QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 12

Rik. Ġur. 536/2016 RGM

Josephine sive Josette Azzuz Caruana

vs.

George Pace u Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-*estate* tal-Marchese John Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Josette Caruana Azzuz** ippreżentat fil-5 ta' Lulju, 2016 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet s-segwenti:

1. llli r-rikorrenti hija proprjetarju tal-apartament bin-numri tnejn (2), li tinsab numru hmistax (15) gewwa Triq Inginieri, Valletta;

2. llli l-fond bin-numru tlieta (3) fi Triq Inginieri Valletta jigi direttament fuq il-propjeta tar-rikorrenti li fiha jghix l-intimat George Pace li hija propjeta tal-eredi tal-marchese Sciciluna;

3. llli hemm problema fil-kamra tal-banju fl-apartament numru tlieta (3) ghax jipperkola l-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti liema perkolazzjoni kienet minghajr dubju qeghda torigina mill-proprjreta tal-intimat, b'dan illi kkawza, u qieghed ikompli jikkawza, hsarat fil-proprjeta tar-rikorrenti tant li s-saqaf huwa perikoluz u hemm bzonn li jinbidel kif ikkonfermat mir-rapport tal-Perit John Schembri hawn anness u mmarkat Dok A;

4. llli din il-perkolazzjoni ta' ilma, u konsegwenti danni, hija dovuta minhabba traskuragni, negligenza, imprudenza, u non-kuranza tal-intimat, kif ukoll minhabba nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond tieghu;

5. Illi ir-rikorrenti kienet nkarigat l-perit tekniku John Schembri sabiex jispezzjona l-fond tal-istess rikorrenti u skond ir-rapport tal-imsemmi perit datat hamsa (5) ta' Ottubru elfejn u hmistax (2015), kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa, irrizulta illi saru hsarat fis-saqaf tal-kamra tal-banju tar-rikorrenti;

6. llli fl-istess rapport il-perit Schembri sahaq fuq l-importanza li jsiru tibdil fil-pipijiet u kannen li huma mikxufin u ghax huma fil-periklu li jistghu jinfaqghu u hemm bzonn li jsiru x-xogholijiet rimedjali necessarji

sabiex dawn jigu installati kif suppost sabiex jigu evitati danni sostastanzjali mill-aktar fis possibbli;

7. Illi fl-istess rapport il-perit jinnota li hemm diversi kosenturi fil-hitan madwar l-appartament li qeghdin jigu kkawsati mill-intimat;

8. Illi minkejja li l-intimat gie nfurmat b'dan u interpellat diversi drabi sabiex iwettaq dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex ma tkomplix issir aktar hsara fil-fond tar-rikorrenti, izda sa llum baqa' inadempjenti;

9. Illi r-rikorrenti taf b'dawn il-fatti personalment;

Jghid ghalhekk l-intimat, jew min minnhom, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni:-

1. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-hsarat fis-saqaf u fl-appartament ikkawzati minnhom u fil-proprjeta tar-rikorrenti, okkorendo permezz ta' periti nominandi;

2. Tordna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jinbidel is-saqaf u jinbidlu l-pajpijiet u ma tibqax issir hsara fil-fond tar-rikorrenti, skond is-sengha u l-arti, u taht supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;

3. Tiddikjara lir-rikorrenti sofriet danni dovuti minhabba traskuragni, negligenza, imprudenza, u non-kuranza tal-intimat, kif ukoll minhabba nuqqas ta' xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond tieghu;

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti rizultat tal-inadempjenzi tal-intimat, okkorendo permezz ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna l-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata (30) ta' Lulju elfejn u sittax (2016), kontra l-intimati li minn issa huwa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' George Pace** ippreżentata fit-30 t'Awwissu, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici trid tipprova t-titolu taghha u l-fatt li hija l-unika sid tal-fond indikat;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici dwar danni fis-saqaf fil-konfront tal-esponent rizultanti minn perkolazzjoni tal-ilma huma preskritti bid-dekors tat-terminu ta' aktar minn sentejn mill-event dannuz *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jirrileva illi huwa m'huwiex sid tal-fond 15/3, Triq l-Inginieri, Valletta izda huwa biss inkwilin u *ergo*, m'huwiex legittimu kontradittur ghall-kwalsiasi talbiet attrici li jirrigwardaw hsarat strutturali stante illi dawk l-obbligi jispettaw lil sid il-fond;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huwa infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant jimmeritaw illi jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici;

5. Illi meta l-attrici xtrat il-fond taghha, cioe' 15/2, Triq l-Inginieri, Valletta, il-*maggior parte* tal-hsarat u cirkostanzi lamentati fir-rikors odjern kienu gia ezistenti u apparenti u ghalhekk hija xtrat il-fond *in piena sapienza* tas-servitujiet illi kienu jiggravaw;

6. Illi m'huwiex minnu li l-esponent jikkawza vibrazzjonijiet jew taghbija abnormali fuq is-saqaf bejn il-fondi in kwistjoni. Ghall-kuntrarju, l-esponent jirrileva illi huwa juza l-appartament ghall-skopijiet purament

residenzjali. L-allegazzjoni maghmula mill-attrici f'dan is-sens hija palezament assurda;

7. Illi l-konsenturi fil-hitan imsemmijja mill-attrici m'humiex attribbwibbli ghal xi att jew nuqqas tal-esponent izda huma haga komuni ghall-binja kollha. Fil-fatt, wiehed jista' jsib l-istess tip ta' konsenturi anke' fil-fond mikri lill-esponent. Inoltre, l-appartament fejn jghix l-esponent m'huwiex proprjeta' tieghu u huwa biss inkwilin;

8. Illi l-esponent m'huwiex oppost ghat-twettieq tat-tiswijiet li hemm bzonn fil-blokka. Filfatt huwa qieghed f'komunikazzjoni kontinwa mal-konvenuti l-ohrajn Scicluna's Estates sabiex isir ix-xoghol necessarju;

9. Illi l-esponent qed jipprevalixxi ruhu minn dawn il-proceduri sabiex jipprezenta l-kontro-talba tieghu.

Rat il-**kontro-talba mressqa minn George Pace** fit-30 t'Awwissu 2016 li biha ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi d-*drain* tas-sink tal-kcina tal-appartament 15/3, Triq l-Inginieri, Valletta (ir-residenza tal-esponent) jghaddi minn taht is-saqaf tal-attrici rikonvenzjonata, cioe' l-appartament 15/2, Triq l-Inginieri, Valletta – fatt illi kien minn dejjem u minn qabel l-inkwilinat tal-esponent kif ukoll l-akkwist tal-fond sottostanti mill-attrici rikonvenzjonata;

2. Illi dan il-fatt johloq servitu' fejn il-fond dominant hu dak mikri lill-esponent u l-fond servjenti hu dak propjeta tal-attrici rikonvenzjonata;

3. Illi minn din il-kanna, li ghandha medda konsiderevolment twila ta' cirka sitt metri, jghaddi ilma kemm kiesah kif ukoll shun gej mis-*sink* tal-kcina tal-esponent;

4. Illi din il-kanna kienet originarjament tal-metall galvanizzat;

5. Illi minn rajha u minghajr ma kkonsultat ma’ u wisq anqas kisbet il-permess tal-esponent jew tas-sid, l-attrici rikonvenzjonata qabdet u ssostitwixxiet il-kanna prezenti tal-metall b’wahda tal-plastik ta’ kwalita’ ovvjament inferjuri;

6. Illi per konsegwenza, il-kanna l-gdida izzaqqet u tilfet il-pendil – fatt li wassal biex din bdiet tinstadd u xxekkel id-drenagg tal-ilma;

7. Illi minhabba dan l-istat ta’ fatt mahluq esklussivament mill-attrici rikonvenzjonata, l-esponent spicca ipprivat mill-uzu ta’ facilitajiet sanitarji fir-residenza tieghu u qed isofri inkonvenjent u pregudizzju kbir. Inoltre id-dritt tieghu ghall-uzu ta’ dan is-servitu’ gie serjament ippregudikat;

8. Illi intant, l-attrici rikonvenzjonata giet interpellata kemm il-darba sabiex dan l-istat ta’ fatt infelici jigi rimedjat bonarjament. Fost dawn l-interpellanzi kien hemm wahda permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fl-1 ta’ Frar 2016 fejn l-attrici rikonvenzjonata giet interpellata sabiex tippermetti lill-esponent access sabiex jibdel l-kanna in kwistjoni. *Nonostante* din l-interpellazzjoni, l-attrici rikonvenzjonata baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant, tghid l-attrici rikonvenzjonata ghaliex m' ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja, tordna lill-attrici rikonvenzjonata fiz-zmien u f’ data fissata u hin fissata minn dina l-Onorabbli Qorti tippermetti u taghti access lill-esponent u haddiema inkarigati minnu sabiex jaghmlu r-riparamenti necessarji u opportuni u dan occorrendo anke’ taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi liema xogholijiet ikunu jinkludu il-bdil mill-gdid tal-kanna biex flok wahda tal-plastik tigi istallata wahda tal-mettal galvanizzat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 1 ta' Frar 2016 kontra l-attrici rikonvenzjonata li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-*estate* tal-Marchese John Scicluna** ppreżentata fil-31 t'Awwissu, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Preliminarjament, l-intimat m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet rikorrenti, u dana kif ser jirizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors guramentat odjern.

2. Preliminarjament u bla pregudizzju, it-talbiet rikorrenti in kwantu l-allegati danni subiti fis-saqaf u rizultanti minn allegat perkolazzjoni ta' ilma huma preskritti bid-dekors ta' akar minn sentejn, u dana a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Bla pregudizzju ghall-eċċezzjonijiet suesposti, it-talbiet rikorrenti diretti kontra l-intimat huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors guramentat odjern.

4. Illi l-intimat qieghed jaghmel tieghu l-eccezzjonijiet ta' l-intimat l-iehor, safejn dawk l-eccezzjonijiet huma kompatibbli ma' l-eccezzjonijiet mressqa f'din ir-risposta guramentata.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-intimat skond il-ligi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u/jew l-intimat l-iehor, u r-rikorrenti hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-attriċi rikonvenuta** tat-13 t'Ottubru 2016 li taqra kif ġej:

1. Illi huwa veru li d-drain tas-sink tal-Flat numru 15/3, Triq l-Inginieri, Valletta jghaddi minn taht is-saqaf tal-esponenti cioe l-appartament 15/2 Triq L-Inginieri, Valletta fatt li l-esponenti qatt ma kontestat;

2. Illi m'hu veru xejn li din il-kanna kienet ta' metall galvanizzata ghax fil-fatt hija kanna qadima u kemm ilha tghix fid-dar l-esponenti ghal aktar minn tletin sena qatt ma sar manutenzjoni jew tibdil fih mill-intimat George Pace jew ommu li kienet tghix hemm qabel, ghajr ghal naqra tikhil meta kien jinstad is-sink taghhom;

3. Illi mhu veru xejn illi l-esponenti ghamlet xi tibdil fil-kanna jew li bidlet din il-kanna mill-metall għal-plastik kif qieghed jallega l-intimat;

4. Illi bhala fatt l-uzu ta' dawn id-drains jaghmlu hsara kbira fil-proprjetà tal-esponenti u qeghdin ukoll jikkawżaw hsara fis-soqfa;

5. Illi l-intimat jallega illi l-esponenti baqghet inadempjenti ghall-ittra uffiċjali datat 1 ta' Frar 2016, izda kif jidher mill-anness Dok A, bhala fatt l-esponenti wieġbet permezz ta' ittra uffiċjali numru 1593/2016 liema ittra giet notifikata ukoll lill-intimat;

Ghaldaqstant it-talbiet li qieghed jaghmel l-intimat ghandhom jigu michuda.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fit-18 ta' Jannar 2021[1], in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Marcus Marshall noe ppreżentata fil-

[1] Paġna 347 et seq tal-proċess.

15 ta' Marzu 2021[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ta' George Pace ippreżentata fil-15 ta' Marzu 2021[3];

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

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

L-attriċi hija propjetarja tal-fond 15/2, Triq l-Inġinieri, Valletta, fond sottostanti l-fond mikri lil George Pace mis-sidien Scicluna Estates. F'din l-azzjoni qiegħed jiġi allegat li hemm ingress t'ilma fil-fond tal-attriċi mill-fond ta' fuqha. Tillamenta wkoll li hemm pajpijiet tad-drenaġġ li qegħdin imwaħħlin mas-saqaf tagħha. A bażi ta' rapport ex parte tal-Perit Schembri, l-attriċi qed titlob li s-saqaf għandu jinbidel proprju għaliex il-perkolazzjoni t'ilma saddad it-travi tal-ħadid li hemm fis-saqaf b'konsegwenza li dawn qegħdin idgħajfu s-saħħa tal-istess saqaf. In oltre l-attriċi tirreferi għall-konsenturi li qegħdin joħorġu fil-proprjetà tagħha. Skont l-istess attriċi dawn ġew ikkawżati minħabba vibrazzjonijiet li għandhom l-oriġini tagħhom fil-fond tal-konvenuti.

Il-konvenut Pace ssolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 kif ukoll irribatta li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-istess konvenut għadda wkoll sabiex ressaq kontro-talba rigwardanti pajpijiet tal-ilma tad-drejn tas-sink tal-kċina li jgħaddi minn taħt is-saqaf tal-attriċi, liema pajpijiet il-konvenut Pace jallega li kienu oriġinarjament tal-metall galvanizzat iżda l-attriċi minn rajha u mingħajr ma ikkonsultat mal-konvenut għaddiet sabiex bidlet il-pajp, li fih medda ta' madwar sitt metri, għal wieħed tal-plastik.

[2] Paġna 354 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 357 et seq tal-proċess.

Għal din it-talba rikonvenzjonali, l-attriċi teċċepixxi li m'huwiex minnu li l-pajpijiet kienu ta' metall galvanizzata u tiċħad li bidlet il-pajpijiet minn metall għal wieħed tal-plastik.

Ikkunsidrat;

Provi

L-**attriċi** xehdet permezz t'affidavit fejn spjegat li hija propjetarja tal-fond 15/2, Triq Sappers, Valletta li akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 12 ta' Lulju 1993. Tgħid li ilha tirrisjedi f'dak il-fond mid-data tal-akkwist u li hija akkwistatu fi stat tajjeb ħafna, ikkurat u abitabbli mingħajr ebda ħsara fis-saqaf tal-kamra tal-banju u konsenturi f'kull kamra tal-flat. Tispjega li l-ħsarat feġġew fl-2015. Tirreferi għal fatt li hija kellha tinkariga lil Perit John Schembri sabiex jara l-post u jħejji rapport, u b'referenza għar-rapport tiegħu, l-attriċi tgħid li s-saqaf għandu jinbidel u dan għaliex it-travi huma kollha msaddin minħabba fil-kwantità ta' ilma li pperkola. Tgħid ukoll li l-konsenturi ġew ikkawżati minn magna li toħloq vibrazzjonijiet. F'dan ir-rigward tgħid li hija għamlet diversi rapporti mal-pulizija dwar l-istorbju magħmul mill-konvenut George Pace.

Ix-xhud tgħid hekk dwar il-pajpijiet tas-sink:

> "Meta dhalt fid-dar id-drains tas-sink tal-post ta' fuqi kienu gia hemm. Jiena qatt ma bdilt dawn id-drains jew ghamilt xi xoghol fuqhom. Minn naha taghhom huma lanqas qatt ma ghamlu xi manutenzjoni jew tibdil f'dawn id-drains hlief meta kien jistad il-sink tal-kcina kien jmur xi hadd ghand omm George Pace li jisimha, Mary, biex jiftah is-sadd u wara kien jigi fil-flat tieghi biex jkahhal mad-dawra tal-hajt ghax jkun dahal l-ilma ghandi bis-sadd li kien jkollha. Fil-kamra tal-banju tieghi hemm katusi ohra tas-sular ta' fuq li hija tad-drenagg u f'xi zewg okkazzjonijiet ġieli kien hemm il-hsara u dahal ghandi. Kien jkolli

naghmel rapport ma' tas-sanita u minkejja li jkellimhom tas-sanita ma kienux jiehdu azzjoni mill-ewwel."[4]

Xehed l-**Ispettur Darren Borg** li ppreżenta 10 rapporti bl-ewwel wieħed datat is-17 t'Ottubru 2007 u l-aħħar wieħed sar fis-27 t'Ottubru 2016, li jinkludi rapporti ieħor li saru fit-22 ta' Novembru, 28 ta' Novembru, 16 ta' Diċembru u 29 ta' Diċembru 2016. Dawn ir-rapporti kollha saru minn Josephine sive Josette Azzuz u l-maġġor parti tar-rapporti kienu jirrigwardaw allegat storbju li kien isir mill-konvenut George Pace. Però ta' relevanza partikolari għall-każ odjern huma żewġ rapporti li jirreferu għall-ħsarat li l-attriċi għandha fil-fond tagħha kawża ta' perkolazzjoni t'ilma mill-fond soprastanti kif ukoll konsenturi li allegatament ġew ikkawżati minn George Pace b'vibrazzjonijiet ta' xi magna:

a. Fir-rapport tal-15 ta' Ġunju 2015 l-attriċi kienet stqarret li fl-aħħar xhur u tlett ġimgħat qabel għamlet ir-rapport "kienet innutat hsara illi ġejja mill-appartament ta' fuqha fejn minhabba din il-hsara qieghed jinżel ammont kbir ta' ilma li qieghed jikkawża hsara mal-hajt u l-bejt tal-kamra tal-banju tal-kwerelanta."[5] Minn dan ir-rapport jidher ukoll li fis-17 ta' Ġunju 2015 il-Pulizija kellmu lil George Pace u huwa kien spjegalhom illi madwar ħamest ijiem qabel ġie mitkellem huwa kien qabbad in-nies biex irranġawlu l-ħsara, ħsara li kien diġà ġie msewwi 6 xhur qabel.

b. Fir-rapport tat-30 ta' Settembru 2015 saret referenza għall-ewwel darba għall-allegat fatt li kien qiegħed jinħass ħafna vibrazzjonijiet fil-post tal-attriċi u b'konsegwenza li "qed issir ħsara strutturali b'ħafna konsenturi mal-kmamar kollha tal-post"[6].

Xehed ukoll il-**Perit John Schembri** fejn qal li huwa għamel tlett rapporti, bl-ewwel wieħed ikun fis-27 ta' Frar 2014, ieħor fil-5 t'Ottubru 2015 u l-

[4] Paġni 42 – 43 tal-proċess.
[5] Paġna 90 tal-proċess.
[6] Paġna 97 tal-proċess.

aħħar wieħed fl-10 t'Ottubru 2016. Jgħid li minn l-ewwel darba li mar għal drabi l-oħra li huwa mar ra li kienu żdiedu l-konsenturi fil-ħajt diviżorju "*in the studio of my client, at ground floor level.*" Jgħid ukoll li s-saqaf tal-kamra tal-banju ħa l-ilma minn fuq għal xi żmien u għalhekk issaddu t-travi u qiegħda tiżviluppa aktar ħsara maż-żmien.

Fir-rapport imħejji mill-Perit John Schembri datat 27 ta' Frar 2014 ġie spjegat li l-proprjetà tal-attriċi tinstab fl-ewwel sular u li s-saqaf tal-kamra tal-banju tagħha huwa sottostanti l-appartament numru 3, liema saqaf huwa magħmul minn travi tal-ħadid moħbija u xorok. Ġie ċertifikat mill-Perit Schembri li t-travi tal-ħadid kienu qegħdin jissaddu u li kienu qeghdin jiddeterjoraw b'mod rapidu minħabba ilma li kien qiegħed jipperikola mill-appartament ta' fuq. Kompla jingħad li "*due to the corrosion which was generated by the ingress of water, the loading capacity of the beams has diminished substantially while lateral forces due to the rusting at their bearing are creating cracks in the masonry walls of the bathroom.*"[7] Il-Perit Schembri rrimarka wkoll li l-pajpijiet tad-drenaġġ li għaddejjin minn taħt is-saqaf tal-appartament soprastanti huma ta' detriment għall-attriċi. Jirreferi ukoll għall-katusa oħra tal-ilma li tinstab fil-kamra tal-banju u jgħid li jekk din tnixxi l-ilma toħloq problemi sanitarji. Il-Perit ikkonkluda li s-saqaf tal-kamra tal-banju għandu jinbidel b'mod immedjat u li l-pajpijiet għandhom jingħaddu minn min-naħa ta' barra tal-appartament.

Fit-tieni rapport li sar fil-5 t'Ottubru 2015, il-Perit Schembri wera tħassib ukoll għal numru ta' konsenturi li jinstabu fl-appartament ta' Josette Azzuz u fejn ikkonkluda li "*all this damage is not due to lack of maintenance. On the contrary a good part of it is due to some sort of vibrations and Rolling loading which is happening in the overlying apartment.*"[8] Fit-tielet rapport li ġe mħejji fl-10 t'Ottubru 2016, il-Perit ħa ritratti ta' konsenturi li żdiedu: "*during these last months new cracks have originated in the studio at ground floor*".[9]

[7] Paġna 115 tal-proċess.
[8] Paġna 12 tal-proċess.
[9] Paġna 67 tal-proċess.

Il-Perit ħejja rapport ieħor wara x-xhieda tiegħu datat 6 ta' Marzu 2017 fejn kkonferma li "*after a visual inspection of the common area of the block in caption, no cracks were visible*".[10]

L-attriċi resqet bħala xhud lil ħuha **John Caruana**. Huwa jgħid li meta oħtu xtrat il-fond, dan ma kellux konsenturi u lanqas is-saqaf ma kellu l-ħsarat. Jgħid li aktar kemm għadda ż-żmien aktar bdiet tiżdied il-ħsara – tant li anke ssaddu t-travi tal-ħadid – u bdew ħerġin il-konsenturi mal-post kollu. Jgħid li anke ilma ra niżel minn fuq. Kompli jgħid li s-saqaf tfaqqa' kollu. In kontro-eżami qal li huwa ma jafx eżatt meta ra l-ewwel konsentura imma jgħid li "dejjem ghaddew nahseb hames (5) snin bejn wiehed u iehor."[11] Ħsara fuq is-saqaf ma kienx jaf iż-żmien meta bdiet il-ħsara, li seta' jgħid ix-xhud kien li s-sitwazzjoni bdiet taggrava. Ippreċiża li meta huwa qal li ra l-ilma, dan l-ilma rah mas-saqaf. Jgħid li s-saqaf faqqa u ilu aktar minn sentejn:

> "Dr Stephen Muscat: Ilu iżjed minn sentejn?
> Xhud: Ilu, X'sentejn hu!!? Iktar minn hekk."[12]

Telgħa jixhed il-konvenut **George Pace** in subizzjoni. Jikkonferma li huwa joqgħod fil-proprjetà sovrastanti l-fond tal-attriċi u ilu joqgħod hemm minn twelidu. Jgħid li l-post huwa ta' Scicluna Estates. Is-Sur Pace jgħid li kien hemm ilmenti dwar ilma tal-*gully* li kien qiegħed joqtor u jiġi fuq is-saqaf tal-attriċi. Ix-xhud spjega wkoll li fis-sebgħinijiet, flat numru 5, proprjetà ta' Scicluna Estates, kien vojt għal għaxar snin b'konsegwenza li l-bejt ħadd ma kien qiegħed jieħu ħsiebu u beda dieħel l-ilma għall-proprjetajiet ta' taħt. Għal ħabta tas-snin 1985 u 1986 kien inbidel il-bejt kollu u bidlu l-art tal-imsemmi appartament iżda ħallew is-saqaf ta' numru 4 kif kien fl-istat oriġinali. Ma' dawn it-tiswijiet, l-ilma waqaf dieħel. Ix-xhud jgħid li l-perit kien qallu li l-ilma li kien laħaq daħal jibqa' jikkorowjda u dan jibda

[10] Paġna 157 tal-proċess.
[11] Paġna 313 tal-proċess.
[12] Paġna 319 tal-proċess.

ħiereġ ftit ftit. Ix-xhud jikkonferma li fejn għandha l-ilma dieħel l-attriċi, huwa għandu l-kamra tal-banju. Però ma jaqbilx li kellu problemi li beda niżel l-ilma għand l-attriċi. Jgħid li huwa juża l-kamra tal-banju spiss u dan għaliex qiegħed jaħsel l-affarijiet tal-kċina f'dik il-kamra proprju minħabba li d-drenaġġ tal-kċina kien miżdud kompletament. Jgħid li huwa kien lest li jagħmel l-ispejjeż kollha hu, inkluż sofit fil-kamra tal-banju tal-attriċi, iżda l-attriċi ma riditx.

Spjega li huwa kien inkariga lil xi ħadd sabiex ibiddel id-*drains* minn tal-plastik għall-ħadid. Xhed illi kien laħaq ftehim mal-attriċi sabiex ix-xogħol isir minn persuna mqabbda mill-attriċi taħt is-supervizzjoni ta' persuna inkarigata mill-konvenut Pace. Meta waslet il-ġurnata sabiex isir ix-xogħol, l-attriċi informatu li xtaqet titkellem ma' ta Scicluna Estate l-ewwel u wara li għamlet hekk ġiet b'kundizzjoni li l-pajpijiet jiġu mqiegħda bejn is-saqaf tagħha u l-art tiegħu, liema kundizzjoni kienet tirrikjedi spiża kbira għaliex ried jinbidel is-saqaf.

Jgħid li l-pajp tad-drenaġġ ried jinbidel għaliex hu kien qiegħed ibagħti l-konsegwenzi għax id-*drain* ma kienx joħroġ. Jgħid li din il-problema bdiet meta l-attriċi nkarigat lil ċertu Chalie jbiddel il-pajp kontra r-rieda t'ommu. Skont ix-xhud dan bidlietu fuq raġunijiet estetiċi u mhux għaliex kien qiegħed inixxi. Fir-rigward tal-kamra tal-banju, jgħid li jużaha kuljum. Ġie mistoqsi jekk jagħmilx storbju filgħaxija. Jgħid li fil-fatt għaxart ijiem qabel ta x-xhieda tiegħu huwa rċieva telefonata mill-Pulizija jinfurmawh li kien sar ilment ta' storbju u meta ġie mistoqsi x'tip ta' storbju huma qaluli li kien storbju ta' ġarr ta' mobbli. Jgħid li huwa ma kienx qiegħed iġorr mobbli, jgħid li huwa jisma' ċar il-ġarr tal-imwejjed minn għand Giannini, imma ma jdejquhx u jisma' wkoll in-nies telgħin u niżlin it-taraġ. Meta ġie mistoqsi jekk jagħmilx storbju ieħor, huwa jgħid li huwa għandu pjanu però illum il-ġurnata għandu wieħed elettroniku u jużu l-*earphones* u hekk ma jagħmilx storbju. Jgħid li l-pjanu wisq tqil biex iċaqalqu.

In ri-eżami ix-xhud spjega li fil-flat kien hemm ħsarat fis-soqfa minħabba ingress ta' ilma fis-sebgħinijiet. Jgħid li kien hemm kawża quddiem il-

Qorti kontra Scicluna Estates fejn kienu tellgħu l-evidenza kollha dwar il-problema li kien hemm fil-kmamar tal-banju. Ġara li wara li ttieħdet id-deċiżjoni tal-Qorti bdew taħditiet sabiex isiru t-tiswijiet meħtieġa spejjeż a karigu ta' Scicluna Estates.

Il-problema kienet fis-soqfa flat 3 u flat 4 u sabiex jinbidel is-saqaf ta' flat 4, kellu jinqala l-art ta' Flat 5, proprjetà tal-Perit Conrad Buhagiar. Jgħid li wara li tkellem mal-Perit Buhagiar, kien ġie inkarigat *structure engineer*. It-tiswijiet l-aktar importanti kienu fil-kmamar tal-banju.

Jgħid li meta kien ser jibda x-xogħol huwa nforma lil ta' Scicluna Estates u dawn qalulu jwaqqaf ix-xogħol u li kienu ser jibgħatu lill-perit tagħhom sabiex jagħmel spezzjoni. Dak in-nhar stess mar il-perit però biex jara jekk jistax ikun hemm *re-routing* tad-drenaġġ tal-kċina bejn flat 3 u flat 2. Spjega li l-arranġament li kien għamel hu kien li jinbidlu s-soqfa ta' flat 3 u 4 u mhux is-saqaf ta' flat 2. Però kompla jgħid li l-bennej tiegħu ried jikkonferma li l-art ta' flat 3 kien b'saħħtu biżżejjed biex isiru x-xogħlijiet.

Ġara li wara li l-bennej iltaqa' ma' l-attriċi u spjegalha kollox u "minn dak inhar hi hasset li la qed ibiddel tieghi, taghha jridu jinbidlu wkoll."[13] Scicluna Estates din ħaduha bħala okkażjoni sabiex il-proċess ta' tibdil ta' soqfa tiġi posposta u x-xogħol baqa' qatt ma sar.

Xehdet **l-attriċi Josette Caruana Azuz** fejn ippreżentat sett ta' dokumenti.

L-ewwel dokument jikkonsisti f'lista ta' xogħlijiet li għandhom isiru fil-kamra tal-banju u sabiex jissewwew il-konsenturi u l-ispejjeż rispettivi; stima maħruġa minn Agius Marbel Works. It-total tal-ispejjeż huwa ta' sitt elef, sitt mija u tnejn u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€6,672.90). Din il-lista teskludi tneħħija jew ġarr t'għamara, tqegħid ta' madum, elettriku jew affarijiet oħra li m'humiex fil-lista. Ippreżentat żewġ rapporti oħra li saru lill-Pulizija minnha stess dwar storbju li għamel George Pace u dawn

[13] Paġna 149A tal-proċess.

iġibu d-data tas-26 ta' Mejju 2017 u ieħor tas-27 t'Ottubru 2016 li fih fost oħrajn jinkludi rapporti li saru fis-17 ta' Jannar u 6 ta' Frar 2017. Ippreżentat ukoll kopja tal-ktejjeb taċ-ċens li hija ħallset lil Marcus Marshall għal Scicluna Estate.

In kontro-eżami l-attriċi spjegat li l-animu tagħha huwa li jsir ix-xogħol u kien għalhekk li kellmet lil Marcus Marshall għaliex Scicluna Estate hija s-sid tal-flat mikri lil George Pace. Tgħid li fil-fatt s-Sur Marshall kien ġie jara l-ħsarat li għandha fil-flat tagħha. Qalet li "l-hsarat qed jikbru. Jiena ridt inzomm responsabbli lil George Pace tal-hsarat li ikkagunali fi zmien il-mama tieghu, kont ktibtilha wkoll bl-avukat. U jiġifieri ilha ghaddejja din l-istorja."[14] Iċċarat li hija kelmet lil Marcus Marshall mhux għax Scicluna Estate ikkawżat id-dannu iżda għaliex huwa l-amministrattur u ridet turi lis-Sur Marshall xi ħsarat ikkaġunalha l-inkwilin tiegħu. Ippreċiżat ukoll li hija proprjetarja tal-istudio li jinstab fil-ground floor bin-numru 16 u li jiġi taħt il-flat tagħha u li biż-żmien ħarġu l-konsenturi hemm ukoll. Spjegat li r-referenza li hemm għall-konvenut fil-paragrafu 7 u 8 fir-rikors promotur tagħha kienet qiegħda tirreferi għall-konvenut Pace.

Xehed **Marcus Marshall** fejn ikkonferma li Scicluna Estata hija sid ta' żewġ appartamenti ġewwa 15, Triq l-Inginieri, Valletta, u ċioe flats 3 u 4. Meta ġie muri l-kopja tal-irċevuti taċ-ċens imħallsa mill-attriċi huwa kkonferma li Josette Caruana Azuz kienet fil-fatt tħallsu ċ-ċens. Ix-xhud jgħid li huwa jaf bl-ilmenti li kellha l-attriċi minħabba l-pajp tad-drenaġġ li għaddej mis-saqaf u li hemm xi perkolazzjoni tal-ilma u hemm xi danni. Ikompli jgħid hekk "*in fact we took it upon ourselves to get my own architect to give a report which I think should be somewhere around.*".[15] Spjega li kienu inkarigaw lill-Perit Arkitett Godwin Abela u ddikjara li xi snin ilu huwa kien mar jara l-fond tal-attriċi.

---

[14] Paġna 299 tal-proċess.
[15] Paġna 199 tal-proċess.

Jgħid ukoll li "*there is this water seepage basically somewhere on the line. And there is a drain pipe running across the ceiling which is giving this trouble, and also a bathroom is leaking I think, if I am not mistaken*."[16] Dwar il-konsenturi, ix-xhud jiġġustifakahom billi jgħid li l-post huwa wieħed antik u li kien hemm xi *stress* minn bini ieħor. Però dwar l-ilma li hemm fis-saqaf jgħid li definittivament hemm xi ħaġa li għandha x'taqsam mal-kamra tal-banju jew is-sink tal-kċina. Is-Sur Marshall spjega li din il-problema ilha ftit hemm għaliex jiftakar li kienet kellmitu l-attriċi. Rigward manutenzjoni tal-fond, ix-xhud jgħid li George Pace jieħu ħsieb l-appartament tiegħu.

In kontro-eżami x-xhud jgħid li mhux ċert dwar l-ingress t'ilma tax-xita fis-snin sebgħinijiet. Meta ġie mistoqsi jekk huwiex disinn komuni fil-flats kollha tal-blokka li l-pajpijiet tad-drenaġġ jgħaddu minn taħt is-saqaf tal-fond ta' taħtu, ix-xhud jgħid li iva dak huwa d-disinn.

Il-konvenut George Pace ressaq bħaa xhud lil **Jesmond Micallef** li xogħolu hu li jagħmel alterazzjonijiet fil-bini u ilu jagħmel dak ix-xogħol għal aktar minn tletin sena. Fir-rigward tal-każ odjern, ix-xhud spjega li kien ikkuntatjah George Pace biex jagħmel xi xogħol u waqt li kien qiegħed hemm staqsih x'jista' jagħmel minħabba l-istadd tad-drenaġġ u staqsih ukoll x'jista' jagħmel fis-saqaf tal-kamra tal-banju tiegħu minħabba li l-irjus tat-travi kienu imsaddin tant li kkawżaw konsenturi fil-ħajt.

Dwar il-pajp tad-drenaġġ jgħid li oriġinarjament il-pajp tad-drenaġġ ta' George Pace, li jinstab mas-saqaf tal-fond tal-attriċi kien tal-ħadid iżda maż-żmien issaddad u ġie mibdul għal wieħed tal-plastik. Ix-xhud jgħid li ġara huwa li l-pajp ingħata l-ventijiet "imma fil-kcina tuża l-mishun. Issa meta l-plastic tuża l-mishun go fih u ma jkunx mindud ma l-art jew ikellu sapport tahtu tajba, bejn kull rabta jaghmel serpentina nghidulha, jizzaqqaq. U maz-zmien hekk gara, izzaqqaq. Issa x'hin jizzaqqaq, fil-point fejn meta jikser hafna z-zaqq hemm jiġbor blockage ghax min-naha l-ohra

[16] Paġna 200 tal-proċess.

ma jitlax allura jibblokkja."[17] Jgħid li huwa mar jara l-pajp mill-fond tal-attriċi u nnotat li fil-fatt dak li ġara hawnhekk. Kien għalhekk li Pace kien issuġġerixxa li dan isir tal-istainless steel, xi ħaġa li tirrisolvi l-problema. Fuq is-soqfa, ix-xhud irrimarka li s-soqfa huma "ghajjenien"[18] għax hemm il-konsenturi u l-irjus tat-travi jidhru xpakkati bis-sadid, ċioe jekk it-travu fih nofs pulzier ġie pulzier.

In kontro-eżami ġie konfrontati bil-fatt li l-pajp tad-drenaġġ li huwa qiegħed jgħid li huwa tal-plastik huwa fil-fatt tal-ħadid u li qatt ma nbidel, ix-xhud qal li huwa ra tliet drains f'salt tat-tlett appartamenti li żar u li jiftakar huwa li s-Sur Pace kellu l-pajp tad-drenaġġ miżdud u li kien hemm pajp minnhom imserrep però jgħid li għaddew sentejn u kull ma mar kien darba u ma jistax jikkonferma liema wieħed kien imserrep. Dwar it-travi jgħid li huwa possibbli li dawn issaddu minħabba xi ingress ta' ilma li jimxi taħt il-madum u t-torba, però huwa ma daħalx f'din il-kwistjoni. Jgħid li minn x'imkien dieħel l-ilma.

In ri-eżami ix-xhud jgħid li bis-sadid tat-travu, l-ħajt ifaqqa u jikkawża konsenturi. Huwa ma rax jekk hemmx konsenturi mal-ħajt ta' barra, imma jekk hemm ħajt għal barra u hemm konsentura sejjer jidħol l-ilma. Jispjega iżda li jekk hemm l-ilma li qiegħed jiskula ġol-ħajt mill-pajpijiet ta' ġewwa, l-ewwel jeħtieġ li tissewwa l-ħsara ta' ġewwa, altrimenti x-xogħol ikun qiegħed isir għalxejn.

Xehed ukoll l-**Inġinier Joe Calleja** però għandu *warrant* ta' Perit. Jgħid li Conrad Buhagiar, partner fis-soċjetà li jaħdem fiha hu, kien avviċinah u qallu li s-Sur Pace kien ser jagħmel xi xogħlijiet u kien jeħtieġ jaraw xi travi li seta' kellhom is-sadid. Sa fejn jiftakar hu, kienet saret laqgħa fejn ġie konkluż li kellu jinqala xi xogħol sabiex jinvestigaw iżjed iżda safejn jaf hu ma kien sar xejn. Milli jiftakar jgħid li fl-appartament ta' taħt l-appartament tal-Perit Conrad Buhagiar huwa kien ra travu li seta' kien

[17] Paġna 218 tal-proċess.
[18] Paġna 220 tal-proċess.

imsaddad minħabba ilma u seta' espanda u beżaq il-madum 'il fuq u kienu saru xi konsenturi.

Fit-30 ta' Mejju 2018 xehed il-**Perit Konrad Buhagiar**, sid tal-appartament numru 5. Spjega li huwa xtara l-proprjetà minn għand Scicluna Estates xi għoxrin sena qabel iżda mar joqgħod fih xi sentejn u nofs qabel xehed. Jgħid li qabel xtara l-post, Scicluna Estates kienu bidlu s-saqaf tal-flat tiegħu li jiġi l-bejt tal-blokka.

Meta ġie mistoqsi speċifikament fuq konsenturi, ix-xhud qal li iva hemm konsenturi "fit-tarf fil-hajt li jaghti lejn it-triq; però ovvjament ma hemmx it-triq, hemm il-kamra ta' gewwa tal-flattijiet kollha; ghax il-flats qeghdin forma ta' U, it-tarag qieghed fin-nofs u hemm konsenturi iva."[19] Spjega li fis-sena 2014 / 2015 kien avviċinah George Pace sabiex jagħmel spezzjoni tas-saqaf tiegħu tal-kamra tal-banju li jiġi l-art tal-kċina tiegħu u kien mar bl-Inġinier Joe Calleja u dak iż-żmien kien ġie deċiż li għandu jsir aktar spezzjoni sabiex jara l-istat tat-travi.

Jgħid li peress li l-fond ma kienx ta' George Pace, huwa kellu jistaqsi lil Scicluna Estates jekk humiex sejrin jikkummissjonaw lilhom bħala periti sabiex jagħmlu rapport. Ix-xogħol rakkomandat iżda ma sarx. Jgħid ukoll li huwa daħal fl-ewwel kamra li tiġi l-istudio tal-attriċi biex jitkellmu fuq l-arti u mhux bħala Perit. Jgħid li huwa daħal fis-sena 2014/2015 u ma jiftakarx li ra xi ħaġa fl-istruttura tal-kamra li ġibditlu l-attenzjoni.

Xehed **Charles Borg**, li jgħid li jaf kemm lill-attriċi kif ukoll lil George Pace għaliex ħadem fil-flats rispettivi tagħhom. Jgħid li huwa fetaħ kemm-il darba d-drain li qiegħed taħt is-saqaf. Is-sink li fih hemm *blockage* jinstab fl-appartament ta' George Pace iżda l-pajp tad-drenaġġ jinżel 'l isfel u jidħol fil-proprjetà ta' Josette Caruana. Ix-xhud ma jafx eżatt għalfejn kien qiegħed jinstad u lanqas ma jiftakar jekk il-pajp kienx tal-ħadid jew plastik. Ix-xhud jgħid li pajp tal-ħadid mhux ha jnixxi ilma a kuntrarju ma' pajp

[19] Paġna 256 tal-proċess.

tal-plastik. Jgħid ukoll li pajp tal-ħadid ma jitgħawwiġx bil-misħun. Is-Sur Borg spjega li huwa kien jiftaħ il-pajp min-naħa ta' barra, min-naħa tar-restorant li hemm – kien hemm *plug* kien jiftaħha u jdaħħal il-pajpijiet u jneħħi l-ibblokkar. In kontro-eżami jgħid li huwa mar xi tlett darbiet, l-aħħar darba li kien mar kien snin qabel. Dan ix-xogħol kien jagħmlu fuq inkarigu ta' George Pace.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija azzjoni sabiex isiru tiswijiet ta' ħsarat allegatament ikkaġunati minn perkolar ta' ilma fil-fond tal-attriċi mill-fond mikri lill-konvenut Pace.

Preskrizzjoni.

Qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra l-mertu tat-talbiet attriċi jeħtieġ li l-Qorti l-ewwel tikkunsidra l-eċċezzjoni ta' natura preliminari mressqa mill-konvenuti fir-risposti ġuramentata rispettivi tagħhom u ċioe li t-talba għall-ħlas ta' danni hija preskritta bid-dekors tal-perjodu ta' sentejn ai termini tal-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**.

L-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "L-azzjoni għall-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn."

Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi min jeċċepixxi l-preskrizzjoni għandu, sabiex jirnexxi, jipprova li ż-żmien stabbilit mil-liġi tassew għadda:

> "Illi hija regola ewlenija fil-proċedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eċċezzjoni, u għalkemm il-parti

> attriċi tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmieri li għadda ż-żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mħarrka li trid tipprova li l-parti attriċi għaddhielha ż-żmien utli biex tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il-kawża setgħet titressaq"[20].

Għandu jiġi meqjus għalhekk il-fatt li minn iqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandu jipprova kif imiss li ż-żmien stabbilit mil-liġi tassew għadda[21], u "f'każ ta' dubju, dan imur kontra l-istess parti eċċipjenti"[22]. Relevanti fir-rigward huwa dak li qalet il-Qorti fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1987 fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Causon noe vs. Abdelsala Sheibani nomine (**Kollez. Vol. LXXI. Pt. II. P. 782)

> "Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le".

Ġie wkoll iżda ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina nomine vs Edgar Ellul** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-16 ta' Ġunju 1994 li:

> "l-konvenut li jeccepixxi l-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni ma jehtieglu jipprova xejn hlief li l-preskrizzjoni eccepieta hi dik li tapplika ghall-kaz u li ddekorra t-terminu preskrittiv. Dan stabbilit, sta ghall-attur kreditur li jghazel it-triq kif irid jiddefendi ruhu kontra din l-eccezzjoni bil-mezzi li tghatih il-ligi. Hu l-attur li jrid jipprova ssospensjoni jew l-

---

[20] **Stencil Pave (Malta) Ltd vs. Dr. Maria Deguara nomine** (Ċit Nru 1656/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 t'Ottubru 2003.
[21] Ara **Stencil Pave (Malta) Ltd vs. Dr. Maria Deguara nomine** (Ċit Nru 1656/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 t'Ottubru 2003.
[22] **Reuben Buhagiar vs. Joseph Fenech** (Ċit Nru 471/11JRM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 t'April 2017.

interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv jew l-ammissjoni tal-kreditu mill-konvenut jew alternattivament li jsejjahlu ghall-gurament decizjorju"

In oltre, jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data t-terminu preskrittiv beda jiddekorri, iżda l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabbilita.

Huwa stabbilit ukoll illi t-terminu tal-preskrizzjoni f'dawn ix-xorta ta' kawżi jibda għaddej mill-mument li tidher il-ħsara. **Artikolu 2137** jipprovdi li: "Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss." Huwa mgħallem li sabiex wieħed ma jkunx jista' jaġixxi, l-impossibilità għandha tkun waħda indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun.

Din il-Qorti diversament preseduta, fil-kawża fl-ismijiet **Reuben Buhagiar vs. Joseph Fenech** (Ċit Nru 471/11JRM) deċiża fis-27 t'April 2017 in tema ġenerali kkunsidrat li:

"ladarba tkun stabbilita d-data li minnha 'l quddiem tnisslet il-ħsara u beda għaddej iż-żmien preskrittiv, iċ-ċirkostanza dwar jekk il-parti mġarrba kenitx taf jew le li dik il-ġrajja seħħet ma tkunx rilevanti biex il-Qorti tqis jekk dak iż-żmien għaddiex jew għalaqx. Dan jingħad għaliex, fid-dawl tat-tagħlim imsemmi hawn fuq, "*Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jgħodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. Fil-kawża* ***Xuereb v Agius****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih". It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-ħsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża* ***Mohnani v. Stivala****, deċiża fil-11 ta' Ġunju, 2010, qalet: "……..*

*jibda biex jiġi reġistrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodiċi Ċivili, "bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Superjuri illi "t-test li trid il-liġi allura kien dak oġġettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom joriġina d-dritt tal-attur li jaġixxi, mhux it-test soġġettiv għall-persuna tal-attur u ċioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li taġixxi, tkun xi tkun ir-raġuni" ("**Raphel Micallef -vs-Anthony Agius**", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbagħad, "iż-żmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("**Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 9 ta' Jannar 1953")* [App. Ċiv. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi Estates Ltd vs Frank Borda et***]";

Dan magħdud għandu jingħad iżda li meta l-azzjoni tkun tirrigwarda umdità jew perkolar ta' ilma "il-jedd tal-azzjoni ghad-danni tiskatta minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta beda jipperkola l-ilma"[23] u dan stante li l-ħsarat jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien.

Il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward hija ormai konstanti. Fil-kawża fl-ismijiet **Ignatius Busuttil vs. Water Services Corporation** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar, 2005 ingħad illi:

"Huwa principju maghruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf."

[23] **Joseph Cachia et vs. Silvio Debono et** (App Ċiv 934/2007) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Mejju 2017.

Fis-sentenza **Joseph Abela vs. Francis Cassar et** (App Ċiv 1733/1992) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-14 ta' Jannar 2002 ġie ritenut li

> "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni."

Relevanti hija sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Helen Schembri et vs. Anthony George Zahra noe** (App Ċiv 449/2004) deċiża fit-28 ta' Settembru 2012. F'dik is-sentenza, għalkemm ġie ribadit il-prinċipju li t-terminu ta' preskrizzjoni jibda jgħaddi, b'mod oġġettiv, minn meta sseħħ il-ħsara, kompliet tgħid li meta l-ħsara ddum sa ma timmanifesta ruħha kompletament, allura jkunu applikabbli konsiderazzjonijiet oħra. Ġie osservat hekk:

> "Hawnhekk pero`, huma applikabbli principji ohra, u dan peress li jezistu sitwazzjonijiet ta' certi impedimenti li jaghmluha impossibli, jew difficli, ghall-ezercizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, perezempju, meta l-ammont ta' hsara jiehu tul ta' zmien biex jigi determinat, ghax il-"hsara" tirrepeti ruhha kultant zmien. Ma tistax tinbeda kawza biex fiha jintalab kumpens ghal hsarat li ghadhom ma gewx kristalizzati, u l-ebda zmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jghaddi sakemm, fil-fatt, il-hsara tibqa' tiggrava (ara, perezempju, il-kaz **Micallef v. Direttur tax-Xoghlijiet**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 2001)."

Fis-sentenza tas-26 ta' Ġunju 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et vs. Peter Muscat Scerri et** (App Ċiv 19/2006) il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) osservat hekk:

"kif qalet ukoll il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Portelli v. Attard**, deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli ssir."

Sentenza aktar riċenti hija **John Cordina et vs. Pirella Supermarkets Ltd et** (App Ċiv 253/2015) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Frar 2020 fejn reaffermat li:

"Din il-Qorti hija ben konsapevoli ta' gurisprudenza fejn rizultat ta' hsarat konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma, huwa ritenut li d-danni huma ta' natura kontinwa u li l-preskrizzjoni ma tibdiex tghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex tieqaf tkompli issir il-hsara (ara sentenzi ta' din il-Qorti tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Francis Cassar** u dik tas-26 ta' Gunju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri et**). Dan a bazi tal-principju *contra non valentem non currit praescriptio*, peress li huwa difficli ghad-danneggjat f'certu cirkostanzi sabiex japprezza l-gravità tal-problema."[24]

Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tapplika dan l-insenjament għal każ odjern.

Tibda billi tqis il-ħsara ikkawżata bl-ingress tal-ilma. Tagħmel referenza għal dak li rrelata l-espert ex parte imressaq mill-attriċi ll-Perit John Schembri fl-ewwel rapport tiegħu datat 27 ta' Frar 2014:

[24] Ara wkoll **Maria Evangelista et vs. Philip Grech et** (Rik Ġur 1024/2017) deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Marzu 2021.

"*The flat in caption is located on the first floor beneath another apartment. Of concern is the ceiling of the bathroom underlying the bathroom of flat 3. This room is spanned with hidden RSJ's and franka Stone slabs ('Xorok'). These steel beams have rusted and are deteriorating rapidly due to ingress of water from above apparently some time ago. Due to the corrosion which was generated by the ingress of water, the loading capacity of the beams has diminished substantially while lateral forces due to the rusting at their bearing, are creating cracks in the masonry Walls of the bathroom*."[25]

Dan ġie testwalment ripetut fir-rapport tal-istess Perit datat 5 ta Ottubru 2015.

Il-konvenut Pace fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qiegħed jistrieħ fuq il-frażi *some time ago* li kiteb il-Perit fir-rapporti tiegħu. Il-Qorti hija tal-fehma li dik il-frażi kienet qiegħda tirreferi biss għall-ingress tal-ilma u mhux għall-ħsarat. Dan tgħidu mhux biss għaliex huwa ċar mill-paragrafu sukwotat li dak huwa l-każ iżda wkoll mill-ispjega li ta l-Perit waqt ix-xhieda minnu mogħtija quddiem il-Qorti

"Xhud: Hemm saqaf tal-kamra tal-banju; dana ovvjament along the years ha l-ilma min fuq; it-travi imsaddin u **qed jiżviluppa aktar hsara maz-zmien** jigifieri; dak irid jinbidel.

Dr. Leontine Calleja: Issa din il-hsara li qed tghid li qed jiżviluppa kien **hemm xi tibdil minn l-ewwel rapport ghat-tieni jew ghat-tielet**?

Xhud: **Xi ftit zghira ghamel tibdil iva.**

Dr. Leontine Calleja: Ehe, jigifieri l-problema...

[25] Paġna 115 tal-proċess.

Xhud: Ghax hu **bil-mod jiżviluppa iktar hsara. Qed tiżviluppa biz-zmien**.

Dr. Leontine Calleja: Jigifieri l-probelma qed tizviluppa maz-zmien.

Xhud: Ezatt, eżatt.”[26]

Jidher ferm ċar minn din ix-xhieda li l-ħsara qiegħda ssir kontinwament. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta.

Meta l-ħsara tkun waħda kontinwa, t-terminu ta’ preskrizzjoni jkun qiegħed jiġi konsistentement interrot, u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-azzjoni tal-attriċi m’hijiex preskritta għaliex il-ħsara baqgħat kontinwament issir.

Il-Qorti hija wkoll konvinta li l-ħsara baqgħet kif jista’ jiġi deżunt mir-rapport li l-attriċi għamlet mal-Pulizija fil-15 ta’ Ġunju 2015 “fejn stqarret illi ghal dan l-ahhar xahar [fir-rapport issir referenza għal 25 t’April 2015] u tlett ġimghat kienet innutat hsara illi ġejja mill-appartament ta’ fuqha fejn minhabba din il-hsara qieghed jinżel ammont kbir ta’ ilma li qieghed jikkawża hsara mal-hajt u l-bejt tal-kamra tal-banju tal-kwerelanta. Il-kwerelanta stqarret illi l-hsara ġejja mill-“gally” ta’ l-appartament numru 3 fejn joqghod certu George Pace fejn il-pajpijiet li ghandhom il-hsara qeghdin iqattru hafna ilma [...]”. Dwar dan il-każ il-Pulizija kellmu lil George Pace fejn fis-27 ta’ Ġunju 2015 informahom “illi madwar hamest ijiem ilu hu kien reggha qabbad in-nies sabiex jirranġawlha l-hsarat. Dan wara li madwar 6 xhud ilu kien reghha hallas ghat-tiswijiet ta’ l-istess tip ta’ hsara.” Dan l-aħħar fatt, ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-azzjoni m’hijiex preskritta u dan peress li t-terminu preskrittivi ta’ sentejn semai jerġgħu jibdew jiddekkorru mid-data tat-tiswijiet.

[26] Paġna 122 tal-proċess. Enfasi miżjud mill-Qorti.

Hekk meqjus li l-azzjoni m'hijiex preskritta fir-rigward tad-danni kaġunati mill-perkolar tal-ilma, imiss issa li l-Qorti tqis jekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hijiex applikabbli għat-talba fir-rigward tad-danni konsistenti minn konsenturi.

Kemm fir-rapport tiegħu tas-27 ta' Frar 2014 kif ukoll fir-rapport tal-5 t'Ottubru 2015 il-Perit John Schembri jagħmel referenza għall-konsenturi, iżda jidher minn dan l-aħħar rapport li l-konsenturi kienu konsistentement qegħdin jiżdiedu u annetta sett ta' ritratti ġodda ta' konsenturi li feġġew wara s-27 ta' Frar 2014. Il-Qorti għalhekk hawn ukoll hija konvinta li l-preskrizzjoni ġiet interrotta biż-żieda tal-konsenturi wara s-27 ta' Frar 2014.

Fid-dawl tas-suespost u meqjus ukoll li l-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva[27], din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut George Pace u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-*estate* tal-Markiż John Scicluna u tiddeċiedi li l-azzjoni attriċi m'hijiex preskritta.

Ikkunsidrat;

Mir-rapport tal-Perit John Schembri, li ma ġiex kontradett, jirriżulta li l-proprjetà tal-attriċi hija milquta minn ħsarat ikkawżati minn ingress tal-ilma kif ukoll minn vibrazzjonijiet. Il-Perit jirrelata li l-ħsarat internament sofferti mill-attriċi huma:-

> *"Due to the corrosion which was generated by the ingress of water, the loading capacity of the beams has diminished substantially while lateral forces due to the rusting at their bearing are creating cracks in the masonry walls of the bathroom. "*[28]

[27] Ara fost oħrajn (a) **Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited vs. Dismar Company Limited** (Ċit Nru 99/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-12 ta' Ottubru 2004, u (b) **Noel Ellul noe vs. Francis Vella noe** (App Ċiv 53/1993) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-8 ta` Mejju 2001.

[28] Paġni 5 u 6 tal-proċess.

Ma' dawn il-konsenturi, il-Perit jagħmel referenza wkoll għall-konsenturi oħra li ġew ikkawżati "*due to some sort of vibrations and rolling loading which is happening in the overlying apartment*."[29] Għalkemm il-konvenut Pace jinnega li huwa jagħmel attivita' b'mod repetut li tikkaġuna xi forma ta' vibrazzjonijiet fl-appartament tiegħu li setgħu kkawżaw il-konsenturi fil-fond tal-attriċi, l-imsemmi konvenut naqas milli jġib prova teknika – li kienet fl-interess tiegħu li jressaq – li l-konsenturi li għandha l-attriċi fil-fond tagħha ma ġewx ikkawżati minħabba l-ingress tal-ilma u minħabba xi vibrazzjonijiet li qiegħed jagħmel hu.

Irriżulta li għal ħabta tas-snin 1985 u 1986 kien inbidel il-bejt kollu tal-blokk u bidlu l-art tal-imsemmi appartament iżda ħallew is-saqaf ta' numru 4 kif kien fl-istat oriġinali. Ma' dawn it-tiswijiet, l-ilma waqaf dieħel. Il-konvenut Pace xhed li l-perit kien qallu li l-ilma li kien laħaq daħal jibqa' jikkorowjda u dan jibda ħiereġ ftit ftit. Il-konvenut naqas milli jressaq il-perit li qiegħed jagħmel referenza għalih u naqas milli jġib prova konkreta tal-allegat ingress fis-sebgħinijiet u li l-ħsarat li għandha l-attriċi fil-fond tagħha huwa konsegwenza ta' dan l-ingress.

Fil-każ odjern l-attriċi irnexxilha turi li hija sofriet danni fil-fond tagħha konsegwenza tal-ingress tal-ilma mill-fond okkkupat mill-konvenut Pace iżda ma rnexxilhiex turi li l-imsemmija ħsarat li hija sofriet kienu konsegwenza ta' negliġenza min-naħa tal-konvenut Pace.

Ġie ppruvat li l-fond li jirrisjedi fih il-konvenut George Pace jifforma parti mill-beni tal-estate tal-Markiż Scicluna liema beni huma amministrati mill-konvenut Marcus Marshall.

Artikolu 1540 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi fost oħrajn li:

[29] Paġna 12 tal-proċess.

"(2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556[30], jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.
(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu fil-każ ta' fond urban, dar ta'abitazzjoni u fond kummerċjali, "tiswijiet strutturali" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa."

Ifisser għalhekk li s-sid huwa responsabbli sabiex jagħmel it-tiswijiet li huma ta' natura strutturali. Il-Qorti qiegħda tagħmel referenza għal dan l-artikolu stante li l-Perit John Schembri iċċertifika li "*This ceiling* [b'referenza għas-saqaf tal-fond tal-attriċi u ċioe l-art tal-fond proprjetà tal-estate tal-Markiż Scicluna] *should be replaced at the earliest*"[31].

Il-Qorti tqis li xejn m'għandha mis-sewwa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marhsall bħal rappreżentant tal-*estate* tal-Markiż John Scicluna li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur. Ġaladarba ma ġiex muri minn Marcus Marhsall li l-ħsarat fis-saqaf tal-attriċi ikkawżat bl-ingress tal-ilma ġie ikkaġunat b'nuqqas tal-inkwilin George Pace, is-sid huwa obbligat li jwettaq dawn it-tiswijiet strutturali.

Fir-rigward tal-konsenturi kkawżati minn vibrazzjonijiet, l-attriċi resqet prova teknika li fiha ġie konkluż li uħud mill-konsenturi li għandha fil-fond tagħha ġew ikkawżati minn vibrazzjonijiet ġejjin mill-fond okkupat mill-konvenut Pace.

Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Il-kerrej għandu - (a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja [...]." Fin-nuqqas ta' dan il-kerrej għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat.

[30] "Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali [...]".
[31] Paġna 6 tal-proċess.

Din il-Qorti tagħmel referenza f'dan ir-rigward għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Frances Cassar et vs. B & M Supplies Ltd** (App Ċiv 152/2000) tal-1 ta' Diċembru 2004:

> "Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) ...."

In oltre **Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili** jippreċiża li "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu".

Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **David Gatt vs. Peter Calleja** (Ċit Nru 1365/1993) deċiża fit-30 ta' Mejju 2002 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ġie ritenut li:

> "Biex persuna tinstab responsabbli ghad-danni, mhux necessarju li l-agir taghha jkun l-unika kawza tad-danni reklamat; anke jekk, b'xi mod, ikkontribwiet bin-negligenza taghha ghall-hsara, ma tistax tahrab mir-responsabbilta'."

Għaldaqstant il-Qorti ssib illi l-konvenut George Pace għandu jagħmel tajjeb għall-ħsarat ta' konsenturi li kkawża fil-fond tal-attriċi minħabba vibrazzjonijiet li oriġinaw mill-fond minnu okkupat.

Għaldaqstant fir-rigward tal-ewwel talba, din il-Qorti qed tiddeċiedi li filwaqt li l-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-beni tal-estate tal-Markiż Scicluna huwa responsabbli għall-ħsarat ikkawżati mill-ingress tal-ilma, il-konvenut George Pace huwa responsabbli għall-konsenturi kkawżati minn vibrazzjonijiet.

Kull konvenut qed jiġi kkundannat sabiex jagħmel dawk it-tiswijiet meħtieġa fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza. liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-perit appuntat mill-Qorti.

Ikkunsidrat;

Permezz tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tagħha l-attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara, tillikwida u tikkundanna l-ħlas ta' danni.

Il-Qorti tosserva illi għajr għall-ħsarat li din il-Qorti sejra tordna t-tiswijiet tagħhom, l-attriċi naqset milli tindika liema kienu d-danni l-oħra allegatament sofferti minnha.

Għaldaqstant il-Qorti ser tiddisponi mit-tielet talba attriċi limitatamenmt fir-rigward jekk il-konvenuti ma jottemperawx ruħhom mal-akkoljiment tat-tieni talba attriċi.

Ikkunsidrat;

Hekk meqjusa t-talbiet attriċi jmiss issa li tiġi meqjusa t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut Pace.

It-talba rikonvenzjonali tagħmel referenza għal *drain* tas-*sink* tal-kċina, liema *drain* jgħaddi minn mas-saqaf tal-attriċi. Il-konvenut rikonvenzjonant jallega li f'xi żmien l-attriċi bidlet il-pajp tal-imsemmi *drain* minn tal-ħadid għal wieħed tal-plastik, bil-konsegwenza li maż-żmien dan il-pajp beda jitbewwaq u ħoloq bħal benina. B'konsegwenza ta' dan, l-ilma tas-sink ma bediex jgħaddi. B'din it-talba rikonvenzjonali, il-konvenut Pace qiegħed jitlob lill-Qorti tordna lill-attriċi tippermettilu jidħol fil-fond tagħha sabiex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa. L-attriċi rikonvenuta min-naħa tagħha qiegħda tinnega li hija bidlet il-pajpijiet għal dawn tal-plastik u tgħid li l-ħsarat li għandu l-konvenut rikonvenut hija tort ta' nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tiegħu.

Irrispettivament jekk il-pajp huwiex tal-ħadid jew tal-plastik, il-konvenut seħħlu juri bix-xhieda li huwa ressaq li d-*drain* tas-sink qiegħed jinstad u jeħtieġ li jsiru dawk it-tiswijiet neċessarji sabiex l-imsemmi *drain* ma jibqax jinstad. Din il-Qorti tqis ukoll li huwa fl-interess tal-attriċi stess li

jsiru dawn it-tiswijiet sabiex jiġu evitati aktar ħsarat li hija qiegħda tallega li dan il-pajp qiegħed jagħmel fil-fond tagħha.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' l-unika talba rikonvenzjonali u sejra tordna lill-attriċi rikonvenuta sabiex bejn il-ħmistax (15) ta' Novembru 2021 u l-għoxrin (20) ta' Novembru 2021 bejn it-tmienja ta' filgħodu 'l quddiem tagħti aċċess lill-konvenut George Pace kif ukoll lill-ħaddiema minnu inkarigati sabiex jagħmlu dawk it-tiswijiet li huma neċessarji sabiex ma jkunx hemm aktar sadd ta' *drains*, liema xogħol għandu jsir taħt is-superviżjoni tal-perit nominat mill-Qorti.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut George Pace kif ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-estate tal-Markiż Scicluna stante li l-Qorti qed tiddeċiedi li l-azzjoni attriċi mhiex preskritta;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti;

3. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li filwaqt li Marcus Marshall bħala rappreżentant tal-estate tal-Markiż Scicluna huwa responsabbli għall-ħsarat ikkawżati fil-fond tal-attriċi mill-ingress tal-ilma, il-konvenut George Pace huwa responsabbli għall-konsenturi fil-fond tal-attriċi kkawżati minn vibrazzjonijiet;

4. Tilqa' t-tieni talba attriċi;

5. Tordna lill-konvenut Marcus Marshall nomine sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jieqaf l-ingress tal-ilma mill-fond numru 3 għall-fond tal-attriċi u jirripara l-ħsarat kaġunati fil-fond tal-

attriċi mill-ingress ta' ilma kif fuq imsemmi kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut Marcus Marshall nomine.

6. Tordna lill-konvenut George Pace sabiex fi żmien erba' xhur millum jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali fir-rigward tal-konsenturi fil-fond tal-attriċi kif fuq imsemmi taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut George Pace;

9. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi billi tordna illi fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma' din is-sentenza, l-attriċi tkun awtorizzata tagħmel l-istess xogħolijiet a spejjeż tal-konvenuti rispettivament.

10. Tilqa' t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut George Pace u tordna lill-attriċi rikonvenuta sabiex fi żmien xaħar millum tagħti aċċess lill-konvenut George Pace kif ukoll lill-ħaddiema minnu inkarigati sabiex jagħmlu dawk it-tiswijiet li huma neċessarji fis-sistema tal-ilma tal-fond numru 3 kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat a spejjeż tal-konvenut George Pace.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, salv dawk relatati mal-kontro talba li għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 t'Ottubru 2021

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur