Ltd. Is-sitwazzjoni hija kemm xejn differenti għal dak li jirrigwarda l-allegata ħsara fil-garage di proprjetà ta' l-atturi. Mir-ritratti esebiti mill-Perit Caruana Montalto jirriżulta b'mod ċar li l-garage ġia kien fi stat ta' manutensjoni ħażina qabel ma nbdew ix-xogħlijiet u allura l-Qorti ma tistax tgħid fiċ-ċert, u dan lanqas fuq bażi ta' probabilità, li ġew ikkawżati ħsarat ulterjuri fil-garage. Detto ciò jiġi osservat illi fil-prospett tal-ħsarat esebit mill-attur a fol. 32 ma jirriżultax li hemm inklużi wkoll il-ħsarat fil-garage.

Kif jirriżulta mill-imsemmi prospett²⁶ esebit mill-attur Raymond Spiteri meta xehed fil-11 ta' Ottubru 2010²⁷, id-danni pretizi mill-atturi jammontaw għal **€10,288.84**. Il-quantum tad-danni hekk pretizi mill-atturi ma ġiex kontestat u/jew kontraddett

²⁵ Kontro-eżami ta' l-attriċi Mary Rose Spiteri waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju 2012, fol. 60 sa' 63 tal-proċess.

²⁶ Fol. 32 tal-proċess.

²⁷ Fol. 33 tal-proċess.

mis-soċjetà konvenuta li in verità tramite x-xhieda ta' Christopher Cuschieri u tal-Perit Caruana Montalto, illimitat il-kontestazzjoni tagħha - għad illi kienet ben konsapevoli mill-ammont ta' danni reklamati u pretiż mill-atturi - għall-kwistjoni tar-responsabilità għad-danni. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-ammont ta' danni pretiżi mill-atturi u b'hekk tillikwida d-danni dovuti mis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. lill-atturi fis-somma ta' €10,288.84.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u filwaqt li tiddikjara li l-konvenut Christopher Cuschieri f'ismu personali ma huwiex il-legittimu kontraddittur ta' l-atturi, tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Tiċhad it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. hija legittimu kontraddittur ta' l-atturi u għandha twieġeb għat-talbiet tagħhom;
3. Tiċhad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; u konsegwentement
4. Tilqa' t-talba attrici u filwaqt li tiddikjara li s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. hija responsabbli għall-ħsarat kawżati fil-fond "Sabrain" Triq Qrejten, Msida, meta hija kienet qed tizviluppa l-proprjetà attigwa għall-proprjetà ta' l-atturi, tillikwida id-danni dovuti fis-somma ta' €10,288.84; u
5. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi l-imsemmija somma ta' €10,288.84, bl-imghax legali dekorabbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data ta' l-effettiv pagament.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż kollha relattivi għal dawn il-proċeduri, inklużi dawk relattivi għall-konvenut Christopher Cuschieri, għandhom jibqgħu a karigu esklussiv tas-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd.

MAĠISTRAT

DEPUTAT REĠISTRATUR