QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 297/2017 MH

Illum 29 ta' Marzu, 2019

Joseph Borg (ID 9260M) u martu Raina Borg (ID 9471M)

-vs-

Dr Mark Mifsud Cutajar u Pl Marie Claire Bartolo li permezz ta' digriet datat 25 ta' April 2017 ġew maħtura bħala Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Lena Margaret Chick armla ta` Derrick Chick u wliedha Christopher, Stephen, Paul, Anthony, David, Peter, Julia mart Richard Sayle, Susan Kirkham u Helen Kirkham, aħwa Chick

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-5 t'April 2017** fejn ġie premess -

1. *"Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 'Klementina' Triq Ħas Sajjied, Birkirkara.*

2. *Peress illi din il-proprjetà tmiss mal-proprjetà numru 12 Triq Ħas Sajjied, Birkirkara li hija proprjetà tal-intimati, liema proprjetà ġiet akkwistata mill-intimata Lena Chick u 'l allura żewġha Derrick Charles James Chick permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-1 ta` Awwissu 1988.*

3. *Peress illi l-fond numru 12 Triq Ħas Sajjied, Birkirkara jinsab fi stat ta` abbandun u apparti dan, ġie infestat b'diversi annimali u ġrieden b'tali mod u manjiera illi minħabba l-istat orrendi li fih jinsab dan il-post, dan qed jikkawża ħsara u danni li jikkomprendu wkoll deprezzament fil-valur tal-proprjetà tar-rikorrenti.*

4. *Peress illi l-esponenti interpella lill-intimati sabiex jieħdu ħsieb il-proprjetà tagħhom ħalli b'hekk din tiġi mnaddfa u tiġi miżmuma fi stat tajjeb b'mod illi ma tikkawżax ħsara lill-esponenti u ma ttellifx lill-esponenti mid-dritt ta` buon viċinat, baqgħu inadempjenti.*

5. *Għaldaqstant igħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:*

    i. *tiddikjarhom responsabbli għall-ħsara u danni li r-rikorrenti sofrew u qiegħdin isofru fil-proprjetà immobiljari tagħhom 22 'Klementina' Triq Ħas Sajjied, Birkirkara;*

    ii. *tillikwida l-istess danni u dan jekk hemm bżonn b'opra ta` periti nominandi; u*

    iii. *tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-interessi mid-data tal-preżentata ta` tali rikors ġuramentat, liema intimati huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.*"*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Kuraturi Deputati tat-23 ta' Ġunju 2017**[1] fejn ġie eċċepiet illi:

"Illi l-esponenti m' humiex edotti mill-fatti u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f' każ u jekk jiġu edotti mill-fatti."

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

Rat il-provi kollha mressqa.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna l-atturi qegħdin ifittxu għad-danni lis-sidien proprjetarji tal-fond adjaċenti in vista ta' allegata ħsara li qegħda tiġi kkważata lill-proprjeta' tagħhom minħabba li l-fond l-ieħor jinstab fi stat t'abbandun bil-konsegwenzi kollha li huma kellhom isofru minħabba f'dan.

[1] Fol 58

PROVI

1. L-atturi akkwistaw il-fond tagħhom fil-25 ta' Mejju 1999[2] filwaqt li l-konjuġi Derrick u Lena Margaret Chick xtraw il-fond adjaċenti għal dak tal-atturi fl-1 t'Awissu 1988[3]. Wara l-mewt ta' Derrick Chick fil-11 ta' Ġunju 1989[4], wirtuh il-konvenuti wliedu[5];

2. Xehed **l-attur Joseph Borg**[6] li qal li hu u martu xtraw il-fond mertu tal-proċeduri odjerni fil-25 ta' Mejju 1999. Dan huwa post qadim ħafna u mir-riċerki li għamel in-nutar li rrediġa l-kuntratt irriżulta li l-fond għandu circa 425 sena. Meta l-atturi xtraw il-fond dan ma kienx għadu ġie konvertit u l-attur għamel xogħlijiet estensivi taħt id-direzzjonijiet tal-perit Martin Xuereb fejn żamm il-karattru tal-post pero' għamlu aktar abitabbli. Biex għamlu hekk daħlu fi spejjeż sostanzjali.

L-attur kompla jgħid li l-post ta' maġenbhom numru 12, Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara huwa tal-familja Chick. Il-post kien mitluq u diżokkupat. Iżda wara li xtraw il-post l-atturi, daħlu xi nies (squatters) u għamlu dan il-post razzett. Fil-bidu ġabu madwar 45 mogħża, kellhom ammont ta' fniek, sriedak, tiġieġ, klieb u anke aktar minn tlettax -il żiemel. Dwar dan l-atturi għamlu diversi rapporti ma' tas-Sanita' u għamel kull ma seta' biex jagħmel kuntatt mal-familja Chick biex jieħdu ħsieb il-proprjeta' tagħhom.

Mir-riċerki sar jaf li kienu ħatru lill-avukat Vincent Falzon biex għamel id-denunzja tal-post meta kien miet l-akkwirent oriġinali Derek Chick. In-nutar

[2] Fol 15 et seq
[3] Fol 9
[4] Fol 24
[5] Fol 20 et seq
[6] Affidavit a fol 90 et seq

Flores infurmah li kien avviċina lil Dr Falzon iżda Dr Falzon indikalu li kien tilef il-kuntatti mal-familja Chick.

L-attur ipprova jsib xi mod fejn jista' jikkuntattja lill-familja Chick u mar f'diversi bnadi pero' ma kellux suċċess u eventwalment mar l-Ambaxxata Ingliża u wegħduh li ser jagħmlu ċertu riċerki u dak iż-żmien kien qiegħed ikun assistit mill-avukat Kenneth Grima u l-Ambaxxata kienu avżawh li kienu sabu l-kuntatti ta' Peter Chick, wieħed mit-tfal ta' Derek. L-attur jaf li Dr Grima kien anke għamel rapporti lil Kummissarju tal-Pulizija[7], lill-Ispettur Sandra Zammit fl-Għassa ta' Birkirkara u lid-Dipartiment tas-Sanita'.

Sadanittant iltaqa' mal-ħabib tiegħu l-prokuratur legali Adrian Borg u dan ukoll kien ipprova jikkomunika magħhom minn barra u kien bagħtilhom xi email u anke ritratti tal-problema u kienu wieġbuh fejn spjegaw li l-familja kienet imferrxa u kienu ser jippruvaw jagħmlu sforz biex isolvu l-problema.

B'danakollu ma għamlu xejn.

Fil-frattemp il-post numru 12, Triq Ħas Sajjied, Birkirkara kien fi stat ħażin. Minħabba fl-annimali u l-ħmieġ li kien hemm bdew ġejjin ħafna ġrieden u anke ħamiem u kien hemm invażjoni sħiħa. L-attur kien għamel rapport fil-gazzetti u anke ġew jagħmlu nvestigazzjoni u kitbu artikolu fil-gazzetti fuqu[8]. Sforz ta' dan ħafna mill-annimali tneħħew iżda l-problema baqgħet.

Matul is-snin l-atturi kellhom diversi ħsarat konsistenti f'wires mikulin, il-bejt kollu ħmieġ tal-ħamiem u anke tal-ġrieden. Minħabba dan il-ħmieġ l-ilma li daħal ġol-bir ġie kkontaminat u ġie fi stat li ma setax juża l-bir. Apparti dan l-

[7] Fol 135 et seq
[8] Fol 131 et seq

atturi kellhom żewġ air-conditioners fuq il-bejt u l-ġrieden kielu l-motherboard u kellu jġib air-conditioners totalment ġodda. Għamlulu ħsara fil-membrane u anke kielu l-wires tal-alarm u tal-intercom u l-atturi kellhom ibiddlu s-sistema kollha.

Apparti dan, minħabba l-istat ħażin tal-proprjeta' tal-familja Chick, kien hemm żvalutar fil-valur tal-proprjeta' tal-atturi u f'każ li jiġu li jbiegħu il-proprjeta' tagħhom ikun hemm impatt negattiv minħabba l-proprjeta' adjaċenti.

L-atturi għamlu diversi tentattivi biex isolvu l-problema u fuq il-bejt għandhom gaġeġ u nases, tea-bags tal-velenu u kolla biex jaqbad il-ġrieden u anke ġewwa fid-dar għandhom ħafna nases, circa 25 waħda. Kważi kull ġimgħa jkun hemm xi ġurdien u dawn kollha jkunu ġejjin mill-post adjaċenti[9].

Problema serja li għandhom hija li fuq il-bejt lanqas jistgħu jonxru l-ħwejjeġ għax jekk jonxru fuq il-bejt jispiċċaw jitħammġu minħabba l-ħmieġ tal-ħamiem u apparti dan l-attriċi martu tibża li ssib xi ġurdien ma' saqajha[10].

Fid-dar tagħhom għandhom bitħa u qed ikollhom iżommu l-bieb magħluq minħabba l-biża li jidħlu l-ġrieden minn ġol-bitħa.

L-attur saħaq li qabel ma' bdew ġejjin dawn l-annimali huma ma kellhomx din it-tip ta' problema. Id-dar kienet magħluqa u ma kien qed ikollhom ebda problema. Iżda meta bdew ġejjin l-annimali, minħabba l-ħmieġ li nġema u li hemm fil-post kellhom il-konsegwenzi li semma fl-affiavit.

---

[9] Ritratti a fol 114 et seq

[10] Ritratti a fol 113 et seq

3. L-attur ehmeż **prospett tad-danni** a fol 92 **fis-somma totali ta' €10, 736.61** u riċevuti li jissostanzjaw l-ammonti ndikati fil-prospett.

4. Xehed il-**perit Anthony Robinson** li fuq inkarigu tal-atturi ħejja rapport datat 14 ta' Frar 2017[11] l-għan ta' liema kien li jiddetermina l-effett li l-fond tal-konvenuti infestat bil-ġrieden kellu fuq il-valur tal-proprjeta' tal-atturi fis-suq. Fil-konstatazzjoniijiet tiegħu l-perit indika li l-istat tal-fond proprjeta' tal-konvenuti kien qiegħed jaffetwa l-valur fis-suq tal-proprjeta' tal-atturi. Huwa qal hekk-

"Adjacent property no.12, Triq Ħas Sajjied currently in state of dilapidation and used for keeping livestock including chickens, rabbits and horses, resulting in rat infestation which is spreading to other neighbouring houses. This bears a significant affect on the Market Value of the subject property."

L-istess perit ta stima ta' €625,000 bħala valur fis-suq tal-proprjeta' tal-atturi tenut kont il-preżenza tal-fond tal-konvenuti infestat bil-ġrieden filwaqt li huwa għolla l-valur fis-suq tal-fond tal-atturi għal €850,000 li kieku l-proprjeta' tal-konvenuti kellha tiġi rranġata għall-użu residenzjali u ħielsa minn infestazzjoni tal-ġrieden.

5. Xehed l-**avukat Dottor Adrian Borg**[12] li qal li l-ewwel darba li ltaqa' mal-attur kien f'Awissu 2016 meta ntalbet l-għajnuna tiegħu dwar il-kwistjoni mertu tal-proċeduri tal-lum. Fl-inkontru l-attur kien ħadlu album bir-ritratti tal-post proprjeta' tal-konvenuti li kienet qed tintuża bħal speċi ta' farm b'ritratti ta' żwiemel, ponijiet, tiġieġ, mogħoż u ħafna tjur u ħamiem li kienu qed iġibu ħafna ġrieden fl-inħawi. L-attur kien qallu li kellu anke infestazzjoni ta' ġrieden fid-

[11] Fol 228 et seq
[12] Affidavit a fol 238 et seq

dar minħabba f'hekk u li l-familja tiegħu kienet taħt stress kbir minħabba din is-sitwazzjoni.

Ix-xhud qal li skont dak li rrakkontalu l-attur, id-dar biswit tiegħu kienet inxtrat minn koppja Ingliża bil-kunjom "Chick" fit-tmeninijiet iżda dawn qatt ma ġew jgħixu fiha u qatt m'għamlu xogħlijiet fiha u kienet ilha abbandunata għal diversi snin sakemm xi persuni Maltin daħlu llegalment fid-dar u bdew jużawha sabiex irabbu l-annimali tagħhom għalkemm din id-dar kienet tinsab f'żona abitata. L-attur kien qallu wkoll li kien kellem diversi awtoritajiet fosthom il-pulizija u tas-sanita' li ħadu xi passi iżda s-sitwazzjoni baqgħet l-istess. Il-pulizija kienu jwieġbuh li sabiex jieħdu passi kien jeħtieġ li jkollhom kwerela mill-proprjetarji fuq l-użu illegali tal-fond.

L-attur qallu wkoll li huwa kien qabbad lill-avukat Kenneth Grima sabiex jikteb lil ċertu Peter Chick li jiġi wieħed mit-tfal ta' Chick. Ix-xhud qal li ra din l-ittra li bażikament kienet tgħid li l-attur kien ser ifittixhom għad-danni għad-deprezzament fil-valur tad-dar tiegħu minħabba s-sitwazzjoni fid-dar ta' biswit tagħha u kkonkluda l-ittra li jekk jirbaħ il-kawża kien ser ibiegħ id-dar bis-subbasta. L-attur spjegalu li l-ittra qatt ma ġiet imwieġba minn Peter Chick u xtaq jieħu approċ ieħor (qabel jipproċedi b'mezzi legali) fis-sens li xi ħadd jidħol bħala medjatur u jikkuntattja lil dan Chick għan-nom tiegħu sabiex isaqsih jekk kienx lest ibiegħ id-dar lill-attur u b'hekk isolvi l-problema li kellu u fl-istess ħin jagħmel investiment f'dar oħra.

Wara li nġieb il-kunsens mingħand l-avukat li sa dakinhar kien il-konsulent legali tal-attur, ix-xhud ikkomunika ma' Peter Chick permezz ta' email u kien hemm skambju miegħu dwar is-sitwazzjoni[13]. Ir-reazzjoni ta' Chick għal waħda

[13] Fol 240 et seq

mill-emails li ntbagħtitlu - fejn intbagħtitlu wkoll kopja ta' artiklu minn gazzetta li turi ritratti u video ta' ġrieden jiġru fil-proprjeta' – kienet li għalkemm kien ixxukjat b'dak li ra dawk ma kinux firien iżda ġrieden tal-imramma. Chick spjegalu li ommu kienet mietet fl-1979 u mindu miet missieru ħutu marru jgħixu f'diversi partijiet tal-Ingilterra u ma tantx kienu jitkellmu. Dik kienet l-aħħar email li rċieva mingħand Chick u warajha x-xhud bagħat diversi emails oħra fosthom waħda fejn qallu li l-attur ma felaħx aktar bis-sitwazzjoni u kien ser jieħu proeċeduri legali. Imbagħad l-istess xhud kien waqaf jibgħat l-emails lil Chick u ta parir lill-attur biex jara x'rimedji tagħtih il-liġi u jibda proċeduri legali kontra l-familja Chick u l-Maltin li kienu qed jokkupaw id-dar illegalment, kif fil-fatt għamel.

6. Xehed **Kevin Schembri Orland**[14], ġurnalist mal-gazzetta The Malta Independent li qal li kien ġie kkuntattjat mill-attur fejn infurmah dwar l-istat ħażin li kienet tinsab fih il-proprjeta' tal-konvenuti. Huwa kien mar fuq il-post f'żewġ okkażjonijiet, darba mal-attur u darb'oħra meta ġew rappreżentanti tal-Animal Welfare. Huwa kien kiteb diversi artikli dwar din is-sitwazzjoni fil-gazzetta msemmija fit-2 ta' Diċembru 2014, fil-21 ta' Settembru 2015 u fis-16 t'Ottubru 2016.

7. Xehdet **WPC 276 Mary Grace Farrugia**[15] li kkonfermat li l-attur kien għamel mal-pulizija żewġ rapporti dwar il-kundizzjoni tar-residenza tal-konvenuti li ġiet żviluppata f'razzett u dan fit-22 t'April 2016 u ieħor li jvarja bejn l-1 ta' Jannar 2001 sal-25 ta' Novembru 2015[16].

[14] Fol 248
[15] Fol 251 et seq
[16] Fol 253 et seq

Ikkunsidrat:

L-artikolu 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk -

"Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib."

L-artikolu 562 tal-Att ikompli hekk –

"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah."

Fil-każ **Chef Choice Ltd vs Raymond Galea et deċiż fis-26 ta' Settembru 2013** il-Qorti qalet hekk -

"Illi l-Qorti tqis li, għalkemm il-grad ta' prova fil-proċediment ċivili m'huwiex wieħed tassattiv daqs dak mistenni fil-proċediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi supposizzjoni, suspett jew konġettura, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel ġudizzju.......

Illi minbarra dan, il-parti attriċi għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka. Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, l-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha;

lli huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li tallega u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova."

B'applikazzjoni tal-prinċipji ġurisprudenzjali enunċjati għall-każ tal-lum, minkejja li l-konvenuti ma ressqu ebda prova biex jikkontradixxu jew iqegħdu f'dubju l-provi attriċi xorta waħda l-atturi kellhom iressqu l-provi biex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom sal-grad tal-probabilta'.

Ferm il-premess, m'hemm ebda dubju li kull min jixtri residenza, jinvesti fiha mill-aħjar li jista' biex jgħix fiha b'mod seren u trankwill mal-familja tiegħu. Evidentement pero' fil-proċeduri odjerni, intwera li matul is-snin żviluppat sitwazzjoni fil-proprjeta' tal-konvenuti li spiċċat biddlet il-ħajja tal-atturi f'darhom f'inkubu u t-tentattivi li saru mal-awtoritajiet kompetenti sabiex forsi tinstab soluzzjoni ma ħallewx ir-riżultat mixtieq. Infatti l-provi mressqa fil-kawża jidentifikaw is-sitwazzjoni prekarja li sabu ruħhom fiha l-atturi ntortament kawża ta' dak li kien qiegħed iseħħ fil-fond adjaċenti numru 12, Triq Ħas-Sajjied B'Kara.

Mill-provi mressqa huwa pależi għall-Qorti li l-lamenteli tal-atturi ġew pruvati. Oltre x-xhieda ġuramentata tal-atturi u provi oħra l-Qorti ġiet murija inkluż permezz ta' numru kbir ta' ritratti mhux biss l-istat ta' telqa u abbandun tal-fond proprjeta' tal-konvenuti iżda l-effett negattiv li tali abbandun kellu fuq il-proprjeta' tal-atturi f'diversi forom. Il-Qorti tikkonstata li –

1. Il-fond numru 12, Triq Ħas-Sajjied Birkirkara tħalla fi stat ta' abbandun totali bi ħmieġ, imbarazz, demel u żibel imxerred ma' kullimkien u dan fuq medda ta' snin;

2. Fil-fond imsemmi kien hemm il-preżenza ta' annimali primarjament żwiemel u numru konsiderevoli ta' ħamiem. Mir-ritratti esibiti jidher ċar li l-preżenza ta' tali ħamiem qegħda tikkawża nkonvenjent konsiderevoli lill-atturi mhux biss bl-ammont kbir ta' ħmieġ li qed jagħmlulhom fuq il-bejt iżda anke fuq il-ħwejjeġ li kienu jonxru. Dan allura neċessarjament iservi ta' ostaklu għat-tgawdija tal-proprjeta' tal-atturi minħabba s-sitwazzjoni kif iddeġenerat fil-fond tal-konvenuti;

3. Inoltre huwa sens komun li f'ambjenti fejn ikun hemm annimali, inkluż anke minħabba l-għalf tagħhom, jiġu attirati fost oħrajn ġrieden iżda f'ambjenti li huma anke karatterizzati minn telqa, ħmieġ u nuqqas t'iġjene huwa aktar plawsibbli li n-numru ta' ġrieden ikun ferm akbar fin-numru. Għalhekk, għalkemm f'ċirkustanzi ordinarji huwa possibbli li xi darba jew oħra jitfaċċa mqar xi ġurdien ġewwa d-dar hija aktar minn probabbli fil-każ odjern li l-ammont konsiderevoli ta' ġrieden li nvadew id-dar tal-atturi kif muri partikolarment mir-ritratti esibiti kienu ġejjin mir-residenza proprjeta' tal-konvenuti għar-raġunijiet imsemmija;

4. Anke jekk id-dannu li ġie kawżat lill-atturi probabbilment kien maġġorment kawżat mill-aġir klandestin ta' terzi li daħlu fil-post mingħajr il-kunsens tas-sidien konvenuti, tibqa' dejjem ir-responsabbilta' assoluta tas-sidien tal-fond li jieħdu ħsieb il-proprjeta' tagħhom mhux biss mill-intrużjoni ta' *squatters* iżda wkoll li jżommuha fi stat tajjeb anke ta' iġjene li ma tikkawżax ħsarat u danni lill-viċinat. Il-fatt li evidentement il-konvenuti huma stranjieri u ma humhiex residenti f'Malta mhux talli mhijiex skużanti talli tpoġġi responsabbilta' akbar fuqhom li fl-assenza tagħhom mill-pajjiż jassikuraw li l-obbligi kollha tagħhom *qua* sidien tal-fond numru 12 ma jiġux traskurati u aktar minn hekk li ma jkununx ta' dannu għal dawk residenti fil-madwar kif sfortunatament ġara fil-każ tal-lum. Jiġi nnutat li wara ħafna tentattivi u taħbit l-atturi rnexxielhom

jirrintraċċjaw wieħed mill-konvenuti li saħansitra wiegħed, kif del resto huwa obbligu tiegħu, li bħala sidien jaraw x'jista' jsir biex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni. Fl-email tiegħu tas-16 t'Ottubru 2016 Peter Chick qal hekk –

"Be assured that I will rally round the family and attempt to get official movement on this situation from solicitors. I am finding it extremely difficult at present as over the years since my mother died 1979 and then my father's death the family has scattered all over."

Iżda din il-wegħda sfumat fix-xejn għax la Peter Chick u ebda wieħed mis-sidien konvenuti l-oħra ma ħadu ebda passi biex il-problema tissolva.

Dan il-komporament tal-konvenuti ma jistax ħlief ikompli jattira l-kundanna assoluta tal-Qorti li mhux biss abbandunaw għal riħhom id-dmirijiet tagħhom fir-rigward tal-fond numru 12 matul is-snin talli lanqas meta saru jafu bil-problemi li kienu qed isofru l-atturi minħabba s-sitwazzjoni ma ħadu lanqs l-iċken azzjoni biex jieħdu r-riedni tal-problema f'idejhom. Fil-fatt hija tal-fehma soda li l-aġir tal-konvenuti kien il-kagun tad-dannu li ġiet ikkagunata fil-propjeta' ta' l-atturi. F'dan ir-rigward jiġi nnutat illi nsibu li:-

"Fil-kaz **Charles Gauci et vs Maria Borg Mizzi et noe**48 deciz fil-25 ta' Novembru 2004 il-Qorti kienet qalet hekk –

"Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba 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-għemil ta' jew ta' dik l-ommissjoni"[17]

[17] **Alexander u Jane konjugi Caruana vs Adrian Fenech et**. deċiza 22/01/2018;650/07

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti u l-ġurisprudenza riferuta l-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel talba attriċi ġiet pruvata u timmerita li tiġi akkolta.

Dwar **it-tieni u t-tielet talba tal-atturi** rigwardanti l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni l-Qorti tinnota li mill-provi mressqa, partikolarment mid-dokumenti, riċevuti u ritratti esibiti irriżulta ampjament li l-atturi sofrew danni sostanzjali fil-proprjeta' tagħhom minħabba l-istat tal-fond proprjeta' tal-konvenuti. Il-prospett tad-danni preżentat mill-atturi jelenka numru ta' ħsarat sostanzjati b'riċevuti appożiti. Fost oħrajn l-atturi kellhom –

- jirrimpjazzaw is-sistema tal-alarm *"after power surge cause(d) by rodents damaging cables and hence beyond economical repairs, thus needed to be replaced[18]"*,
- ħsara fis-sistema tal-arja kundizzjonata minħabba l-ġrieden[19];
- spejjeż marbuta ma' servizz ta' *pest control*[20] fejn fir-rapport maħruġ mis-soċjeta' li rrendiet dan is-servizz intqal li *"this is the third visit due to infestation of rats[21]"*;
- rimpjazzar tas-sistema tal-*intercom*[22] fejn mill-ispezzjoni li saret irriżulta li kienet saritilha ħsara *"after power surge caused by mice damaging*

[18] Dok JB 1 a fol 93
[19] Dok JB 10 sa Dok JB13a
[20] Dok JB 9 u 9a fol 98 et seq u dok JB 15 a fol 106
[21] Fol 99
[22] Dok JB 17a a fol 109

cables in the master bedroom and hence beyond economical repairs, and thus needed to be replaced”;

Dan apparti spejjeż oħra, kollha sostanzjati b’irċevuti, inkluż biex saru r-riċerki fuq il-familja tal-konvenuti, xiri ta’ velenu tal-ġrieden.

Il-Qorti wara li rat l-irċevuti kollha esibiti ssib li dawn huma kollha sodisfaċentement konnessi, sal-grad tal-probabilta’, mal-ħsarat subiti mill-atturi b’riżultat ta’ dak li kien qiegħed iseħħ fil-proprjeta’ tal-konvenuti u għalhekk filwaqt li tilqa’ t-tieni talba tillikwida s-somma mitluba mill-atturi ta’ €10,736.61, u tilqa’ wkoll it-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu tali somma lill-atturi solidalment bejniethom.

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għall-ħsara u danni li r-rikorrenti sofrew u qegħdin isofru fil-proprjetà immobiljari tagħhom 22 ‘Klementina’ Triq Ħas Sajjied, Birkirkara;

3. Tillikwida d-danni fis-somma ta’ għaxart elef seba’ mija u sitta u tletin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€10,736.61);

4. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex iħallsu lir-rikorrenti din is-somma hekk likwidata;

5. Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti u bl-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat fil-5 t’April 2017 sad-data tal-pagament effettiv.

Onor Dr. Miriam Hayman

Imħallef

Victor Deguara

Deputat Reġistratur