il-ħsara fil-proprjetà tal-appellati kienet waħda li ġrat fuq il-medda taż-żmien kollu li ħa l-proġett tal-appellanta, u ma kinitx ħsara istantanja kif allegat l-appellanta –l-appellanta ma rnexxilhiex turi li l-azzjoni mibdija mill-appellati kienet diġà preskritta meta dawn istitwew il-kawża għaliex sa ftit xhur qabel kienu għadhom qegħdin jimmanifestaw ruħhom ħsarat ġodda fil-proprjetà tagħhom, b'tali mod li d-danni u l-ħsara sofferti minnhom ma setgħux jiġu likwidati qabel tlesta l-proġett

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 171/2008/1 LM

Raymond Spiteri u martu Mary Rose Spiteri
("l-appellati")

vs.

Chris Cuschieri f'ismu
u għan-nom ta' Krigar Developments Ltd *("is-soċjetà appellanta")*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Krigar Developments Ltd**, hawnhekk "l-appellanta", minn deċiżjoni tal-**Qorti tal-Maġistrati (Malta)**

(minn issa 'l quddiem "l-Ewwel Qorti"), tat-12 ta' Marzu, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-intimat **Chris Cuschieri** personalment mhux il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għalhekk illiberatu mill-osservanza tal-ġudizzju; li s-soċjetà intimata, hawnhekk "l-appellanta", **Krigar Developments Ltd** hija l-leġittima kontradittriċi u għalhekk għandha twieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti, hawnhekk "l-appellati", **Raymond Spiteri u martu Mary Rose Spiteri**; li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tiġi miċħuda; u konsegwentement li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa. Kien għalhekk li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li s-soċjetà Krigar Developments Ltd hija responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-fond "Sabrain", Triq Qrejten, l-Imsida, minn issa 'l quddiem "il-fond", waqt li kienet qiegħda tiżviluppa l-proprjetà attigwa għall-fond tar-rikorrenti; illikwidat id-danni dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' €10,288.84; u kkundannat lis-soċjetà intimata għall-ħlas lir-rikorrenti tas-somma ta' €10,288.84, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti b'talba sabiex l-intimati jiġu kkundannati jħallsuhom somma li ma taqbiżx il-ħdax-il elf u sitt mitt Euro (€11,600), rappreżentanti danni kkaġunati lir-rikorrenti fil-fond tagħhom waqt xogħlijiet ta' żvilupp tal-bini attigwu għall-imsemmi fond, liema xogħlijiet saru mill-intimati.

Mertu

3. Ir-rikorrenti permezz ta' dawn il-proċeduri kontra l-intimati, qegħdin jitolbu li l-intimati jiġu dikjarati responsabbli għall-ħsarat ikkawżati mill-intimati fil-fond tagħhom, li jiġu likwidati d-danni konsegwenzjali u li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu l-imsemmija danni lir-rikorrenti.

4. L-intimati wieġbu li Chris Cuschieri personalment mhux leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u li għalhekk għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Eċċepew ukoll li lanqas is-soċjetà Krigar Developments Ltd mhija leġittima kontradittriċi, għaliex l-iżvilupp li kkawża l-ħsarat li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, sar minn terzi u mhux minnhom. L-intimati eċċepew ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u li f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex huma ma kkaġunaw l-ebda ħsara lir-rikorrenti fil-fond tagħhom.

5. Ir-rikorrent **Raymond Saliba** fl-*affidavit* tiegħu ppreżentat quddiem l-Ewwel Qorti, xehed li fis-sena 2003 kien avviċinah l-intimat Chris Cuschieri sabiex jinfurmah li kien ser jibda xogħol ta' twaqqigħ fid-dar attigwa għall-fond, u kien talbu jibda jżarma xi affarijiet li kellu fid-dar sabiex tiġi evitata l-ħsara. Ir-rikorrent qal li huwa beda jżarma u jistiva l-affarijiet kif mitlub, u dak iż-żmien kien ħa ħsieb jinkariga perit sabiex jispezzjona l-bini tiegħu u jistabbilixxi jekk fil-fond kienx hemm xi ħsara. Qal li la l-perit tiegħu u lanqas il-perit inkarigat mill-intimati, li wkoll spezzjona l-fond tar-rikorrenti sabiex ikun jista' jagħmel il-*condition report,* ma sabu ħsara fil-fond tagħhom. Ir-rikorrent qal li matul is-sajf

ta' qabel beda l-iżvilupp tal-intimati, huwa kien nefaq ħafna flus sabiex għamel miljoramenti fil-fond tiegħu. Qal li meta beda x-xogħol ta' twaqqigħ tal-proprjetà attigwa fi Frar tal-2004, huwa sofra ħafna ħsara fil-fond tiegħu, l-aktar minħabba l-ingress tal-ilma li wassal għal ħsara fl-għamara, fiż-żebgħa, għal ħruġ ta' konsenturi u ħruġ ta' moffa f'diversi partijiet tal-fond tar-rikorrenti. Ir-rikorrent qal li hekk kif l-intimat kien ser jibda l-bini, dan talbu jagħtih is-servizz tad-dawl u l-ilma u huwa kien aċċetta. Żied jgħid li fil-bidu hu u l-intimat ma kellhomx problemi bejniethom, u l-intimat kien dejjem iwiegħed li kif ilesti x-xogħol kien ser jikkumpensa lir-rikorrenti għad-danni kkaġunati u għad-dawl u l-ilma. Ir-rikorrent qal li darba fost l-oħrajn, waqt li kien għaddej ix-xogħol fil-proprjetà tal-intimati, ħaddiema inkarigati mill-intimati imlewlu l-bejt bis-siment u l-konkos li kienu qegħdin jaħdmu bih, u kkawżawlu ħafna ħsara fit-twieqi, fil-ħitan, fuq il-bejt u fuq l-affarijiet li kellu fuq il-bejt. Żied jgħid li dan kollu ġara fi żmien meta kienet ser tiżżewwiġlu t-tifla, u għalhekk kellu bżonn jagħmel xi xogħol fid-dar tiegħu. Qal li dak iż-żmien kien tkellem mal-intimat sabiex jara minn fejn l-aħjar li jibda bix-xogħlijiet li kellu bżonn jagħmel fid-dar, u dan kien qallu li seta' jibda mill-*main bedroom.* Qal li ġurnata minnhom marru l-ħaddiema jbajdu din il-kamra, imma fi ftit sigħat indunaw li l-ħaddiema inkarigati mill-intimat kienu reġgħu faqgħu l-ħajt ta' din il-kamra bil-*wallpaper* b'kollox. Ir-rikorrent qal li huwa kien ikkuntattja lill-intimat u talbu jmur jara l-ħsara b'għajnejh dak il-ħin stess, imma l-intimat beda jevita kull kuntatt mar-rikorrent. Ir-rikorrent żied jgħid li wara dakinhar huwa kien waqaf jagħti id-dawl u l-ilma lill-intimat, u qal li huwa kellu jinkariga numru ta' ħaddiema sabiex isewwu l-ħsara kkaġunata fil-fond tiegħu. Ir-rikorrent qal li xi xhur wara inzerta lill-intimat fuq il-post, u dan kien qallu biex jgħaddilu l-kontijiet u l-irċevuti biex

jagħmel tajjeb għall-ħsarat ikkaġunati. Ir-rikorrent qal li meta għadda l-irċevuti lill-intimat, dan beda jġib diversi skużi u jgħid li l-ħaddiema li għamlu x-xogħol kienu responsabbli għall-ħsara kkaġunata fil-fond tar-rikorrenti. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu r-rikorrent ippreżenta elenku tal-ħsarat sofferti minnu u tal-ispejjeż relattivi.

6. Ir-rikorrenti **Rose Spiteri** fix-xhieda tagħha quddiem l-Ewwel Qorti kkonfermat dak li xehed żewġha. Hija qalet li qabel ma l-intimat Chris Cuschieri beda x-xogħol fuq il-proprjetà attigwa, dan kien qalilhom biex iserrħu moħħhom, għaliex f'każ li jkun hemm xi ħsara, huwa kien lest li jikkumpensahom tagħha. Fil-kontroeżami li sarilha, ir-rikorrenti qalet li qabel inbeda x-xogħol fil-proprjetà attigwa, hija u r-raġel tagħha kienu għadhom kemm għamlu xogħol fuq il-bejt tad-dar tagħhom, għal liema xogħol huma nefqu l-ammont ta' LM4,000. Ir-rikorrenti kkonfermat li qabel beda x-xogħol, kemm il-perit inkarigat mir-rikorrenti kif ukoll il-perit inkarigat mill-intimati, kienu għamlu spezzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti u kkonstataw li din kienet fi stat tajjeb. Ir-rikorrenti qalet li sakemm tlestew ix-xogħlijiet, hi u r-raġel tagħha sofrew diversi inkonvenjenzi, kif ukoll riperkussjonijiet finanzjarji, partikolarment għaliex għal xi żmien il-ħaddiema fil-proprjetà attigwa kienu qegħdin jieħdu d-dawl u l-ilma mingħand ir-rikorrenti.

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tar-rapport tal-**Perit Richard Aquilina**, li ddikjara li meta spezzjona l-proprjetà tagħhom, ma seta' jikkonstata l-ebda ħsara fiha. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll għadd ta' irċevuti, fatturi għal xogħol

ta' manutenzjoni li kellhom jagħmlu fil-proprjetà tagħhom, kif ukoll sett ritratti sabiex juru l-ħsarat li sofrew fil-proprjetà tagħhom.

8. **Michelle Mintoff**, ġara tar-rikorrenti, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija ġieli marret għand ir-rikorrenti sabiex tgħinhom, u hija kienet familjari mad-dar tagħhom. Qalet li d-dar tar-rikorrenti kienet tinżamm "pinna", imma meta beda x-xogħol fil-fond attigwu, hija nnutat li kien hemm diversi ħsarat, fosthom ċaqliq fiċ-ċnagen, ingress ta' ilma, ħsara fl-għamara, u moffa li bdiet tikkawża ħsara f'ħafna affarijiet ta' preġju li kellhom ir-rikorrenti.

9. L-intimat **Chris Cuschieri** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa direttur tas-soċjetà Krigar Developments Ltd, u li għandu nofs l-ishma f'dik il-kumpannija. Qal li l-kumpannija kienet xtrat id-dar attigwa għall-fond tar-rikorrenti mingħand terzi, permezz ta' kuntratt li ġie ppubblikat min-Nutar Marco Burlò fit-28 ta' Jannar, 2004. Kompla jgħid li huwa personalment m'għandu l-ebda proprjetà f'din it-triq u m'għamel l-ebda xogħlijiet f'ismu personali, u li għalhekk huwa mhuwiex leġittimu kontradittur fil-kawża. Żied jgħid li Krigar Developments Ltd xtrat il-proprjetà imsemmija għal skop ta' żvilupp, bil-ħsieb li din id-dar titwaqqa' u tinbena f'appartamenti skont il-permessi approvati. Ix-xhud żied jgħid li Krigar Developments Ltd m'għamlitx ix-xogħol ta' żvilupp hija stess, iżda kkummissjonat ix-xogħol b'appalt lil terzi, fosthom lil Central Asphalt Limited, li x-xhud qal li hija kumpannija magħrufa li tagħmel xogħol ta' kostruzzjoni tajjeb u skont is-sengħa. Qal li għal din ir-raġuni, is-soċjetà Krigar Developments Ltd ma kellhiex tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għaliex ix-xogħol li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti ma sarx minnha. L-intimat ta elenku tax-xogħol li

sar, bl-ismijiet tas-sub-appaltaturi li ġew inkarigati b'diversi fażijiet tal-proġett, u qal li sa Jannar tal-2006, kull fażi tal-proġett li setgħet ikkawżat ħsara fil-fond tar-rikorrenti kienet lesta. Qal li għalhekk kull talba jew azzjoni għall-ħlas ta' danni da parti tar-rikorrenti hija preskritta, għaliex għaddew aktar minn sentejn minn meta setgħu ġew ikkawżati mill-ħsarat. Ix-xhud spjega li din il-kawża ġiet ippreżentata fit-22 ta' April, 2008, u kwalunkwe ħsara kkawżata bid-demolizzjoni u t-twaqqigħ tal-proprjetà akkwistata minn Krigar Developments Ltd, bilfors ġrat bejn Jannar u Mejju tas-sena 2005. Qal li l-ħsara kkaġunata minn twaqqigħ ta' konkos li jilmentaw minnha r-rikorrenti, setgħet saret bejn Mejju u Novembru tal-2005, għaliex dan kien iż-żmien li fih kien qiegħed jingħata l-konkos. L-intimat qal li ladarba għaddew aktar minn sentejn minn meta r-rikorrenti allegatament ġarrbu ħsara fil-proprjetà tagħhom, it-talba tagħhom hija preskritta. Żied jgħid li minkejja li r-rikorrenti qalu li kienu bagħtu ittra uffiċjali qabel infetħu dawn il-proċeduri, la hu personalment u lanqas is-soċjetà Krigar Developments Ltd ma ġew notifikati b'din l-ittra. Qal li minkejja li kien hemm drabi meta huwa tkellem mar-rikorrenti dwar id-danni allegatament sofferti minnhom, huwa dejjem għamilha ċara magħhom li dawn id-diskussjonijiet kienu qegħdin isiru mingħajr preġudizzju. Żied jgħid li apparti l-kwistjoni tal-preskrizzjoni, mhux minnu li huwa jew il-kumpannija Krigar Developments Ltd b'xi mod għandhom jerfgħu xi responsabbilità għall-ħsara allegatament sofferta mir-rikorrenti, u dan għaliex il-kuntratturi inkarigati minnhom sabiex jagħmlu x-xogħlijiet huma kompetenti u magħrufa li jaħdmu skont is-sengħa u l-arti. Ix-xhud kompla jgħid li l-ftehim li l-*crane* jgħaddi minn fuq l-arja tar-rikorrenti sar bejn ir-rikorrenti direttament u s-sub-appaltatur Brian Zammit, u għalhekk jekk waqa' xi konkos fuq il-bejt tar-rikorrenti, dawn

kellhom ifittxu lil Zammit u mhux lilu għad-danni allegatament sofferti minnhom. Qal li anki fir-rigward tal-pretensjoni tar-rikorrenti għall-ħlas tas-servizz tad-dawl u l-ilma, il-ftehim minnhom sar ma' Brian Zammit u għalhekk kwalunkwe pretensjoni għall-ħlas kellha ssir lilu. L-intimat qal li l-ħsara fil-katusi tal-proprjetà tar-rikorrenti la saret minnu u lanqas minn Krigar Developments Ltd, iżda mill-kuntrattur, u l-ħsarat fil-garaxx tar-rikorrenti kienu hemm minn qabel inbeda x-xogħol mill-kuntrattur. Qal li għalhekk la hu personalment u lanqas il-kumpannija Krigar Developments Ltd m'għandhom jintalbu jagħmlu tajjeb għall-ħsarat sofferti mir-rikorrenti.

Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, l-intimat qal li huwa kien dispost li joffri somma flus lir-rikorrenti, għalkemm qal li huwa qatt m'aċċetta r-responsabbilità għad-danni. Qal li għal din ir-raġuni huwa dejjem tkellem mar-rikorrenti mingħajr preġudizzju, għaliex huwa kien jippreferi li jħallas somma flus żgħira bħala kumpens għad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti u ma jkunx involut fi proċeduri legali. Qal li l-offerta tal-intimati kienet ta' €3,000 biex il-kwistjoni tinqata' barra l-Qorti, imma li din l-offerta ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti. Ix-xhud qal li l-arranġament li l-bajla tal-*crane* operat minn Brian Zammit tgħaddi minn fuq il-bejt tar-rikorrenti, kien sar bejn ir-rikorrenti u Zammit u mhux miegħu. Ix-xhud qal li l-ħsarat fil-garaxx tar-rikorrenti kienu hemm qabel inbeda x-xogħol, u fil-garaxx kien hemm ħadid li jidher imsaddad, u konkos imwaqqa'. Qal ukoll li l-garaxx li r-rikorrenti kienu xtraw mingħand Fino Ferramenta xi żmien qabel, kien ilu snin ma ssir manutenzjoni fuqu u għalhekk dan ma kienx f'kundizzjoni tajba.

10. Il-**Perit Edgar Caruana Montaldo** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa għandu n-nofs l-ieħor tal-ishma fil-kumpannija Krigar Developments Ltd, u kkonferma li kienet din il-kumpanniija li xtrat il-fond li jiġi biswit il-fond tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Jannar, 2004, u din il-proprjetà nxtrat għal skopijiet ta' żvilupp. Qal li x-xogħol ta' żvilupp ma sarx mill-kumpannija nnifisha, iżda minn kuntratturi inkarigati minnha, għaliex il-kumpannija Krigar Developments Ltd mhix kumpannija li tagħmel xogħol ta' kostruzzjoni. Ix-xhud qal li l-garaxx li r-rikorrenti kienu xtraw ftit qabel inbdew dawn ix-xogħlijiet, kellu xi ħsarat qabel beda x-xogħol fis-sit inkwistjoni, fosthom fil-katusi tas-saqaf, fit-travi u fis-soqfa tal-konkos. Żied jgħid li huwa kien jaf b'dan għaliex bħala parti mill-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA, huwa kien aċċeda f'dan il-garaxx u kien ħejja *condition report* tal-proprjetajiet adjaċenti għas-sit akkwistat minn Krigar Developments Ltd Kompla jgħid li meta aċċeda fil-fond tar-rikorrenti, huwa kien sab xi qsim fis-saqaf tal-kamra tal-pranzu, xi madum li ma kienx imqiegħed sew fil-kċina u fil-kamra tal-banju u fil-*washroom,* fili tal-madum miftuħin u ingress ta' ilma mill-*washroom.* Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, dan ix-xhud ikkonferma li kienet saret offerta lir-rikorrenti mill-kumpannija intimata, iżda din l-offerta ma kinitx ġiet aċċettata minnhom.

11. **Emanuel Vella**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa *manager* fil-kumpannija Central Asphalt Limited, kumpannija involuta f'xogħol ta' twaqqigħ ta' bini, ta' skavar u ta' kostruzzjoni għal aktar minn tletin sena. Qal li l-kumpannija Central Asphalt Limited kienet ġiet ikkummissjonata bħala kuntrattur mill-kumpannija Krigar Developments Ltd sabiex tagħmel xogħol ta' twaqqigħ u skavar ta' dar li kienet inxtrat minn Krigar Developments Ltd, u sabiex tagħmel xogħol ta'

kostruzzjoni ta' garaxxijiet u appartamenti fuq is-sit skont il-permessi approvati. Qal li l-iżvilupp sar f'fażijiet, billi fis-sena 2004 ġie inkarigat ċertu Victor Gauci biex jagħmel xogħol ta' demolizzjoni tas-sit, u dan beda billi waqqaf tliet pilastri ġewwa l-garaxx maġenb is-sit, li huwa proprjetà tar-rikorrenti, u dan bħala appoġġ għat-travi tal-konkos fl-istess garaxx, li kienu fi stat ħażin ħafna. Qal li Gauci mbagħad għadda għal xogħol ta' demolizzjoni u twaqqigħ tad-dar li kienet inxtrat minn Krigar Developments Ltd, liema xogħol sar bejn Jannar u Mejju tal-2005. Żied jgħid li kif kien lest ix-xogħol ta' demolizzjoni, sar xogħol fuq l-appoġġi billi dawn inksew b'taħlita ta' ramel u siment sabiex ikunu *weather proof* u ma jkunux esposti għall-elementi, u sabiex tiġi evitata ħsara fil-proprjetà tal-ġirien. Ix-xhud qal li hekk kif tlesta x-xogħol ta' twaqqigħ, is-sit tnaddaf mill-materjal ta' kostruzzjoni u wara beda xogħol ta' tqattigħ fil-livell tal-*basement.* Qal li f'Mejju tal-2005, il-kumpannija Central Asphalt Limited tat b'sub-appalt ix-xogħol ta' kostruzzjoni lil Brian Zammit, li mill-ewwel daħal fis-sit u beda x-xogħol ta' kostruzzjoni. Qal li l-ewwel stadju kien jinvolvi xogħol ta' kostruzzjoni ta' appartamenti li jiġu fuq il-parti ta' wara tas-sit, u wara sar xogħol ta' kostruzzjoni ta' appartamenti li jiġu fuq il-parti ta' quddiem tas-sit. Qal li ntużat din l-istrateġija sabiex ma jkunx hemm il-ħtieġa li fuq is-sit jintuża *tower crane,* u b'hekk jitnaqqas l-inkonvenjent u r-riskju għall-ġirien. Qal li biex inbnew l-appartamenti ta' wara, kien hemm bżonn li fuq is-sit jidħol *crane* żgħir f'partijiet tal-proprjetajiet adjaċenti. Ix-xhud qal li Brian Zammit lesta l-ewwel stadju ta' kostruzzjoni ta' appartamenti fuq in-naħa ta' ġewwa tas-sit f'Novembru tal-2005, u wara beda x-xogħol fuq l-appartamenti li jagħtu direttament fuq it-triq. Qal li dan ix-xogħol sar f'Jannar tal-2006, u fl-ebda stadju ta' dan ix-xogħol ma kien hemm il-ħtieġa li jintuża *crane* fuq l-arja tal-proprjetajiet adjaċenti. Ix-xhud

qal li sa Jannar tal-2006, kull xogħol li seta' kkawża ħsara fil-proprjetà tar-rikorrenti kien lest.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li filwaqt li Chris Cuschieri f'ismu personali mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, iddeċidiet li s-soċjetà Krigar Developments Ltd hija leġittima kontradittriċi u għalhekk għandha twieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti, ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ddikjarat li s-soċjetà Krigar Developments Ltd hija responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-fond tar-rikorrenti, illikwidat id-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' €10,288.84, u kkundannat lis-soċjetà intimata tħallas id-danni hekk likwidati minnha, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Għalkemm il-konvenuti ma ppreżentawx l-att tal-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 plawsibbli 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 plawsibbli u ferm probabbli li x-xogħlijiet ta' twaqqigħ 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-kumpannija mħarrka (ossia s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd.). Anke meta beda biex ibiegħ l-avviż kien juri l-kumpannija *(fn. 12 – affidavit tal-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 ċioe li l-konvenut Cuschieri f'ismu personali ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi*

u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, hija ġustifikata u bħala tali għandha tiġi milqugħa.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li anke s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. ma hijiex il-leġittimu kontradittur tal-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 Chris Cuschieri xehed illi nixtieq nispjega wkoll li Krigar Developments Ltd. ma għamlitx ix-xogħol ta' kuntrattur hija stess iżda kkummissjonat ix-xogħlijiet b'appalt lil terz kuntrattur. Għax-xogħlijiet imsemmija, Krigar Developments Ltd. qabbdet lill-kumpannija Central Asphalt Limited, magħrufa bħala "Taz-Ziza", Labour Avenue, Naxxar, li hija kumpannija magħrufa li tagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni tajba u skont is-sengħa u l-arti. Ngħid illi peress li l-kumpannija Krigar Developments Ltd. qatt ma wettqet xogħlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi konjugi Spiteri u li allegatament u skont il-verżjoni tal-istess atturi jgħidu li setgħu wasslu għal xi ħsarat, lanqas il-kumpannija Krigar Developments Ltd. ma kellha tiġi mħarrka (*fn. 13 – affidavit ta' Chris Cuschieri, paras. 7 u 8 a fol. 73 u 74 tal-proċess). Fir-rigward xehed ukoll il-Perit Caruana Montaldo 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 inkarigajna sabiex tagħmel ix-xogħlijiet hija kumpannija serja, kompetenti u li ilha għaddejja f'dan il-qasam għal ħafna żmien (*fn. 14 – affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montaldo, para. 4(iii) u (iv) a fol. 86 tal-proċess).*

Biex ikomplu jsaħħu l-eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti ressqu bħala xhud lil Emanuel Vella, Manager mas-soċjetà 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' twaqqigħ ta' bini, skavar ta' blat u kostruzzjoni tajba u skont 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' twaqqigħ u skavar ta' dar li kienet xtrat il-kumpannija Krigar Developments Ltd. li kien jisimha "The Studio", Qrejten Street, Gwardamangia, Msida. Il-kumpannija Central Asphalt Limited kellha wkoll tagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni ta' garaxxijiet u appartamenti fuq dan is-sit, skont il-permessi relattivi. Krigar Developments Ltd. ma għamlitx ix-xogħol ta' kuntrattur hija stess iżda kkummissjonat ix-xogħlijiet b'appalt

lill-kumpannija Central Asphalt Limited (*fn. 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 prinċipju 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 (*fn. 16 – Borg vs. Falzon, Vol. III pg. 16; Joseph Bonnici vs. John Mizzi et, Ċitazz. Nru. 1598/92 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu, 2003; Saviour Brincat et vs. Salina Estates Limited et, Appell Ċivili Nru. 510/99 deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar, 2004). Fid-dawl ta' tali prinċipju jirriżulta li s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. qua proprjetarja tal-fond adjaċenti għall-fond tal-atturi, għad illi inkarigat lil terzi biex jesegwixxu xogħlijiet ta' twaqqigħ 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' twaqqigħ, 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 tistħoqqx li tiġi milqugħa.*

Ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-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-għeluq ta' sentejn.

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni l-konvenut Chris Cuschieri, wara li ta rendikont kronoloġiku tal-iżvilupp li sar fil-proprjetà akkwistata mis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., iddikjara li minn dan kollu jirriżulta illi kull talba jew azzjoni għal ħlas ta' danni da parti tal-atturi konjugi Spiteri hija preskritta għaliex għaddew aktar minn sentejn minn meta l-ħsarat setgħu ġew ikkaġunati. Ngħid illi l-kawża li fiha qiegħed nixhed ġiet ippreżentata nhar it-22 ta' April, 2008. Il-ħsarat li setgħu saru waqt id-demolizzjoni u twaqqigħ 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 konjugi 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 tal-attriċi Mary Rose Spiteri in kontro-eżami jirriżulta li għaddew iktar minn sentejn mill-ħsarat li l-atturi jgħidu li ġarrbu qabel ma infetħet il-kawża. Għalhekk insostni li ladarba għaddew aktar minn sentejn minn meta l-atturi allegatament ġarrbu l-ħsarat, it-talba tagħhom hija preskritta. Ir-rikors li bih inbdiet din il-kawża jagħti x'jifhem li kienet saret ittra uffiċjali

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 okkażjonijiet meta jiena u l-atturi konjugi 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 (*fn. 17 - affidavit ta' Chris Cuschieri, paras. 10, 11, 12 u 13 a fol. 75 u 76 tal-proċess*).

Minn qari akkurat tar-rendikont kronoloġiku tal-iżvilupp li ta Chris Cuschieri jirriżulta li huwa jillimita dan ir-rendikont għall-fażi ta' twaqqigħ tal-fond eżistenti u għall-ewwel stadju tat-tlugħ tal-istruttura l-ġdida li skontu ġew itterminati rispettivament f'Mejju tal-2005 u f'Novembru tal-2005. Huwa evidenti għalhekk li Chris Cuschieri u per konsegwenza anke s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., jikkontendu li l-ħsarat reklamati mill-atturi fil-fond di proprjetà tagħhom seħħew, skonthom addirittura jekk verament seħħew, 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 tal-atturi kien lest. Di fatti huwa jagħlaq ir-rendikont kronoloġiku tal-iżvilupp bil-mod segwenti:* is-sub-appaltatur imsemmi, Brian Zammit (*li kien inkarigat mill-kostruzzjoni*) lesta l-ewwel stadju ta' kostruzzjoni tal-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 ċioe l-bini tal-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 tal-atturi konjugi Spiteri billi issa ma kienx aktar possibbli li jidħol '*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 u mmarkati bħala Dokument CC3. Għalhekk sax-xahar ta' Jannar tas-sena 2006 kull xogħol li seta' kkaġuna ħsara lill-atturi l-konjugi Spiteri kien lest (*fn. 18 - affidavit ta' Chris Cuschieri, paras. 9(f) u (ġ) a fol. 75 tal-proċess).*

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-twaqqigħ tal-fond eżistenti u tal-ewwel stadju tat-tlugħ tal-istruttura l-ġdida, anzi kjarament għal dak affermat mill-konvenut Chris Cuschieri, jgħidu li l-ħsarat fil-fond di proprjetà tagħhom ġew ikkawżati b'konsegwenza tal-kors kollu tal-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' ġenbna u ħlief storbju ma kellniex ... Sadanittant daħlet ix-xitwa sew u kien daħlilna xebgħa ilma. Dan għamel ħsara fil-*vertical blinds* tal-*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 minn barra u dehru aktar 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 mtliet 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, il-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-*barbecue*, twieqi u *nets* u *insect screens* tal-aluminium u anke s-saqaf tal-bejt kienu mimlija siment. It-*tegole* tal-*gazebo* mtlew 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 Montaldo 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 nibdew insewwu l-ħsarat f'xi kmamar għax iż-żmien kien qed joqrob għat-tieġ tat-tifla, Greta, illum miżżewġa Ellul. Konna nitkellmu miegħu ħalli ma jsirx xogħol doppu 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 diġà għamilniha sena qabel. Allura ma tantx kellna xogħol fiha. Għamilnieha u lestejnieha. Kien il-Ħamis ġurnata qabel il-Ġimgħa l-Kbira u l-ħaddiema ġew jaħdmu. Bdew itajru s-siment żejjed li kien baqa' u kienu qed jiksu. Kienu qed ibaqqnu 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 faqgħu l-ħajt 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 dawl u l-ilma. Minħabba li kellna t-tieġ tat-tifla kelli nqabbad lin-nies biex jagħmluli x-xogħol speċjalment biex ineħħu ż-żebgħa li kienet intefħet speċjalment fit-taraġ u t-tromba. Il-kamra tal-*main bedroom* ħallejniha hekk sa llum (*fn. 19 - affidavit tal-attur Raymond Spiteri, fol. 19 sa 21 tal-proċess).*"

Minn din ix-xhieda tal-attur, liema xhieda ma ġietx kontestata u kontradetta mill-konvenuti in kwantu lanqas sar kontro-eżami tal-istess attur, jirriżulta li l-ħsara fil-fond tal-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 tal-atturi baqgħet timmanifesta ruħha sal-2007 jirriżulta wkoll mill-fatt li l-atturi bdew jesegwixxu xi xogħol rimedjali – in kwantu kienet waslet biex tiżżewweġ 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 tal-2007, ossia mill-5 ta' April, 2007, u ċertament mhux qabel.

Il-proċeduri odjerni ġew istitwiti fit-22 ta' April, 2008 (fn. 20 - rikors promutur fol. 1 tal-proċess) u Chris Cuschieri ġie notifikat fis-27 ta' Frar, 2009 (fn. 21 - fol. 13 tal-proċess). Minn dan jirriżulta għalhekk li l-azzjoni odjerna ma hijiex preskritta. Konsegwentement, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-konvenuti ma hijiex ġustifikata u b'hekk ma jistħoqqx 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 kkaġunaw ebda dannu lill-atturi fil-bini tagħhom kif minnhom allegat. Fir-rigward il-konvenut Chris Cuschieri xehed: il-ftehim li l-'*crane*' jgħaddi minn fuq l-arja tal-proprjetà tal-atturi l-konjugi Spiteri sar direttament mas-sub-appaltatur 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 tal-atturi huma kellhom ikellmu lil Brian Zammit la għamlu l-ftehim miegħu. L-istess dwar it-talba tal-atturi Spiteri għall-ħlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma. Il-ftehim kien sar direttament ma' Brian Zammit u l-atturi konjugi Spiteri kkonfermaw miegħi li huma kienu qegħdin jistennew ħlas tal-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 tal-atturi l-konjugi 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 minna (*fn. 23 - affidavit ta' Chris Cuschieri, paras. 15 sa 18 a fol. 76 u 77 tal-proċess).*

Il-Perit Edgar Caruana Montalto, li kif ġia iktar 'il fuq osservat huwa l-azzjonist u d-Direttur l-ieħor fis-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd., iddikjara li l-garaxx tal-atturi konjugi Spiteri li xtraw mingħand Fino Ferramenta kellu ħsarat qabel ma nbeda x-xogħol fis-sit tal-kumpannija Krigar Developments Ld. 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 ħejjejt *condition report* tal-proprjetajiet adjaċenti għas-sit tal-kumpannija Krigar Developments Ltd. Kont aċċedejt nhar it-13 ta' Novembru, 2004 u ħejjejt 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 l-ħsarat li kien fih il-garaxx imsemmi. Nixtieq inżid li jiena konta aċċedejt ukoll fil-*maisonette* tal-konjugi Spiteri nhar it-13 ta' Novembru, 2004 u rriżulta li kien hemm xi qsim fis-saqaf tal-kamra tal-pranzu, xi madum ma kienx imqiegħed sew fil-kċina u fil-kamra tal-banju u fil-*washroom* kif ukoll xi fili tal-madum miftuħin u kien qiegħed jidħol xi ilma mill-bejt tal-*washroom.* Kopja tar-rapport relattiv qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument ECM2 (*fn. 24 - affidavit tal-Perit Edgar Caruana Montalto, paras. 4(vii) u 5 a fol. 86 u 87 tal-proċess).*

Mix-xhieda ta' Chris Cuschieri jirriżulta illi l-kontestazzjoni ċentrali hija li għal kwalunkwe ħsara li ġiet ikkawżata fil-fond tal-atturi fil-kors tal-iżvilupp fil-proprjetà tas-soċjetà konvenuta u għal kwalunkwe rimbors għall-ħlas ta' dawl u ilma fornit mill-atturi tul il-kors tal-iżvilupp imsemmi, għandu jirrispondi s-sub-appaltatur Brian Zammit li, skont Cuschieri, kellu arranġament dirett mal-atturi hekk kif, dejjem skont Cuschieri, jirriżulta mill-kontro-eżami tal-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 wkoll li kuntrarjament għal dak affermat minn Chris Cuschieri, l-attriċi Mary Rose Spiteri fl-ebda stadju, wisq inqas in kontro-eżami ma ddikjarat li hi u żewġha kellhom xi arranġament dirett ma' dan Brian Zammit. In effetti fil-kontro-eżami tagħha l-attriċi ddikjarat jiena niftakar li kien hemm okkażjoni minnhom meta l-kuntrattur kien qed jgħaddi bil-bajla tal-konkos minn fuq l-arja tal-bejt tagħna. Mhux minnu li qabel għamel dan il-kuntrattur kien talabni permess. Jiena nerġa' niċħad 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 sempliċiment kont ngħidlu biex ma jagħmilx ħmieġ u ħsara ... Jiena nikkonferma li lill-kuntrattur kont qed nagħtih u nipprovdih bid-dawl u ilma, però ma kienx il-kuntrattur li talabhomli, kien il-konvenut li kien qalli biex inforni l-kuntrattur

bid-dawl u l-ilma (*fn. 25 - kontro-eżami tal-attriċi Mary Rose Spiteri waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju, 2012, fol. 60 sa 63 tal-proċess).*

Iċċarat dan il-punt il-Qorti mill-ġdid ittenni li s-soċjetà konvenuta ma tistax taħrab mir-responsabbiltajiet tagħha fil-konfront tal-atturi billi tallega li jekk saret xi ħsara din ġiet ikkawżata mill-kuntratturi u mhux minnha 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-leġittimu kontradittur tal-atturi ma hijiex ġustifikata u għandha tiġi miċħuda.

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

Għalkemm fl-atti hemm żewġ condition reports *dwar il-fond tal-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 paragun bejn ir-ritratti esebiti mill-Perit Caruana Montalto a fol. 100 sa 106 tal-proċess u r-ritratti esebiti mill-attur a fol. 32 tal-proċess, jirriżulta ferm ċar deterjorament qawwija fil-fond tal-atturi, liema deterjorament fil-fehma tal-Qorti bla dubju ta' xejn seħħ tul il-kors u* a causa *tal-iżvilupp fil-fond tas-soċjetà Krigar Developments Ltd. Is-sitwazzjoni hija kemm xejn differenti għal dak li jirrigwarda l-allegata ħsara fil-garage di proprjetà tal-atturi. Mir-ritratti esebiti mill-Perit Caruana Montalto jirriżulta b'mod ċar li l-garage ġia kien fi stat ta' manutenzjoni ħażina qabel ma nbdew ix-xogħlijiet u allura l-Qorti ma tistax tgħid fiċ-ċert, u dan lanqas fuq bażi ta' probabbilità, li ġew ikkawżati ħsarat ulterjuri fil-garage. Detto ċiò 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 prospett (fn. 26 - fol. 32 tal-proċess) esebit mill-attur Raymond Spiteri meta xehed fil-11 ta' Ottubru, 2010 (fn. 27 - fol. 33 tal-proċess), id-danni pretiżi mill-atturi jammontaw għal ***€10,288.84****. Il-*quantum *tad-danni hekk pretiżi mill-atturi ma ġiex kontestat u/jew kontradett mis-soċjetà konvenuta li in verità tramite x-xhieda ta' Chris Cuschieri u tal-Perit Caruana Montalto, illimitat il-kontestazzjoni tagħha – għad illi kienet ben konsapevoli mill-ammont ta' danni reklamat u pretiż mill-atturi – għall-kwistjoni tar-responsabbilità 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 Kriger 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 Chris Cuschieri f'ismu personali ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi, tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta Krigar Developments Ltd. hija leġittimu kontradittur tal-atturi u għandha twieġeb għat-talbiet tagħhom;*
3. *Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u konsegwentement*
4. *Tilqa' t-talba attriċi 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 tiżviluppa l-proprjetà attigwa għall-proprjetà tal-atturi, tillikwida d-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-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

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

L-Appell

13. Is-soċjetà appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fil-25 ta' Marzu, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tilqa' dan l-appell u konsegwentement tibdel, tvarja u tirriforma s-sentenza appellata ta' nhar it-12 ta' Marzu, 2019, fl-ismijiet premessi ossia ***Raymond Spiteri u martu Mary Rose Spiteri vs Chris Cuschieri f'ismu u għan-nom ta' Krigar Developments Ltd.*** *(rikors bin-numru 171/2008/GV) billi:*

1. *Filwaqt li tikkonfermaha inkwantu laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u filwaqt li ddikjarat li l-konvenut Chris Cuschieri f'ismu*

personali ma humiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi, tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. *Filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u ddikjarat illi l-kumpannija esponenti Krigar Developments Ltd. hija leġittima kontradittur tal-atturi u għandha twieġeb għat-talbiet tagħhom;*
3. *Tħassarha u tirrevokaha inkwantu ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u minflok tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni anke jekk parzjalment;*
4. *Tħassarha u tirrevokaha inkwantu laqgħet it-talba attriċi u filwaqt illi ddikjarat illi l-kumpannija esponenti Krigar Developments Ltd. hija responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-fond "Sabrain", Triq Qrejten, Msida, meta hija kienet qed tiżviluppa l-proprjetà attigwa għall-proprjetà tal-atturi appellati, illikwidat id-danni dovuti fis-somma ta' €10,288.84 u kkundannat lill-kumpannija esponenti tħallas lill-atturi appellati l-imsemmija somma ta' €10,288.84, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u minflok filwaqt illi okkorrendo tilqa' l-ħames (5) eċċezzjoni tal-kumpannija esponenti, tiċħad it-talbiet attriċi;*
5. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, tħassarha u tirrevokaha in kwantu ordnat illi l-kumpannija esponenti tħallas l-ispejjeż kollha ta' dina l-kawża inklużi dawk relattivi għall-konvenut Chris Cuschieri;*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."

Is-soċjetà appellanta qalet li hija ħasset ruħha aggravata bis-sentenza appellata għal erba' raġunijiet ewlenin: - (i) l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnha kellha tintlaqa' almenu *in parte*; (ii) f'kull każ, id-danni reklamati mill-appellati ma ġewx ippruvati skont il-liġi; (iii) L-ewwel Qorti ma kellhiex takkorda l-ħlas ta' mgħax fuq stejjem; (iv) is-soċjetà appellanta ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha ladarba rriżulta li l-intimat Chris Cuschieri personalment ġie mħarrek inutilment.

14. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 sollevata minnha, kellha tiġi aċċettata almenu *in*

parte. Spjegat li hija ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li din l-eċċezzjoni kellha tiġi miċħuda għaliex il-ħsara fil-fond tal-appellati baqgħet timmanifesta ruħha almenu sal-2007. Qalet li dan il-każ ma kienx dwar il-perkolazzjoni tal-ilma minn fond għal ieħor, iżda huwa każ fejn minħabba l-iżvilupp ta' proprjetà adjaċenti għal dik tal-appellati, l-appellati allegaw li sofrew diversi ħsarat, inkluż f'oġġetti mobbli fid-dar tagħhom. Żiedet tgħid li f'dan il-każ l-appellati ma qalux li l-ħsarat sofferti minnhom ġew ikkawżati minn xi azzjoni kontinwa da parti tal-appellanta, iżda fix-xhieda tagħhom l-appellati qalu li ħafna minn dawn il-ħsarat ġew ikkawżati waqt id-demolizzjoni u l-iżvilupp tal-proprjetà kontigwa għal tagħhom. Is-soċjetà appellanta qalet li ħafna mill-ħsarat ma kinux min-natura tagħhom kontinwi iżda istantaneji, u għamlet riferiment għall-episodju li seħħ lejliet il-Ġimgħa l-Kbira tal-2007 meta l-appellati indunaw b'kantun imċaqlaq fil-kamra tas-sodda tagħhom u bit-tqattigħ fil-*wallpaper.* Qalet li b'daqshekk ma jfissirx li t-terminu preskrittiv kellu jibda jiddekorri minn dakinhar, u f'kull każ huwa t-terminu preskrittiv applikabbli għal dik il-ħsara partikolari biss li kellu jibda jgħaddi minn dakinhar. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi minn meta kellu jibda jgħaddi t-terminu preskrittiv, u għamlet riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 2137 tal-Kap. 16, li jgħid li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata. Żiedet tgħid li f'dan il-każ, il-preskrizzjoni tat-talba tal-appellati bdiet għaddejja minn dakinhar li dawn allegaw li sofrew danni, jiġifieri minn dakinhar meta huma ilmentaw minn diversi ħsarat li seħħew waqt il-fażi tad-demolizzjoni u l-iżvilupp tal-proprjetà adjaċenti għal tagħhom. L-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda ta' Chris Cuschieri, tal-Perit Edgar Caruana Montalto u ta' Emanuel Vella bħala prova li t-terminu preskrittiv laħaq

iddekorra qabel ġiet ippreżentata l-kawża odjerna. Spjegat li skont il-kronoloġija tax-xogħlijiet kif saru, ix-xogħol ta' demolizzjoni sar bejn Jannar u Mejju tal-2005, u f'Mejju tal-2005, il-kumpannija Central Asphalt Ltd tat b'sub-appalt lil Brian Zammit ix-xogħol ta' kostruzzjoni kollu. Spjegat li x-xogħol tal-bini tal-appartamenti sar f'żewġ fażijiet, l-ewwel l-appartamenti tal-parti ta' wara tas-sit u sussegwentement inbnew l-appartamenti li jiġu fuq quddiem tas-sit. B'riferiment għax-xhieda ta' Cuschieri, l-appellanta qalet li dan spjega li kull ħsara li setgħu sofrew l-appellati minħabba l-konkos li jgħidu li waqa' fuq il-bejt tagħhom, setgħet saret biss bejn Mejju u Novembru tal-2005. L-appellanta qalet li ladarba ġie stabbilit li x-xogħol li seta' kkawża ħsara lill-appellati kien lest sa Jannar 2006, it-terminu preskrittiv ta' sentejn beda jgħaddi fi Frar tal-2006, u għalhekk f'April tal-2008, meta ġiet ippreżentata l-kawża odjerna, it-terminu preskrittiv kien laħaq għadda. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-appellati ma kkontestawx l-eċċezzjoni tagħha li mid-data meta setgħu ġew ikkaġunati d-danni lilhom sad-data meta ġiet ippreżentata din il-kawża, it-terminu preskrittiv laħaq iddekorra. Qalet li kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li l-appellati qalu li l-perijodu preskrittiv ġie interrott. Is-soċjetà appellanta qalet li l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni tista' ssir biss permezz tan-notifika ta' ittra uffiċjali lill-parti intimata, u li f'dan il-każ l-ittra li tissemma' fir-rikors promutur ma ġietx notifikata lilha, u għalhekk din ma kellha l-ebda effikaċja interruttiva għall-finijiet tad-dekors tat-terminu preskrittiv. Is-soċjetà appellanta qalet li l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni tista' ssir ukoll f'każ li jkun hemm rikonoxximent tad-debitu. Qalet li f'dan il-każ l-appellati mhumiex jistrieħu fuq l-ittra uffiċjali mibgħutha minnhom sabiex isostnu li l-perijodu preskrittiv safa interrott, imma fuq xi laqgħa jew laqgħat li nżammu bejn il-partijiet u l-avukati difensuri

rispettivi tagħhom. Is-soċjetà appellanta qalet li f'dan il-każ intwera li dawn il-laqgħat inżammu fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju, u ma seta' kellhom ebda effett li jinterrompu l-perijodu preskrittiv. L-appellanta qalet ukoll li skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, f'każ ta' dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li l-preskrizzjoni ġiet interrotta. L-appellanta qalet li f'dan il-każ kien jinkombi fuq l-appellati li jġibu prova dwar meta seħħ l-att interruttiv tad-dekors tal-preskrizzjoni, u ladarba dan ma ssemmiex u ma nġabet l-ebda prova dwar tali ċirkostanza, din il-Qorti ma tistax tassumi li kien hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Qalet ukoll li l-fatturi u d-dati li jidhru fuqhom m'għandhomx iservu bħala prova dwar id-data minn meta kellu jibda jiddekorri t-terminu preskrittiv, ladarba tali terminu jibda għaddej minn dakinhar li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata, jiġifieri minn dakinhar li jsiru l-ħsarat. Is-soċjetà appellanta qalet li hija ma tistax taqbel lanqas mal-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti li l-ħsara ġiet ikkawżata matul il-kors kollu tal-iżvilupp, għaliex l-appellati mkien ma allegaw dan. Żiedet tgħid li f'dan il-każ l-appellati naqsu li jgħidu meta seħħew il-ħsarat lamentati minnhom u b'liema xogħlijiet ġew ikkawżati, u għalhekk f'dan il-każ l-Ewwel Qorti għamlet assunzjoni li mhix sorretta mill-provi, billi l-appellati ma ressqu l-ebda prova f'dan ir-rigward. Is-soċjetà appellanta qalet li kien għalhekk li hija ħadet ħsieb tagħmel rendikont kronoloġiku tal-fażijiet tal-iżvilupp u meta setgħu seħħew id-danni li minnhom ilmentaw l-appellati, sabiex turi li t-terminu preskrittiv laħaq għadda. B'riferiment għall-kantun imċaqlaq u għall-ħsara fil-*wallpaper* tal-kamra tas-sodda tal-appellati, l-appellanta tgħid li l-appellati qalu biss li huma indunaw b'din il-ħsara lejliet il-Ġimgħa l-Kbira tal-2007, u ma jgħidux meta seħħet tali ħsara. Qalet li dan ma jfissirx li t-terminu preskrittiv kellu jibda jgħaddi minn dakinhar, imma f'kull każ hija qiegħda tissottometti li l-

eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa' jekk mhux fl-intier tagħha, almenu f'parti minnha.

15. Dwar il-mertu, is-soċjetà appellanta qalet li l-Ewwel Qorti m'għamlet l-ebda analiżi tal-ħsarat allegati mill-appellati, u filwaqt li rrimarkat li s-soċjetà appellanta ma kkontestatx il-*quantum,* fl-istess waqt ikkonkludiet li hija kellha takkorda l-ammont ta' danni pretiżi mill-appellati. Is-soċjetà appellanta qalet li anki hawn l-Ewwel Qorti kienet żbaljata, għaliex l-appellati naqsu milli jippruvaw id-danni reklamati minnhom. Qalet li minkejja li hija ma qajmitx eċċezzjoni fis-sens li l-ammont mitlub huwa eċċessiv, madanakollu fir-risposta tagħha hija kienet wieġbet li t-talbiet tal-appellati huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li l-appellati ma jistgħux jitqiesu li huma eżonerati milli jressqu prova skont il-liġi. L-appellanta qalet li l-Ewwel Qorti qabdet u laqgħet it-talba tal-appellati billi llikwidat id-danni fl-ammont pretiż mill-appellati, mingħajr ma analizzat il-provi mressqa sabiex tara jekk tali provi jirriflettux dak l-ammont. L-appellanta qalet li mill-prospett tad-danni sofferti mill-appellati, jirriżulta li dawn qegħdin jitolbu żewġ tipi ta' danni, *paid items* u allura oġġetti li allegatament l-appellati ħallsu għalihom, u stejjem. L-appellanta qalet li l-appellati kienu qalu li x-xogħlijiet ta' tiswija meħtieġa fil-fond tagħhom kienu laħqu saru, u għalhekk m'għamlux talba għal ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju, imma fl-istess ħin l-istejjem li ppreżentaw ma jagħmlu l-ebda sens jekk mhux sorretti minn irċevuti, għaliex jekk dawn ix-xogħlijiet verament saru, suppost sar ħlas tagħhom u nħarġet xi tip ta' irċevuta. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għal kull oġġett imniżżel fl-elenku tal-ispejjeż tal-appellati – hekk pereżempju qalet li t-*tegole roofs & stairs* li għalihom l-appellati talbu l-ammont ta' LM265, ma ġewx mibdula mill-

appellati, u għalhekk it-talba tagħhom f'dan ir-rigward għandha tiġi skartata. Dwar *laying of tegole* fl-ammont ta' LM350, l-appellanta qalet li ladarba t-*tegole* ma nbidlux, lanqas ma jista' jingħad li kien hemm it-tqegħid ta' *tegole* ġodda, u għalhekk l-ebda ammont mhuwa dovut f'dan ir-rigward. Qalet li l-appellati ma ġabu l-ebda prova li huma għamlu xi tip ta' xogħol f'dan ir-rigward. L-appellanta għamlet riferiment għat-tielet oġġett fuq il-lista '*sterling silver frames & other items*' fl-ammont ta' LM150, u qalet li f'dan il-każ ma ġiet prodotta l-ebda irċevuta fir-rigward ta' din il-ħsara allegatament sofferta mill-appellati. Qalet ukoll li l-allegazzjoni tal-appellati li l-oġġetti tal-fidda "immuffaw" mhix asserzjoni kredibbli, u l-appellati ma ġabu l-ebda ritratti bħala prova ta' din l-allegata ħsara sofferta minnhom. Dwar ir-raba' oġġett fuq il-lista, *roof tiles,* fl-ammont ta' LM435, l-appellanta qalet li ma nġabet l-ebda prova li l-madum tal-bejt fil-fatt ġie maqlugħ u mqiegħed mill-ġdid, u minkejja li fl-atti hemm stima fl-ammont ta' LM435, la hemm *letterhead* ta' min ħareġ din l-istima u lanqas huwa ċar din l-istima ta' xiex inhi. Żiedet tgħid li ladarba ma nġabet l-ebda prova li kien hemm il-ħtieġa li jinbidel xi madum, l-ispiża ta' *tile layer* fl-ammont ta' LM465 lanqas ma ġiet ippruvata, u għalhekk lanqas dawn l-allegati danni mhuma ġustifikati. L-*item* '*cleaning of roof*' fl-ammont ta' LM92, is-soċjetà appellanta tgħid li minkejja li ġiet esebita *quotation*, l-ammont ma jaqbilx u lanqas ma ġiet ippreżentata xi prova li dan ix-xogħol fil-fatt sar. B'riferiment għas-seba' u t-tmien *items,* jiġifieri '*letterbox*' u 'poġġaman' fl-ammonti ta' LM20 u LM40 rispettivament, l-appellanta tgħid li hija ma tistax tifhem xi ħsara hija li lmentaw minnha l-appellati f'dan ir-rigward, stante li dawn ma pproduċew l-ebda stima u lanqas irċevuta dwar dan. Dwar id-disa' u l-għaxar *items,* jiġifieri '*stairs tiles outside*' u *'stairs tile laying'* fl-ammonti ta' LM370 u LM180

rispettivament, is-soċjetà appellanta qalet li din ukoll hija tip ta' ħsara li ma ġietx ippruvata. Dwar *wall paper & labour* imniżżel fil-prospett tad-danni fl-ammont ta' LM450, l-appellanta qalet li lanqas għal dan ma ġiet ippreżentata irċevuta. Żiedet tgħid li għal din il-ħsara ġiet ippreżentata *quotation* mingħajr ebda referenza u mingħajr data maħruġa minn 'Cini Interiors' għal tnax-il romblu *wallpaper* u affarijiet oħra. L-appellanta staqsiet x'kienet il-ħtieġa li jiġu akkwistati tnax-il romblu *wallpaper* meta skont l-appellati l-ħsara kienet f'kantun wieħed biss fil-kamra tas-sodda tagħhom. L-appellanta qalet li l-prova hija nieqsa da parti tal-appellati, li f'xi istanzi naqsu milli jgħidu din il-ħsara kif saret u kif is-soċjetà appellanta taħti għal tali ħsara. Żiedet tgħid li meta wieħed jara l-*condition report* tal-Perit Caruana Montalto, jirriżulta li fil-livell tal-bejt tal-fond tal-appellati kien hemm difetti inklużi *loose tiles, water penetration* u *cracks in joints of tiles.* Kompliet tgħid li għalhekk l-appellati kellhom jgħidu jekk is-soċjetà appellanta kkawżatilhomx ħsarat ulterjuri u jekk żdiditx il-ħsara ma' dik li kien hemm qabel inbeda x-xogħol mill-appellanta. Qalet li fin-nuqqas ta' tali prova, l-Ewwel Qorti ma setgħetx taqbad u tillikwida l-ammont pretiż mill-appellati fl-intier tiegħu. L-appellanta għamlet riferiment ukoll għall-oġġetti elenkati taħt '*paid items*', speċifikament għall-ewwel oġġett – *vertical blinds,* fl-ammont ta' LM135, u tgħid li l-appellati ma spjegawx kif hija qatt tista' taħti għal ħsara li wasslet għall-ħtieġa li jinbidlu l-*vertical blinds* fil-proprjetà tagħhom, u f'kull każ l-appellati ma ppreżentaw l-ebda irċevuta. Qalet li l-appellati ppreżentaw biss *quotation,* li bl-ebda mod ma hija prova li sar xi ħlas mill-appellati. It-tieni oġġett elenkat huwa *fixing of alarm* fl-ammont ta' LM7, iżda s-soċjetà appellanta qalet li hawn ukoll l-irċevuta ppreżentata ma turix minn min hija maħruġa. Qalet ukoll li l-appellati ma wrewx kif bix-xogħol li sar, saret ħsara

fis-sistema ta' *alarm* tal-appellati. L-appellanta għamlet riferiment ukoll għall-item *cleaning of gazebo,* fl-ammont ta' LM20, u tgħid li ma jagħmel l-ebda sens li l-appellati jitolbu ħlas għat-tindif tal-*gazebo* meta huma qegħdin jitolbu wkoll spejjeż għall-bdil tal-*gazebo.* B'riferiment għar-raba' *item, electricity & water,* fl-ammont ta' LM400, l-appellanta tgħid li l-appellati ma ppreżentaw l-ebda kont tad-dawl u l-ilma, u ladarba din il-pretensjoni ma ġietx ippruvata, il-pretensjoni tal-appellanta ma tikkwalifikax bħala "danni". Qalet ukoll li l-arranġament dwar is-servizz tad-dawl u l-ilma sar mal-kuntrattur direttament u mhux magħha jew ma' Chris Cuschieri. Is-soċjetà appellanta tagħmel ukoll riferiment għall-*items* elenkati bħala *cleaning top tiles* u *cleaning of windows* fl-ammonti ta' LM8 u LM30 rispettivament, u tgħid li anki f'dan il-każ ma ġiet ippreżentata l-ebda irċevuta jew kont. Qalet ukoll li l-appellati naqsu milli jispjegaw is-soċjetà appellanta x'setgħet għamlet sabiex ġie kkaġunat dan id-dannu. B'riferiment għas-seba' *item, 'Greta's clothes',* fl-ammont ta' LM200, is-soċjetà appellanta qalet li mhux talli f'dan il-każ ma ġiet ippreżentata l-ebda irċevuta, talli huwa għalkollox inkonċepibbli li bix-xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni saret ħsara fil-ħwejjeġ tat-tifla tal-appellati. Is-soċjetà appellanta tgħid ukoll li bint l-appellati hija maġġorenni u għalhekk f'każ li din kellha xi pretensjoni f'dan ir-rigward, kellha tiftaħ il-kawża hi u mhux il-ġenituri tagħha. L-appellanta għamlet riferiment ukoll għat-tmien *item, 'nets insect screens'* fl-ammont ta' LM10, u tgħid li l-appellati ma ġabu l-ebda prova jew spjegazzjoni dwar kif hija taħti għal tali ħsara. Dwar id-disa' *item,* fl-ammont ta' LM30 għal *stone borders,* l-appellanta tgħid li f'dan il-każ l-appellati wkoll ma ġabu ebda rċevuta u lanqas taw spjegazzjoni dwar kif hija tista' tkun responsabbli għal dan. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment speċifiku wkoll għall-għaxar *item, 'paint of bbq'*

fl-ammont ta' LM10, u tgħid li apparti li ma ġiet ippreżentata l-ebda irċevuta għal dan, lanqas ma ngħatat xi forma ta' spjegazzjoni dwar kif il-*barbeque* kellu bżonn jingħata ż-żebgħa wara li sar ix-xogħol mis-soċjetà appellanta. B'riferiment għall-għaxar u l-ħdax-il *item,* '*gypsum plastering*' u '*water paint & labour*' fl-ammonti ta' LM400 u LM350 rispettivament, is-soċjetà appellanta tgħid li ġiet esebita irċevuta tal-ġibs u l-kisi li tkopri l-ewwel ammont, iżda xejn li jkopri t-tieni ammont. L-appellanta qalet li mill-*condition report* li tħejja mill-Perit Caruana Montalto, jirriżulta li d-dar u l-garaxx kellhom diversi ħsarat u kellhom bżonn tiswija. Qalet li l-appellati bajdu d-dar kollha u issa qegħdin jippretendu li tkun hi li tħallas għax-xogħol ta' manutenzjoni li huma għamlu fid-dar tagħhom. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għall-kontroeżami tal-appellata, li qalet li meta l-kuntrattur waqqa' s-siment fuq il-proprjetà tagħhom, dan ħa ħsieb inaddaf fil-preżenza tagħha. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li fi kwalunkwe każ l-ebda irċevuta jew stima ma ġiet ikkonfermata bil-ġurament, u għalhekk dawn l-irċevuti li ġew ippreżentati m'għandhom l-ebda valur probatorju.

16. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Qorti ma kellhiex takkorda l-ħlasijiet tal-imgħax fuq l-istejjem. L-appellanta qalet li l-fatt li l-avukat difensur tal-appellati vverbalizza li x-xogħlijiet saru minnhom u għalhekk ma għamilx talba għal ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju, ma jfisser xejn, għaliex tali verbal ma jammontax għal prova. Qalet li l-appellati misshom ippreżentaw irċevuti tax-xogħol li sar, xi ħaġa li huma naqsu milli jagħmlu, u għalhekk ma jistgħux jippretendu ħlas tal-imgħax fuq stima redatta minnhom, li mhija kkonfermata u ċertifikata minn ħadd.

17. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li hija ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha, ladarba jirriżulta li l-appellati ħarrku lil Chris Cuschieri inutilment. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati kienu jafu li kienet hija il-proprjetarja tal-fond adjaċenti, u li kienet il-kumpannija appellanta li applikat għall-permess għall-iżvilupp tal-proprjetà. L-appellati xehdu li kienu jafu wkoll li l-kumpannija appellanta kienet qiegħda tbigħ il-proprjetà żviluppata minnha, u għalhekk kienu jafu li ma kellhomx iħarrku lil Chris Cuschieri personalment.

L-appellati ma ppreżentaw l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tas-soċjetà appellanta, imma għamlu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mis-soċjetà appellanta, fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, kif ukoll fid-dawl tas-sottomissjonijiet verbali li saru mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni almenu* in parte

19. Is-soċjetà appellanta tgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta naqset milli tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni biennali sollevata minnha, almenu *in parte*. Qalet li l-appellati ppremettew li sofrew ħsara minħabba xogħol ta' żvilupp fil-proprjetà attigwa li kienet akkwistata mill-appellanta proprju bl-iskop

li din titwaqqa' u tiġi żviluppata mill-ġdid. Is-soċjetà appellanta qalet li mill-provi kellu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda azzjoni kontinwa da parti tagħha li wasslet għal ħsara kontinwa fil-proprjetà tal-appellati, u l-ħsarat kollha li dawn ilmentaw minnhom ġew ikkaġunati fl-istadju tad-demolizzjoni u l-kostruzzjoni tal-proġett tagħha. Qalet li dan ix-xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni kien kollu lest sa Jannar tas-sena 2006, u għalhekk meta l-appellati fetħu dawn il-proċeduri f'April tal-2008, l-azzjoni tagħhom kienet diġà preskritta, stante d-dekors tat-terminu ta' sentejn minn meta ġiet ikkawżata l-ħsara. L-appellanta qalet li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni tkun tista' tiġi eżerċitata, u għalhekk f'dan il-każ il-perijodu preskrittiv beda minn dakinhar li l-appellati bdew jilmentaw mill-ħsara fil-proprjetà tagħhom. L-appellanta qalet li f'dan il-każ ma jistax jintqal li kien hemm interruzzjoni tat-terminu preskrittiv għaliex l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-appellati bl-iskop li tinterrompi l-preskrizzjoni, baqgħet ma ġietx notifikata lilha u lill-intimat Chris Cuschieri, u hi min-naħa tagħha qatt ma rrikonoxxiet li hemm xi debitu dovut minnha. Is-soċjetà appellanta żiedet tgħid li kwalunkwe laqgħat li nżammu mal-appellati dejjem inżammu fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju, u għalhekk dawn ma kellhomx l-effett li jinterrompu l-perijodu preskrittiv tal-azzjoni.

20. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ il-perijodu preskrittiv applikabbli huwa dak ta' sentejn. L-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li f'dan il-każ l-appellati mhumiex jikkontendu li l-ħsarat fil-proprjetà tagħhom ġew ikkawżati biss u esklussivament minħabba fit-twaqqigħ tal-fond eżistenti u minħabba l-kostruzzjoni ta' numru ta' appartamenti fil-fond attigwu għal dak tagħhom. L-Ewwel Qorti qalet li l-appellati insistew li huma sofrew ħsara kawża ta' dan il-

proġett tul il-kors kollu tal-iżvilupp tal-proprjetà attigwa, u li sa lejlet il-Ġimgħa l-Kbira tal-2007, l-appellati baqgħu jiskopru ħsarat ġodda fil-proprjetà tagħhom. Din il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li l-appellat Raymond Spiteri kien staqsa lil Chris Cuschieri jekk setax jibda jirranġa l-proprjetà tiegħu għaliex kienet qiegħda toqrob id-data meta kellha tiżżewweġ bint l-appellati, u dak iż-żmien Cuschieri kien qallu li seta' jibda mill-kamra tas-sodda. L-appellat xehed li kien inkariga xi ħaddiema biex jagħmlu x-xogħol meħtieġ u meta dawn lestew, dakinhar stess filgħaxija huwa kien sab kantun maqlugħ u ħsara fil-*wallpaper* tal-kamra. Il-Qorti hija tal-fehma li din il-parti tax-xhieda hija konferma li kuntrarjament għall-pożizzjoni li qiegħda tieħu s-soċjetà appellanta, il-ħsara fil-proprjetà tal-appellati kienet waħda li ġrat fuq il-medda taż-żmien kollu li ħa l-proġett tal-appellanta, u ma kinitx ħsara istantanja kif qiegħda tallega l-appellanta. Din il-Qorti semgħet b'interess dak li kellhom xi jgħidu l-avukati difensuri tal-partijiet waqt it-trattazzjoni li saret quddiemha, fejn l-avukat difensur tas-soċjetà appellanta insista li trid issir distinzjoni bejn l-event dannuż, u l-konsegwenzi tal-event dannuż. Filwaqt li huwa minnu li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mal-ewwel manifestazzjoni ta' ħsara, din il-Qorti hija tal-fehma li l-manifestazzjoni tal-ħsara mhux bilfors tirriżulta minnufih kif iseħħ l-event li jikkawża l-ħsara. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li l-ħsarat fil-proprjetà tal-appellati bdew prattikament hekk kif bdew ix-xogħlijiet mis-soċjetà appellanta, il-ħsara fil-proprjetà tal-appellati bdiet tfeġġ u tkun apparenti fi stadji varji tal-proġett. L-appellati speċifikaw li sa lejlet il-Ġimgħa l-Kbira tal-2007 huma indunaw bi ħsara ġdida li huma ħasbu li laqgħu għaliha bix-xogħol li għamlu, u Chris Cuschieri kien serrħilhom moħħhom li ma kinitx ser isseħħ, tant hu hekk li dan tahom parir jibdew bix-xogħol ta' manutenzjoni proprju f'dik il-kamra

partikolari. Dan ifisser li mhux minnu li l-ħsara fil-proprjetà tal-appellati ġrat dakinhar li l-proprjetà attigwa twaqqgħet, jew fl-istadju li kien qiegħed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni mill-appellanta, iżda kien hemm diversi stadji tal-proġett tal-appellanta li kkawżaw ħsara lill-proprjetà tal-appellati. L-appellat xehed li meta huwa tkellem ma' Chris Cuschieri, huwa kien staqsieh dwar minn fejn kien l-aħjar li jibda jirranġa għaliex kienet ser tiżżewweġ bintu, u dan kien għall-ħabta ta' Marzu tal-2007. Cuschieri kien tah parir jibda mill-kamra tas-sodda tal-fond tal-appellati. Din il-parti tax-xhieda hija prova li anki għas-soċjetà appellanta, kien evidenti dak iż-żmien li kien hemm probabbilità li tibqa' tfeġġ ħsara fil-proprjetà tal-appellati għaliex kien għad fadal xi xogħol x'isir. Li kieku dan ma kienx il-każ, Cuschieri kien jinforma lill-appellat li seta' jibda bix-xogħol minn fejn ried, għaliex ma kienx previst li ssir ħsara ulterjuri fil-fond tal-appellati. Il-Qorti tqis li hawnhekk ikun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Helen Schembri et *vs.* Anthony George Zahra noe**[1], fejn intqal:

> "... jeżistu sitwazzjonijiet ta' ċerti impedimenti li jagħmluha impossibbli, jew diffiċli, għall-eżerċizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, per eżempju, meta l-ammont ta' ħsara jieħu tul ta' żmien biex jiġi determinat, għax il-"ħsara" tirrepeti ruħha kull tant żmien. Ma tistax tinbeda kawża biex fiha jintalab kumpens għall-ħsarat li għadhom ma ġewx kristallizzati, u l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jgħaddi sakemm fil-fatt, il-ħsara tibqa' tiggrava (ara per eżempju, il-każ **Micallef *vs* Direttur tax-Xogħlijiet**, deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar, 2001). Din il-Qorti, f'sentenza riċensuri mogħtija fis-26 ta' Ġunju, 2009 fil-kawża fl-ismijiet **Muscat et *vs* Muscat Scerri et**, kienet osservat hekk f'kuntest simili:
>
> *"... kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Portelli vs Attard**, deċiża fl-20 ta' Marzu, 1997, ma jiġux determinati f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qiegħda kontinwament issir, kif*

[1] 28.09.2012.

jidher li qed jiġri f'dan il-każ, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jiġi "interrott" u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf milli tkompli ssir."

Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-appellanta ma rnexxilhiex turi li l-azzjoni mibdija mill-appellati kienet diġà preskritta meta dawn istitwew il-kawża fit-22 ta' April, 2008, għaliex proprju sa ftit xhur qabel kienu għadhom qegħdin jimmanifestaw ruħhom ħsarat ġodda fil-proprjetà tagħhom, b'tali mod li d-danni u l-ħsara sofferti minnhom ma setgħux jiġu likwidati qabel tlesta l-proġett.

21. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li l-appellati ma seħħilhomx jippruvaw li l-ħsara sofferta minnhom kienet konsegwenza diretta tax-xogħol li sar minnhom fil-proprjetà tagħhom. Imma din il-Qorti, kif stqarret l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha, tqis li mir-ritratti ppreżentati fl-atti, jirriżulta li l-fond tal-appellati ddeterjora b'mod sinifikanti wara li beda l-proġett tas-soċjetà appellanta, u meta wieħed iqis kollox, ġie ppruvat bl-aktar mod ampju u ċar li kien ix-xogħol imwettaq mis-soċjetà appellanta li wassal għall-ħsara li qegħdin jilmentaw minnha l-appellati.

It-tieni aggravju: id-danni ma ġewx ippruvati skont il-liġi

22. Is-soċjetà appellanta ssostni li l-appellati ma seħħilhomx iġibu l-aqwa prova tad-danni sofferti minnhom, għaliex ħafna mid-dokumenti li ppreżentaw jikkonsistu fi stejjem u *quotations,* kif ukoll f'irċevuti li ma ġewx maħlufa minn min ippreżentahom. L-appellanta qajmet dubju dwar jekk uħud mill-ispejjeż pretiżi mill-appellati ġewx verament inkorsi minnhom, partikolarment għaliex minkejja li l-appellati xehdu li ħafna mix-xogħlijiet inkwistjoni saru minnhom,

dawn xorta waħda ma ġabu l-ebda prova u l-ebda irċevuta sabiex jippruvaw li dawn ix-xogħlijiet kienu fil-fatt saru.

23. Għall-fini tal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-appellati, din il-Qorti sejra toqgħod biss fuq dak li jirriżulta mill-irċevuti esebiti quddiem l-Ewwel Qorti, peress li huma dawn id-dokumenti biss li jistgħu jitqiesu bħala l-aqwa prova tad-danni realment sofferti mill-appellati. F'dan ir-rigward il-Qorti hija tal-fehma li l-prospett esebit *a fol.* 22 tal-proċess mhuwiex l-aqwa prova li setgħet tinġieb in sostenn tal-pretensjonijiet tal-appellati. Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni sofferti mill-appellati kif ġej - €22.36 (J.C.R. Ltd.) + €931.75 (xogħol ta' kisi u ġibs) + €1,013.27 (aċċessorji tal-kamra tal-banju u madum) + €16.31 (xogħol ta' manutenzjoni fuq l-*alarm system*) + €46.59 (tindif minn Clentec Ltd.) + €69.88 (tindif minn Clentec Ltd.) + €624.30 (Bathroom Design Ltd.), li b'kollox jammontaw għal €2,724.46. Din il-Qorti tqis li huwa biss dan l-ammont ta' danni sofferti mill-appellati li huwa sorrett minn prova oġġettiva fil-forma ta' rċevuti għax-xogħlijiet li saru u għall-materjali mixtrija. Għaldaqstant din il-Qorti f'dan ir-rigward sejra tvarja d-danni likwidati mill-Ewwel Qorti u qiegħda minflok tordna li d-danni għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' €2,724.46.

It-tielet aggravju: ebda ħlas ta' mgħaxijiet fuq l-istejjem

24. In vista tad-deċiżjoni tagħha fir-rigward tat-tieni aggravju sollevat mill-appellanta, il-Qorti mhijiex sejra tieħu konsiderazzjoni ulterjuri ta' dan l-aggravju. Id-deċiżjoni ta' din il-Qorti hija li d-danni attwali li għandhom jitħallsu

huma dawk li ġew korroborati mill-provi, u fuq id-danni ppruvati għandhom jitħallsu l-imgħaxijiet legali dovuti.

Ir-raba' aggravju: *is-soċjetà appellanta ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha ladarba rriżulta li l-intimat Chris Cuschieri personalment tħarrek inutilment*

25. Din il-Qorti tirrileva li ladarba l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-intimati li Chris Cuschieri personalment ma kienx leġittimu kontradittur fil-proċeduri proposti mir-rikorrenti, appellati f'din l-istanza, is-soċjetà intimata, appellanta f'din l-istanza, ma kellhiex tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji fir-rigward ta' dik l-eċċezzjoni.

Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

__Decide__

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi tibdel, tvarja u tirriforma s-sentenza appellata kif ġej:

(a) Tikkonferma li Chris Cuschieri f'ismu personali mhux leġittimu kontradittur u għalhekk dan għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

(b) Tikkonferma li s-soċjetà appellanta hija l-leġittima kontradittriċi u għandha twieġeb għat-talbiet tal-appellati;

(ċ) Tikkonferma li l-azzjoni proposta mill-appellati mhijiex preskritta *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16;

(d) Tiddikjara li d-danni sofferti mill-appellati li għandhom jiġu mħallsa mis-soċjetà appellanta, qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' elfejn, seba' mija u erba' u għoxrin Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€2,724.46), bl-imgħax legali fuq dan l-ammont hekk likwidat mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti u ta' dan l-appell, għandhom jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mis-soċjetà appellanta u kwantu għal kwart mill-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur