PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 150/2016 RGM

Harriet Elizabeth Alexandra Cochrane

vs.

Karl Schranz u Christian Ellul f'isimhom propju u f'isem
E&S Consulting Ltd (C-50332) u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2017
saret korrezzjoni sabiex l-isem tal-kumpanija jinqara
E&S Consultancy Limited u b'digriet ieħor tal-
31 ta' Mejju 2017 ġew kjamati in kawża
E&S Group Ltd u The Box Fitness Studio Ltd

Il-Qorti

Preliminari.

1. Rat li b'rikos ġuramentat tal-21 ta' Frar 2016 l-attriċi fissret li hija proprjetarja tal-fond ossia flat numru 1, 116 San Juan, Triq San Ġorġ, San Ġiljan kif ukoll tipposjedi u hija koproprjetarja b'mod indiviż ta' bitħa li tinsab fil-proprjeta San Juan 116, Triq San Ġorġ, San Ġiljan. L-attriċi qiegħda tippremetti li l-konvenuti arbitrarjament, bi traskuraġni u kontra s-sengħa bnew ħajt li imblokka totalment l-aċċess li hija kellha għall-parti mill-bitħa in komun kif ukoll bnew taraġ fl-istess bitħa. B'dan l-atteġġjament, hija ġiet molestata fil-pussess legali tal-proprjeta indikata, kif ukoll ġiet imqiegħda f'diffikulta fiżika li taċċessa parti mill-istess proprjeta. In oltre fissret li hija sofriet ħsarat konsiderevoli kemm fil-bini kif ukoll fil-mobbli hemm kontenenti minħabba dħul ta' ilma tax-xita u drenaġġ biex b'hekk ir-residenza tagħha spiċċat inabitabbli u flimkien ma' bintha kellhom jitilqu mir-residenza tagħha u ssib post tal-kiri. Dan kollu ġabitu a konjizzjoni tal-konvenuti permezz ta' ittra u komuniki bonarji fejn ġew interpellati sabiex jirriprestinaw l-aċċess, ineħħu l-ħajt u t-taraġ u biex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni iżda baqgħu inadempjenti. Għaldaqstant l-attriċi bis-saħħa ta' din l-azzjoni qiegħda titlob lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma unikament responsabbli ghall-molestja fil-pussess ta' l-attrici tal-fuq imsemmija bitha in komuni;
>
> 2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom u a spejjez u riskju taghhom, jirrintegraw lill-attrici fil-pussess shih tal-proprejta ossia bitha gia msemmija billi jnehhu l-hajt u t-tarag u terga tqieghed l-istess bitha fl-istat li kienet fiha.
>
> 3. Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma unikament responsabbli ghad-danni subiti attrici minhabba l-agir illegali fuq imsemmi, u tillikwida l-istess danni sofferti, u dana okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenut jhallsu lill-attrici dik is-somma li tigi likwidata in linea ta' danni ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-jum tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt azzjonai u rimedju fil-Ligi."

2. Rat li b'risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2016 ġie eċċepiet in linea preliminari li m'humiex il-leġittimi kontradditturi in kwatu l-aġir u l-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna u dan għaliex ma sarx minnhom jew fuq struzzjonijiet tagħhom. In oltre ingħad li l-kumpanija min-numru ta' reġistrazzjoni C50332 ma ġġibx l-isem ta' E&S Consulting Ltd iżda E&S Consultancy Ltd. Mingħajr preġudizzju għas-suespost ingħad li l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda għaliex hija nieqsa minn elementi rikjesti mil-liġi u ċioe (a) *infra bimestre deduisse* tant li l-aġir u l-iżvilupp in kwistjoni seħħ madwar sena ilu; u (b) *spoliatium fuisse* u dan mhux talli l-attriċi kienet ben konxja tal-aġir u żvilupp in kwistjoni (u għalhekk ma sarx bil-moħbi jew kontra l-volonta tagħha), talli l-ħajt sar fuq struzzjonijiet u insistenza tagħha. Ġie eċċepiet li l-appartament numru 2, 116 San Juan, Triq San Ġorġ, San Ġiljan, hi proprjeta ta' terzi u jgawdi mid-dritt t'aċċess esklussiv, oltre l-aċċess mill-partijiet komuni, permezz ta' taraġ fil-bitħa ta' quddiem, liema bitħa hi proprjeta komuni bejn l-istess appartament bin-numru 2 u l-appartament numru 1 fl-istess blokka, proprejta tal-attriċi u dan it-taraġ kien ġia jeżisti fl-1988. Mingħajr preġudizzju ingħad li l-iżvlupp in kwistjoni sar skont is-sengħa u l-art u li l-attriċi ma soffriet ebda ħsara b'riżultat tax-xogħlijiet. Il-konvenuti eċċepiw li l-appartament numru 1 ilu ħafna snin isofri d-dħul tal-ilma tax-xita u / jew tad-drenaġġ b'riżultat tal-posizzjoni tiegħu sular taħt il-livell tat-triq u anke b'riżultat tal-qlib tat-triq u negliġenza tal-Kunsill Lokali ta' San Ġiljan li għal diversi snin naqas milli jnaddaf il-*culverts* relattivi. In oltre l-konvenuti eċċipew li m'huwiex minnu li l-appartament tal-attriċi spiċċa inabittabbli u lanqas mhu minnu li hija u bintha telqu mill-post.

3. Rat li waqt is-seduta tas-27 ta' Marzu 2017 din il-Qorti diversament presjeduta awtorizzat korrezzjoni fl-isem tas-soċjeta E&S Consultancy Limited u kien għalhekk li t-tieni eċċezzjoni ġiet irtirata.

4. Rat li b'digriet tal-31 ta' Mejju 2017 mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta ġew kjamati in kawża E&S Group Ltd u The Box Fitness Studio Ltd.

5. Rat li fir-risposta tal-kjamati in kawża E&S Group Ltd u The Box Fitness Studio Ltd ippreżentata fil-5 ta' Diċembru 2017 ġie eċċepiet li l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda għaliex hija nieqsa minn elementi rikjesti mil-liġi u ċioe (a) *infra bimestre deduisse* tant li l-aġir u l-iżvilupp in kwistjoni seħħ madwar sena ilu; u (b) *spoliatium fuisse* u dan mhux talli l-attriċi kienet ben konxja tal-aġir u żvilupp in kwisjoni (u għalhekk ma sarx bil-moħbi jew kontra l-volonta tagħha), talli l-ħajt sar fuq struizzjonijiet u insistenza tagħha. Ġie eċċepiet li l-appartament numru 2, 116 San Juan, Triq San Ġorġ, San Ġiljan, hi proprjeta ta' terzi u jgawdi mid-dritt t'aċċess esklussiv, oltre l-aċċess mill-partijiet komuni, permezz ta' taraġ fil-bitħa ta' quddiem, liema bitħa hi proprjeta komuni bejn l-istess appartament bin-numru 2 u l-appartament numru 1 fl-istess blokka, proprjeta tal-attriċi u dan it-taraġ kien ġia jeżisti fl-1988. Mingħajr preġudizzju ingħad li l-iżvlupp in kwistjoni sar skont is-sengħa u l-art u li l-attriċi ma soffriet ebda ħsara b'riżultat tax-xogħlijiet. Il-konvenuti eċċepiw li l-appartament numru 1 ilu ħafna snin isofri d-dħul tal-ilma tax-xita u / jew tad-drenaġġ b'riżultat tal-posizzjoni tiegħu sular taħt il-livell tat-triq u anke b'riżultat tal-qlib tat-triq u negliġenza tal-Kunsill Lokali ta' San Ġiljan li għal diversi snin naqas milli jnaddaf il-*culverts* relattivi. In oltre l-konvenuti eċċipew li m'huwiex minnu li l-appartament tal-attriċi spiċċa inabittabbli u lanqas mhu minnu li hija u bintha telqu mill-post.

6. Rat li fil-21 ta' Marzu 2019 il-Qorti nominat lil Perit Mario Cassar bis-soliti fakultajiet inkluż li jżomm aċċess u seduti għal ġbir ta' xhieda sew orali kif ukoll dokumentarji. B'digriet tal-24 ta' Mejju 2019 il-Qorti kjaraifikat li l-Perit Cassar għandu jirrelata unikament dwar l-aspetti tekniċi tal-kawża wara li l-partijiet jgħalqu l-provi tagħhom kif ukoll għandu jżomm aċċess.

7. Rat li waqt is-seduta tas-27 ta' Ġunju 2019 l-attriċi ddikjarat li ma teħtieġx in-nomina ta' espert tekniku mill-Qorti għall-finijiet probatorji u għalhekk permezz ta' nota ċediet it-tielet talba attriċi fejn intalab in-nomina ta' perit ġudizzjarji. Min-naħa tagħhom il-konvenuti ddikjaraw illi għal finijiet probatorji m'għandhomx bżonn in-nomina ta' espert tekniku. Kien għalhekk li b'digriet tas-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti ġabet fi tmiemu l-inkarigu mogħti lill-Perit Cassar.

8. Semgħat u eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fit-18 ta' Lulju 2022[1] kif ukoll tal-konvenuti u kjamati in kawża ppreżentata fil-25 ta' Jannar 2023[2].

10. Rat li permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi irtirat l-ewwel żewġ talbiet stante li m'għadhiex sid il-proprjeta mertu tal-kawża u għalhekk m'għandhiex interess li tiġi reintegrata fil-pussess. L-azzjoni hija limitata għat-talbiet attriċi rigwardanti r-responsabbilta' fir-rigward tad-danni minnha reklamati.

11. Rat l-atti kollha.

12. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[1] Fol 492 et seq tal-proċess.
[2] Fol 509 et seq tal-proċess.

Provi

Xhieda.

13. L-**attriċi xehdet permezz t'affidavit** fejn bdiet billi ħalfet li hija tgħix fi flat numru 1 bin-numru 116, San Juan, Triq San Ġorġ, San Ġiljan li huwa appartament *semi-basement* li hija xtrat fis-sena 2006. Tgħid li fis-sena 2014 jew 2015, il-konvenuti xtraw l-appartament numru 2 fl-istess blokka li huwa wkoll semi-basement. Spjegat li fi żmien kienu jgawdu minn bitħa quddiem li kienu jgawdu minnha ż-żewġ proprjetajiet u li hija kellha aċċess għaliha mill-ġurnata li xtrat il-proprjeta tagħha. Tgħid li hija saret taf li l-appartament li akkwistaw il-konvenuti kien ser jintuża bħala gym u kien għalhekk li kien hemm il-ħtieġa li jinbena taraġ fil-bitħa sabiex ikun hemm aċċess dirett għal klijenti tagħhom mit-triq pubblika. Tkompli tgħid li huma kellhom l-intenzjoni li jaqsmu l-bitħa fi tnejn billi jtellgħu ħajt diviżorju. Tinnega li hija kienet tat struzzjonijiet sabiex jinbena dan il-ħajt diviżorju. Tgħid li "*For privacy and security reasons, I simply acceded to their request to close it off entirely after they had already built a 5-foot high wall, which had already rendered it impossible for me to access their side."*[3] Tgħid li hija ma ħasset li tista' tagħmel xejn biex twaqqafhom milli jagħmlu x-xogħlijiet peress li ħasbet li kellhom pussess għall-biċċa tal-bitħa tagħhom, pero tgħid li wara saret taf mill-perit tagħha li l-bitħa kienet waħda komuni u li kienu jeħtieġu l-awtorizazzjoni tagħha. Tkompli sabiex tgħid li t-triq li toqgħod fiha hija suxxettibli għal għargħar u dan il-konvenuti kienu jafuh peress li kienu jikru appartament ieħor fl-istess blokka. Tgħid li kienu ġew skambjati korrispondenza sabiex tiġi riżolta l-problema. Tgħid li nonostante dan, fid-disa' snin li kienet ilha tgħix fih qatt ma daħal ilma fil-fond tagħha, għajr għal darba li pero kien daħal għaliex kellha t-tieqa installata b'mod ħażin u l-ħsara kienet waħda insinifikanti u darb'oħra wara li kien hemm ħsarat fis-sistema tad-drenaġġ fl-

[3] Fol 83 tal-proċess.

appartament ta' fuqha. Tgħid li qatt ma għereq l-appartament tagħha għaliex fil-bitħa hemm *drain* kbira li meta tkun mikxufa kapaċi tlaħħaq mal-ilmiet tax-xita u għalkemm xi ftit ilma mit-triq ġieli niżel fil-bitħa, il-proprjeta tagħha qatt m'għerqet. Raġuni oħra għalfejn qatt m'għerqet, skont l-attriċi hija għaliex il-bitħa kellha ħajt baxx fil-livell tat-triq mad-dawra kollha għajr għal fetħa żgħira li kien jagħti aċċess mit-triq għal bieb prinċipali tal-blokka liema aċċess kien jikkonsisti f'pont li kien aktar elevat mil-livell tat-triq. Tispjega li x-xogħlijiet kienu jikkonsistu fit-tneħħija kompletament ta' dan il-ħajt li kien mibdul f'puġġaman miftuħ li jitneħħa matul il-ġurnata sabiex jingħata aċċess lill-klijenti tal-gym. In oltre l-ħajt diviżorju mibni mill-konvenuti ibblokka aċċess għan-naħa fejn hemm id-*drain* il-kbir, apparti li l-istess ħajt għalaq id-dawl u ventilazzjoni. Tgħid li f'Settembru tal-2015 rat li l-ilma beda jifforma ħdejn il-ħajt diviżorju u dan minħabba li l-aċċess għad-*drain* kien magħluq. Tgħid li hija kelmet lill-operaturi tal-gym u kienu għalqulha l-bieb f'wiċċha. Kompliet tispjega li fl-1 t'Ottubru 2015 kienet għamlet ix-xita u tiftakar li kien daħlilha madwar għaxar pulzieri ilma maħmuġ, drenaġġ u *debris* wara li hija kienet fetħet il-bieb li jagħti għall-komun (għaliex kellha għadira ilma ħdejn dan il-bieb), liema bieb hija ma setgħetx tagħlaq peress li l-ilma kien daħal b'ħafna saħħa. Tispjega li dan l-ilma kien daħal wara li l-ilma kien kisser il-ħġieġ tal-appartament tal-gym u ċioe l-fond semi-basement l-ieħor, daħal fl-imsemmi flat u dan baqa dieħel fil-komun u mill-mument li hija fetħet il-bieb li jagħti għal komun sabiex tara minn fejn kien ġej l-ilma li hija kellha ħdejn il-bieb, l-ilma daħal bis-saħħa fl-appartament tagħha. Tgħid li talbet l-għajnuna tal-pumpiera li marru fuq il-post u għenuha kif setgħu. Tgħid li l-ilma kkawżalha ħafna ħsarat fl-appartament tagħha. Tgħid li hija aċċetat is-somma ta' €13,000 *in full and final settlement* mingħand is-soċjeta t'assigurazzjoni tagħha għall-ħsarat fl-għamara u *finishes* u dan peress li l-polza kienet waħda limitata.[4] Hija ħalfet li wara dan kollu, hija maret toqgħod għand ommha għal tlett ijiem filwaqt li t-tifla tagħha marret toqgħod għand ħabibitha għal ħamest ijiem. Wara dan il-kumpanija li taħdem magħha offritilha appartament għal xahrejn sakemm tranġa

[4] Fol 111 tal-proċess.

kollox, pero wara li għaddew dawn ix-xahrejn hija kellha tikri fond ieħor peress li r-residenza tagħha kellha bżonn ħafna tiswijiet u kien inabitabbli, liema fond hija kienet qiegħda tikri fis-somma ta' €1,100 fix-xahar.[5] Tgħid li hija rritornat lura fil-fond tagħha f'Ottubru 2016. Tgħid li b'konsegwenza diretta ta' dan kollu hija sofriet *nervous breakdown* li kien jeħtieġ li tirrikorri għal *counselling* u għajnuna psikjatrika u bħalissa qiegħda tieħu pilloli li jiswewlha €65 fix-xahar. Tgħid ukoll li fis-sajf tal-2016 hija kellha infezzjoni serja f'għajnejha u l-psikjatra qalilha li kienet kawża tal-istress. Tkompli tgħid hekk:

> "*I had to take out a €6,000 loan (Doc HC15)*[6] *in order to cope with the mounting costs as a direct result of this ordeal. I also had to sell belongings and cashed in my small pension to help pay for costs. I even borrowed £10,000 from my uncle to cover the costs of the rent. Coping with the aftermath has been devastating. I have had to replace much of the furniture with second hand pieces which do not suffice to hold all my belongings. As a result I had to dispose of many clothes, shoes and even my daughter's toys. Some €500 worth of plants were lost because I couldn't not take care of them any longer since I had to find an alternative residence*."[7]

14. Mal-affidavit tal-attriċi ġie anness **rapport datat 28 t'Ottubru 2018 imħejji mill-Perit Andrew Vinci** tax-xogħlijiet li kellhom isiru fil-fond proprjeta tal-attriċi u dan wara li aċċeda fuq il-post fit-2 t'Ottubru 2015. Il-Perit jgħid hekk:

> "*The flooding was extensive, with the water rising to inches above the floor level as evidenced by the tide line observed, causing damage to the property's finishes and fixtures, some of which is irreparable and necessitates the replacing of the affected items.*

[5] Kopja tal-kuntratt ta' kiri fol 113 et seq tal-proċess.
[6] Fol 117 et seq tal-proċess.
[7] Fol 88 tal-proċess.

[...]

The following is a list of measures and related costs (including VAT) to rectify the damage caused to the immovable fittings and fixtures,

1. *Patching up of plaster and repainting the apartment including material and labour*	Eur 2500
2. *Repair to existing low level electric power points including material and labour*	Eur 1500
3. *Repair to front door and internal doors including material and labour*	Eur 1500
4. *Removal of foul material under bath*	Eur 250
5. *Repair of floor sills to back yard*	Eur 250
6. *Replacement of fitted kitchen unit (estimated)*	Eur12000
7. *Replacement of fitted office cupboard with platform in bedroom adjacent to the internal yard (receipt in hand)*	Eur 2306
8. *Replacement of fitted wardrobe in bedroom adjacent to the internal yard (estimated)*	Eur 1000
9. *Replacement of fitted wardrobe in main bedroom adjacent to the back yard (receipt in hand)*	Eur 2108
10. *Replacement of fitted wardrobe and bund bed in bedroom adjacent to the back yard (receipt in hand)*	Eur 2562

The above figures amount to a total of Eur 25976 including VAT."[8]

[8] Fol 104 tal-proċess.

11. L-**attriċi xehdet permezz t'affidavit ulterjuri** fejn annettiet lista tal-ispejjeż li hija daħlet fihom sabiex tbiddel xi oġġetti li ma setgħux jissewwew. **L-ammont globali kien ta' €56,040.10, minn liema ammont għandhom jitnaqsu €13,000 li hija ħadet mingħand is-soċjeta assiguratriċi tagħha sabiex b'hekk l-ammont ta' danni pendenti pretiżi mill-attriċi huwa ta' €43,010.10.** Din il-lista tinkludi spejjeż ta' medikazzjoni, tobba, taxis u parkeġġ, spejjeż ta' *photocopies, spejjeż tal-proċeduri* odjerni, *takeaways, mobile* u leave mix-xogħol:[9]

Item Damaged Beyond Repair	Cost	Receipt/Quote
Wicker Dog bed	Cost of replacement listed below	-
Cushions x 2	15	-
Christmas Tree	65	-
Christmas decorations	30	-
Small computer monitor	100	-
Convection heater	Cost of replacement listed below	R
Brabantia Kitchen Bin	120	Q
Brabantia Small bathroom bin	Cost of replacement listed below	R
Bathroom Scales	35	Q
Habitat cherry tree wall light - electrical fittings damaged	100	-
Sheepskin rug	35	-
Philips 24" TV	Cost of replacement listed below	R
Samsung Vacum cleaner	Cost of replacement listed below	R
Zannusi Washing Machine	687	R
Miele tumble dryer	813	R
Samsung Fridge	619	R
Cowhide throw large	150	-
2 x 4 point extension cords	29	Q
1 x 5 point extension cords	14.5	Q
Transformers x 5	100	Q
Wooden blind (not used - still wrapped in plastic)	35	-
Childs wooden easle	35	-
Delongi Vapour cleaner	56	R
Vildea small electrical floor cleaner	49.6	R
Wooden Shelf under stairs	90	Q
Small childs chest of drawers	99	-
5 x pairs of shoes	195	-
Metal shelving unit	100	Q
Total	3572.1	

Others	Cost	Quote
Small wooden cupboard repair	10	Q
Antique Small chest of drawers repair	75	Q
Chaise longue (to be reupholstered)	400	Q
Curtains to be cleaned	40	Q
Upholstered chair no. 1 to be cleaned	12.5	Q
Upholstered chair no. 2 to be cleaned	12.5	Q
Ball Gown	36	R
Leather coat No. 1	47	R
Leather coat No. 2	18	R
Soft toys x 8	40	Q
Carpet 1	24	Q
Carpet 2	40	Q
Small Cushions x 2	5.4	R
Total	760	

Miscellaneous	Cost	Reciept/Quote
DOM Transport - removal firm	1,298	R
Rental of House	13,200	R
Petrol	450	
Takeaways	352.53	R
Mobile	540	R
Cleaner	128	-
2 x days packer	100	-
Rent of studio Pender Gardens	1800	-
Tape for packing boxes	6.6	R
Extra cleaning products	100	R
Total	17,975	

Purchases I had to make so far	Cost	Quote
Metal Shelving x 3 @ €60.00 ea (to store things on as I lost the fitted cuboards)	195	R
Kitchen Sideboard inc delivery	190	R
Cupboard office inc delivery	180	R
Sideboard Living Room inc delivery	120	R
Dog Bed	60	R
Medication	1191.69	R
Pierre Scicluna (therapist 3 @ €45 per session)	135	R
Nadine Bonnici StilondePiro (therapist8 @ €50 per session)	400	R
Mark Xureb (Pysicatrist 10 @ €60 per session)	600	R
Bed including delivery and installation	389	R
Permit for lifter to get bed into rented house + 35 for lifter (no receipt)	45	R
Chest of Drawers inc delivery	150	
Clothes Rail	55	R
Desk inc delivery (Lili)	50	
Taxi/parking receipts	24.5	R
Cupboard To store items due to lose of fitted furniture	299	R
Heater	78.95	R
Vaccum Cleaner	124.5	R
Baby Gate (to stop dogs getting into room as no doors)	59	R
Bathroom shelving Lili	29.9	R
Bathroom storage Harriet	100.01	R
Various Homemate + Inspirations Ltd (Atrium) receipts replacement items/items neccessary due to move to rented accomodation (10 receipts in total)	661.9	R
USB/Photocopies court	38.83	R
Total	5,177	

Others	Cost	Quote
Loss of plants	500	
Loss of work leave @ €90 per day (12 so far)	1080	R
Total	1580	

[9] Fol 163 tal-proċess.

12. L-**attriċi in kontro-eżami** ġiet mistoqsija jekk it-taraġ li kien hemm fil-bitħa ta' quddiem kienx eżistenti meta hija xtrat l-appartament u ċioe fl-2006, u hija tgħid li meta xtrat l-appartament qatt ma qalulha li kien hemm taraġ iżda li kellha bitħa fuq in-naħa ta' quddiem. Tgħid li pero saret taf mingħand min xtrat li qabel is-sena 2006 kien hemm taraġ iżda kien tneħħa. Tgħid li hija xtrat mingħand iz-zija tal-konvenut Ellul u tikkonferma li fil-fatt il-familja ta' Ellul kellhom numru ta' appartamenti f'din il-blokka li eventwalment biegħu iżda żammu xi uħud. Meta ġiet mistoqsija dwar ir-relazzjoni tagħha mal-konvenuti l-attriċi ħalfet li għalkemm ġieli rrapportat lill-konvenuti lill-Pulizija hija dejjem marret tajjeb ma' Karl Schranz. Tgħid ukoll li m'huwiex minnu li hija kienet abbużiva lejn klijenti u *couriers*, tant li lill-*couriers* kienet tiftħilhom hi u tgħidilhom f'liema sular kellhom imorru. Tikkonferma li qabel is-sena 2015 kien hemm numru ta' korrispondenza rigwardanti l-ilma tax-xita li kien jinġema fit-triq tagħhom u l-problema tal-għargħar. Tgħid li meta kienet tagħmel ħafna xita, l-ilma kien jitla 'l fuq mill-bankina pero kien hemm ħajt li kien iżomm l-ilma milli jidħol jew inkellha kien jinżel ftit ilma apparti wkoll li meta kienet tinżel ix-xita kienet tneħħi *rain cover* li kien fil-bitħa biex jekk jinżel xi ilma kien imur hemm pero tgħid li hija qatt ma daħlilha ilma mill-bitħa ta' quddiem qabel l-akkadut tal-2015. Meta ġiet mistoqsija li fil-fatt fil-bitħa kien hemm żewġ *drains* tax-xita, l-attriċi tgħid li huwa minnu pero' waħda kienet ikbar u kienet fuq ix-xaqliba tal-proprejta tal-konvenuta u anke l-ilma kien jiskula lil dik in-naħa. Ix-xhud tikkonferma li l-Kunsill kienu bgħatu nies inadfu l-*culverts* tat-triq, pero tgħid li l-problema għalkemm tranġat ftit, xorta baqgħet tgħereq it-triq. Tgħid li kien iċ-ċint iż-żgħir li kien hemm fuq il-bankina li kien iżomm milli jidħol gelgul ilma fil-bitħa tagħha. Tikkonferma li x-xogħlijiet mill-konvenuti bdew f'Ġunju 2015, ftit xhur qabel seħħ l-akkadut. Tikkonferma ukoll li t-taraġ li inbena fil-bitħa ta' quddiem kien jagħti aċċess dirett lill-appartament ta' ħdejha. Meta ġiet mistoqsija tikkonferma li hija ma kellhiex oġġezzjoni li jsir it-taraġ li jagħti għall-appartament ta' ħdejn tagħha, hija tgħid hekk: *"I didn't believe I could object because my understanding was that I owned half and they owned half so I didn't see how I had any legal right to object*

because it was their property but subsequently found out through my architect that the yard is common so we each apartment owns a divide so that they didn't have a right to build this staircase and as soon as I found that out, I went to MEPA and I objected [...]"[10] Għal mistoqsija jekk kinitx hi li talbet li jinbena l-ħajt diviżorju fil-bitħa, l-attriċi tgħid li kienu Schranz u Ellul li qalulha li kienu ser iqiegħdu *glass bricks* għar-raġunijiet ta' sigurta u wkoll sabiex jibqa' jkollha ventilazzjoni fil-fond tagħha, pero tgħid li dan qatt m'għamluh. Tgħid li hija riedet li l-post tagħha jkun sigur. Tgħid li fi tlett okkazzjonijiet ippruvaw jisirquha mill-bitħa ta' quddiem, waqt li kien qiegħed jinbena t-taraġ. Meta ġiet mistoqsija jekk fl-1 t'Ottubru 2015 niżlitx ammont konsiderevoli ta' xita, l-attriċi tgħid li huwa ammont normali ta' xita li tinżel dawk iż-żminijiet, pero tikkonferma li t-triq għerqet dak inhar. Tgħid li fil-fehma tagħha kien it-tneħħija tal-ħajt u l-bini tat-taraġ li kawża li tegħreq il-bitħa tal-appartament numru 2 u ċioe l-appartament tal-konvenuti u sussegwentament tagħha. Tikkonferma li fil-bitħa ta' quddiem tagħha ma kinitx għerqet u ma daħlilha ebda ilma mit-tieqa tagħha. Tgħid li l-bieb għal bitħa qiegħed fil-parti komuni tal-blokka, pero l-ilma ma kienx qabeż l-għatba li hemm għal dan il-bieb. Meta ġiet mistoqsija li fil-fatt il-ħajt li jifred iż-żewġt ibtieħi ma kienx *water tight* u kien jippermetti l-ilma jgħaddi minn fetħa fil-kantuniera, ix-xhud tgħid li m'huwiex minnu dak li qiegħed jingħad għaliex kull darba li ħaslet il-bitħa, l-ilma kien jibqa akkumulat mal-ħajt li nbena. Rigwardanti l-inċident tgħid li Christina Grima, il-meniġer tal-gym u ċioe l-appartament proprejta tal-konvenuti, kienet qaltilha li l-pressa tal-ilma tax-xita mal-ħġieġ kisritilha l-istess ħġieġ u l-ilma daħlilhom ġewwa. Tgħid li rat b'għajnejha l-ilma fl-appartament ta' ħdejn tagħha kif ukoll rat it-tieqa imkisra kif ukoll l-apparat tal-gym megħreq. In kontro-eżami l-attriċi insistiet li l-appartament tagħha qabel tneħħħa dak il-ħajt il-baxx li kellha jagħti għal fuq il-bitħa ta' quddiem l-aparatment tagħha qatt m'għereq. Ix-xhud ġiet murija korrispondenza mibgħuta minnha rigwardanti *flooding*. Pero l-attriċi spjegat li f'dik il-korrisondenza meta użat il-kelma *flooding* kienet qiegħda tirreferri għal dak li kien

[10] Fol 256 tal-proċess.

qiegħed jiġri barra fit-triq u mhux fil-bitħa tagħha jew l-appartament tagħha. L-attriċi insistiet ukoll li kienu Ellul u Schranz li qalulha li ser jagħmlu *glass bricks* iżda minflok għamlu aluminju u plastik b'konsegwenza li dawl mhux qiegħed jidħol u xorta huwa ta' periklu. Rigward is-sigurta tat-taraġ tgħid li Ellul u Schranz kienu qalulha li kienu ser jgħalqu t-taraġ pero dawn baqgħu m'għalquhx u kien għalhekk li hija talbithom jagħmlu t-taraġ aktar sigur.

13. In kontro-eżami miżmum fis-26 ta' Novembru 2019, l-attriċi kkonfermat li hija daħlet f'konvenju sabiex tbiegħ il-fond mertu tal-kawża.[11]

14. Xehed **Michael Gafa**, **Chief Fire Officer** li jgħid li fl-1 t'Ottubru 2015 intalbu jassistu f'appartament tal-attriċi. Jgħid li marru fuq il-post Anton Grima, Lawrence Formosa, Rene Xuereb u Joseph Fava. Jgħid li dawn qalulu li fl-appartament kien hemm madwar 3 pulzieri ilma u peress li l-pompi huma *industrial* ma setgħux jaħdmu u bl-ordni tal-attriċi fetħu toqba għall-bitħa sabiex joħroġ l-ilma. In kontro-eżami jgħid li kellhom diversi rapporti f'Malta dak inhar peress li kien hawn il-maltemp kontinwu, li hija xi ħaġa komuni f'dawk iż-żminijiet tas-sena. Spjega li l-pompi ma setgħux jintużaw għaliex irid ikun hemm ċertu livell ta' ilma biex jintużaw u ċioe irid ikun hemm minn tal-anqas 6 pulzieri ilma filwaqt li l-attriċi kellha 3 pulzieri.

15. Xehed **Lawrence Formosa, Assistant Rescue Officer** fejn ikkonferma li fl-1 t'Ottubru 2015 marru fil-fond tal-attriċi li kien *semibasement* u hemm sabu madwar 3 jew 4 pulzieri ilma. Jgħid li sabiex ineħħu l-ilma fuq permess tal-attriċi huma għamlu toqba li tagħti għal ġol-bitħa ta' wara (mhux il-bitħa li daħlu minnha). Jikkonferma li l-ilma ta' 3 jew 4 pulzieri kienu fil-kmamar kollha tal-appartament, bl-għamara kollha mxarba u lanqas kellha dawl. Ix-xhud ma ftakarx minn fejn kien dieħel l-ilma. Jgħid li huwa ma kienx għadda mill-komun pero daħal direttament fil-fond tagħha. In

[11] Kopja tal-kuntratt ta' bejgħ ġie ppreżentat b'nota tad-29 ta' Novembru 2019, liema kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia fit-28 ta' Novembru 2019 – Fol 351 et seq tal-proċess.

kontro-eżami jikkonferma li fl-1 t'Ottubru 2015 kien ħafna maltemp u ħafna ilmijiet fit-toroq. Meta ġie mistoqsi dwar jekk kienx hemm ilma fil-bitħa ta' quddiem u jekk kienx qiegħed jiskula fid-dar, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx jekk kienx hemm ilma fl-imsemmija bitħa.

16. Xehed **Anton Grima**, **Assistant Rescue Officer** fejn jikkonferma li fl-1 t'Ottubru 2015 marru fil-fond tal-attriċi li kien jinsab f'livell *semi-basement* u sabu madwar 3 jew 4 pulzieri ilma fil-fond. Jikkonferma wkoll li l-pompi ma setgħux itellgħu l-ilma għax ma jaqbdux livell daqsek baxx t'ilma għaliex biex jużaw il-pompi jrid ikun hemm min tal-anqas 6 pulzieri ilma. Jgħid li l-attriċi kien marrilha d-dawl fil-fond tagħha. Jgħid ukoll li l-attriċi tathom permess ikisru maduma li tagħti għal bitħa ta wara sabiex jiskula l-ilma 'l barra. Jgħid li 3 jew 4 pulzieri t'ilma kien jinsab fil-kmamar kollha. Ix-xhud ma jiftakarx minn fejn daħal l-ilma. Ix-xhud jgħid li huwa għadda mill-komun u jiftakar li fl-appartament tal-attriċi u dak ta' faċċata tagħha kienu mimlijin bl-ilma imma ma jiftakarx jekk kienx hemm ilma fil-komun.

17. Din ix-xhieda ġiet koraborata minn **Rene Xuereb**.

18. Xehed **Joseph Fava**, li jgħid li huwa baqa' fil-vettura u ma marx fil-post tal-attriċi. In kontro-eżami jgħid li t-trakk ipparkjah f'nofs ta triq u kkonferma li t-triq kienet mimlija ilma dakinhar, ammont tant kbir li beda jaqbeż il-bankina.

19. Xehed il-**Psikjatra Dr. Mark Xuereb** fejn spjega li kien ra lill-attriċi bejn wieħed u ieħor fix-xitwa tal-2016 fejn kienet fi stat ta' xokk qawwi li kien *stress reaction* għal dak li kienet għaddiet minnu f'Ottubru 2015 wara li daħlilha kwantita t'ilma fl-appartament tagħha. Jgħid li kienet tidher li kienet tkun stressjeta u aġitata, apparti li kellha tifla li trid tieħu ħsieb. Meta ġie mistoqsi mill-Qorti jekk kellux okkazzjoni jara lill-attriċi qabel dan l-akkadut, ix-xhud jgħid li safejn jiftakar hu kien jaraha pero dwar kwistjonijiet differenti. Jgħid li dan l-akkadut kellu effett fuq il-ħajja tagħha u

r-relazzjoni tagħha mat-tifla u mal-familjari tagħha. Meta ġie mistoqsi kemm żmien qabel l-akkadut kien beda jaraha, ix-xhud qal li xi sena jew tnejn qabel kien ra pero fuq affarijiet kompletament differenti u li għalihom ukoll kienet tieħu xi medikazzjoni.

20. Xedhet permezz t'affidavit **Christina Grima**, **direttur u operatur tal-gym The Box Fitness Studio** minn meta fetaħ u ċioe mill-2015. Tgħid li tiftakar li fl-1 t'Ottubru 2015 hija kienet qiegħda l-gym u bdiet tagħmel ħafna xita u f'ħin minnhom beda jipperkula l-ilma minn taħt il-bieb tal-ħġieġ. Tispjega li l-ilma li akkumula barra kisser il-ħġieġ tal-bieb tal-gym u kompla dieħel fl-appartament. Tgħid li l-livell tal-ilma kien sal-akża. Tgħid li tant dan kien il-każ li meta marru tal-Protezzjoni Ċivili sabiex jassistuha, huma ma setgħux jużaw il-pompi għax ma kinex hemm livell għoli t'ilma. Qalet ukoll li hija fetħet il-bieb li jagħti għall-komun u hemm sabet li kien hemm l-ilma fil-parti tal-komun u hemm iltaqgħet ma' l-attriċi li kienet qaltilha li għandha l-ilma fl-appartament tagħha. Tinnega li kien fil-mument li hija fetħet il-bieb li daħal l-ilma fil-komun tant li meta fetħet il-bieb li jagħti għall-komun, il-kurutur kien diġa fih l-ilma. Tgħid li l-bitħa ta' quddiem kienet mgħerqa tant li l-ilma kien aktar 'l fuq mill-għatba tal-bieb. Tgħid li hija fetħet id-*drain* il-kbir u f'dak il-ħin beda jitlaq l-ilma. Tgħid ukoll li tiftakar ċar li meta kien qiegħed jinbena t-taraġ li jagħti għal gym, l-attriċi kienet qaltilha diversi drabi sabiex jagħlqu l-aċċess mit-taraġ għall-parti l-oħra tal-bitħa komuni għar-raġunijiet ta' sigurta. Tgħid ukoll li sal-lum il-ġurnata l-attriċi ċċemplilha kull darba li tkun ix-xita jew imbasra x-xita tfakkarha tiftaħ id-*drain* fil-bitħa ta' quddiem. Tgħid ukoll li ma sofrew ebda għargħar ieħor minn dik il-ġurnata.

21. In kontro-eżami b'referenza għal meta daħal l-ilma fil-gym, hija tgħid li l-ilma kien iwassal sal-akża u ċioe madraw 10 – 12 ċentimetri. Tgħid li kien in-naħa ta' quddiem biss li daħal l-ilma, filwaqt in-naħa ta' wara baqgħet bla mittifsa għalkemm l-ilma eventwalment inxterred mal-appartament kollu. Xhedet li kienet l-attriċi li marret

tħabtilha l-bieb biex tgħildliha li daħlilha l-ilma. Tinnega li l-appartament ta' l-attriċi għereq b'konsegwenza tal-ilma li kien daħal fl-appartament tagħha. Dwar id-*drains* tgħid li hemm tnejn, wieħed in-naħa tal-gym u ieħor in-naħa aċċessibbli mill-bieb li hemm fil-komun. Tgħid li fil-mument tal-akkadut iż-żewġ *drains* kienu maħluqin. Tgħid li għamlu kien li fetħu d-*drains*, l-ewwel tan-naħa tal-attriċi għaliex beda jinġema l-ilma imbagħad għamlu n-naħa tal-gym. Tgħid li malli fetħu d-*drains* l-ilma beda nieżel. Ix-xhud tikkonferma in kontro-eżami li għalkemm ma tiftakarx jekk l-attriċi kinitx qaltilha biex iżżomm għajnejha miftuħin għax hemm tendenzi li jerqu, tiftakar li kienu qalulha li kienet ġrat qabel. Rigward il-ħajt li nbena fil-bitħa ta' quddiem, ix-xhud qalet hekk "*I wanted to build a wall and she wanted transparent tiles for the sunlight*"[12].

22. Xehed il-**Perit Andrew Vinci** fejn spjega li l-għada li kien daħal l-ilma fl-appartament tal-attriċi huwa mar fuq il-post. Jgħid li x-xita li għamlet kienet waħda li wieħed jistenna fl-aħħar tas-sajf u mhux xi ħaġa ta' darba f'ħamsin sena. Jikkonferma li huwa ma rax l-ilma dieħel pero kien hemm evidenza li daħal ħafna ilma fl-appartament. Ix-xhud spjega li l-unika apertura li kellha fuq il-bitħa hija tieqa li s-soll tagħha kien fit-tielet filata u ma kienx hemm evidenza li l-ilma daħal direttament mill-bitħa tagħha. Jikkonferma li l-bieb li hemm jagħti għal bitħa jinsab fil-komun. Jgħid li jekk il-bieb kien miftuħ jista' jagħti l-każ li jidħol l-ilma minnu pero jekk il-bieb kien magħluq l-ilma jista jipperkula bil-mod. Jgħid li kif seħħ l-akkadut qagħad fuq dak li qaltlu l-attriċi, **pero fil-fehma tiegħu sabiex daħal dik il-kwantita ta' ilma kien hemm bdil fil-binja li kkawża l-għargħar fil-fond tal-attriċi.**

23. Xehed **Laurence Formosa**, **rappreżentant tas-soċjeta assikuratriċi**. Jgħid li huma appuntaw lil Perit Edward Bencini biex jagħmel rapport fuq l-affarijiet u abbażi tar-rapport kienu bdew diskussjonijiet għar-rigward it-talba min-naħa tal-klijenta tagħhom. Jispjega li dak li kien assigurat kienet il-binja pero jgħid li kellha ħsarat fil-

[12] Fol 488 tal-proċess.

kontenut. **Peress li huma kellhom x'jaqsmu biss ħsarat li ġarbet fil-binja kien ġie konkluż li għandha tingħata l-ammont ta' €13,000.**

24. Xehed **il-Perit Konrad Bezzina** fejn spjega li huwa kien **inkarigat minn Karl Schranz** sabiex iħejji rapport fuq il-ħsarat li huwa ra fil-fond proprjeta tal-konvenuti. Jgħid li huwa kien familjari mal-post peress li kienu diġa għamlu xi xogħlijiet fih qabel. Jgħid li huwa ra l-ħsarat li għamel l-ilma. Jgħid ukoll li t-taraġ li huma bnew kien diġa jeżisti qabel u li għamlu kien li reġgħu bnewh. Jgħid li bix-xogħlijiet ma nbidel xejn u dan għaliex *surface area* baqgħet l-istess, id-*drains* baqgħu hemm u kien hemm anke aċċess tal-ilma min-naħa għall-oħra tal-bitħa. Il-Perit ippreċiża li dan il-passaġġ għall-ilma qiegħed fil-ħajt diviżorju – bejn ħajt u ieħor – li anke kwantita kbira t'ilma jgħaddi. Il-perit ikkonferma li hemm żewġ *drains* għall-ilma, wieħed fuq in-naħa tal-klijent tiegħu u ieħor fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt diviżorju li inbena mill-klijent tiegħu. Jgħid li dawn id-*drains* qatt ma ġew magħluqa. Ikompli jgħid li "*il-kwistjoni kollha hija inti ghandek premises taht l-art, kompletament taht l-art, bitha quddiem u bazikament hi nniffisha hija kontenitur ta' l-ilma, culvert quddiem li mhux qed jahdem bizejjed anke meta ma tantx ikun hemm xita ahseb u ara meta jkollok dak il-volum eccessiv jigifieri l-ilma ha jaqbez 'l barra u jidhol 'l gewwa jigifieri l-ewwel source li ha jkun hemm huma d-drains u jekk ma jlahhqux jibqa' diehel 'l gewwa bazikament.*"[13] **Jgħid li huwa kkonkluda li l-ilma daħal mill-bieb prinċipali tal-komun li għandu għatba baxxa u l-ilma fil-proprjeta tal-klijent tiegħu u kemm tal-attriċi daħal minn dak il-bieb. Jgħid ukoll li l-bitħa ta quddiem qiegħda taħt il-livell tat-triq u hemm *drain* normalli mqabbad mad-drenaġġ u kien hemm sors tal-ilma fejn skont ix-xhud huwa possibbli li daħal l-ilma minn hemmekk ukoll.**

25. **In kontro-eżami** jgħid li huwa mar fuq il-post ftit ġranet wara li daħal l-ilma fil-proprjeta tal-klijent tiegħu. Meta ġie mistoqsi jekk it-taraġ li kien eżistenti u imbagħad tneħħa kienx kopert bil-permessi, ix-xhud jgħid li huwa irrelevanti għalih

[13] Fol 363 tal-proċess.

u ma qagħadx ifittex. Meta ġie mistoqsi x'kienet il-kawża tal-għargħar fil-fond tal-konvenuti, il-Perit jgħid li hija l-kawża tax-xita li taqa direttament gol-bitħa flimkien mal-ilma li jiġi mit-triq li għalkemm ikollu *drains* dawn ma kinux ilaħqu mal-ilmiet. **Jgħid li huwa kien jaf li bl-ilma kien inkiser il-bieb tal-bitħa tal-klijent tagħhom. Jgħid li dan il-fatt ma niżlux fir-rapport tiegħu għaliex huwa kkonkluda li l-ilma daħal mill-bieb tal-komun.** Għall-mistqosija tal-Qorti jekk kienx ħa kont li jista' jagħti l-każ li daħal l-ilma għax inkiser il-bieb tal-appartament tal-klijent tiegħu, huwa jgħid li fil-konklużjoni tar-rapport tiegħu huwa ma ħax konsiderazzjoni ta' dak il-fatt. **Mistoqsi jekk l-ilma li daħal mill-bieb imkisser li l-Perit kien ra pero m'għamilx referenza għalih fir-rapport, il-Perit jgħid li ġaladarba nkisser il-bieb, l-ilma daħal fil-proprjeta tal-klijent tiegħu żgur pero ma jistax ikun li daħal fil-proprejta tal-attriċi wkoll għaliex skontu s-sors prinċipali tal-ilma kien mill-bieb prinċipali tal-komun.** Jikkonferma li kien hemm ċinta ta' filata u kien hemm puġġaman, pero minn dak li jiftakar hu, fejn hemm it-taraġ ma kienx hemm ċinta għajr għal puġġaman.

26. Il-Perit ippreżenta kopja maħlufa tar-rapport tiegħu li huwa datat 30 ta' Novembru 2015. Mir-rapport jidher li l-Perit osserva li hemm numru kbir t'ilma fit-triq u kien hemm riħa li turi li *drains* tat-triq pubblika ma jaħdmux sew u li l-ilma fit-triq kienet fattur primarju li kkawża ammont eċċessiv t'ilma li jidħol fil-bitħa ta' quddiem tal-klijent tiegħu. Josserva wkoll

> *"The main door at street level, that is accessed by a suspended open passage way at street level, overlying the previously mentioned front garden at basement level, is also a contributing factor of the water ingress into the common area, thus finding its way to the basement level.*

***The common door in the common area at basement level, leading to the front garden area, is a normal aluminium door and is not adequately sealed to be able to prevent water ingress*.”**[14]

Bħala soluzzjoni sabiex ma jidħolx aktar ilma l-Perit fost oħrajn issuġerixxa li titqiegħed tarġa “*on the alignment of the entrance of the suspended foot path and the stairs*”[15] sabiex jiġi żgurat li l-ilma fil-bitħa ma jiżdidx bl-ilma tat-triq.

27. Xehed **il-konvenut Christian Ellul** fejn spjega li huwa azzjonist f’E & S Group, filwaqt li E & S Group hija azzjonista f‘The Box Fitness Studio u E & S Consultancy Ltd. Rigwardanti l-flat numru 1 u numru 2, li jinsabu fil-blokka bl-isem San Juan, San Ġiljan, ix-xhud jgħid li diversi membri tal-familja tiegħu kienu jgħixu u jużaw dawk il-flats sa mill-1987. Qal li missieru kien jikri flat numru 2 mingħand ċertu John Cassar Torregiani u fil-kuntratt ta’ kiri kien hemm li għandu d-dritt jibni taraġ biex jidħol mit-triq dirett għall-appartament bħala entrata sekondarja. Spjega li fis-sena 1988 missieru għan-nom il-kumpanija Dorell Enterprises Ltd xtara l-appartament numru 2 u numru 4 fl-istess blokka mingħand l-istess John Cassar Torregiani, fejn meta akkwistah il-fond diġa kellu t-taraġ. Is-soċjeta Durell, li eventwalment bidlet isimha għal Ellul Enterpises, fis-sena 2002 biegħet il-flat numru 2 lil Elizabeth Ellul li hija z-zija tiegħu. Jgħid li fil-kuntratt ta’ dak il-bejgħ kienet saret referenza għat-taraġ ukoll. Ix-xhud ippreżenta wkoll żewġ ritratti li jmorru lura għal bidu tas-snin disgħinijiet fejn juru li minn dak iż-żmien kien diġa hemm problema tal-ilma fi Triq San Ġorġ.[16] Ix-xhud wera wkoll ritratt meħud fid-disgħinijiet tat-taraġ l-antik u l-ilma tat-triq niżel minnu[17]. Jgħid li t-taraġ kien tneħħa minn Elizabeth Ellul stante li riditu għaliha personalment sabiex tabita fih. Ix-xhud kompla jgħid ukoll li fis-sena 2010 huma kienu krew appartament numru 8 fil-blokka mertu tal-kawża u jiftakar li meta

[14] Fol 380 tal-proċess.
[15] Fol 381 tal-proċess.
[16] Fol 417 – 418 tal-proċess.
[17] Fol 419 tal-proċess.

tagħmel ammont ta' xita, it-triq kienet tegħreq. Ix-xhud imbagħad preżenta ritratt aktar riċenti, meħud fis-sena 2010 jew 2011, tat-triq megħrqa inkluż il-bankina. Ikompli jgħid li Elizabeth Ellul biegħet l-appartament tagħha lil Elizabeth Penziner li kienet tużah bħala studio tal-Yoga u qatt ma bniet it-taraġ. Jgħid li huma bdew jikru dan il-fond fis-sena 2010. Jgħid li huma xtaqa jixtru appartament f'din il-blokka u kien għalhekk li kellmu lill-attriċi li kienet interessata tbiegħ pero ma qablux fuq il-prezz, pero qaltlilhom li l-ġara tagħha tal-appartament numru 2 xtaqet tbiegħ u kien għalhekk li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cutajar datat 6 t'Awwissu 2014 huma xtraw dak l-appartament. Fil-kuntratt li bih huma xtraw dan il-fond ma kienet saret ebda referenza għat-taraġ. Jgħid li pero huma kienu għamlu t-taraġ peress li kienu ser jużaw l-appartament bħala gym. Dwar il-komportament tal-attriċi, ix-xhud jgħid li kellhom ftit problema magħha bħal per eżempju ġieli bgħatet il-*couriers* lil hemm ghax tgħidilhom li ma kien hemm ħadd b'dak l-isem.

28. In kontro-eżami jgħid li Elizabeth Ellul kienet neħħiet it-taraġ u fejn kien hemm il-bieb għamlet tieqa u dan peress li hija kellha aċċess għal bitħa ta' quddiem mill-parti komuni.

29. Xehed **il-konvenut Karl Schranz** fejn spjega li l-appartament bin-numru 2 fil-blokka San Juan kien jintuża bħala gym u kienu ddeċidew li jagħmlu taraġ minn barra dirett għal ġol-gym u għal dan ix-xogħol kien għamlu applikazzjoni. Jgħid li l-applikazzjoni għamilha hu personalment f'isem il-kumpanija The Box Fitness Studio Ltd. Jgħid li meta kienu qed jibnu t-taraġ kienet avviċinatu l-attriċi u qaltlu sabiex jibnu ħajt għaliex kienet qiegħda tibża li jidħlilha xi ħadd ġewwa. Ix-xhud jgħid li wara li bena l-ħajt kien hemm *culvert* fil-bitħa tagħhom u ieħor fil-bitħa tal-attriċi.

30. In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li l-ewwel inbena t-taraġ imbagħad għamlu talba għas-sanzjonar.

31. Xehed permezz t'affidavit **Joseph Ellul**, **missier il-konvenut Christian Ellul,** fejn spjega li huwa kien jikri xi appartamenti mill-blokka mertu tal-kawża u għadu sid ta' diversi appartamenti fil-blokka. Jgħid li fis-sena 1987 beda jikri l-appartament numru 2 mingħand John Cassar Torreggiani u skond il-ftehim ta' kiri huwa kellu dritt jibni taraġ estern li jagħti dirett mit-triq għall-appartament. Fis-sena 1987 huwa bena it-taraġ biex b'hekk l-imsemmi apparament kellu entrata separata minn dik tal-komun. Jgħid li fis-sena 1988 huwa xtara l-imsemmi appartament li kien jużah bħala uffiċini. Fis-sena 20002, l-appartament in kwisjoni inbiegħ lil Betta Ellul li ftit żmien wara li akkwistat l-imsemmi appartament hija kienet neħħiet dan it-taraġ estern peress li kienet qiegħda tużah bħala residenza tagħha. Jikkonkludi l-affidavit tiegħu billi jaħlef li l-problema tal-għargħar fi Triq San Ġorġ ilha għal aktar minn tletin sena speċjalment meta jkun hemm xi maltempata. Jgħid li din il-probelma qatt ma ssewwiet bil-konsegwenza li l-ilma kien jidħol mill-bieb tal-entrata komuni tal-blokka anke meta ma kienx hemm taraġ estern u dan għaliex l-ilma kien jidħol fl-entrata komuni u ġieli jinżel it-taraġ komuni li jagħti għal isfel għal appartamenti numru 1 u 2 u saħansitra kien jidħol l-ilma fihom.

32. In kontro-eżami jikkonferma li bejn l-2002 u l-2015 ma kien hemm ebda taraġ fuq in-naħa ta' barra li jagħti direttament għal fond numru 2. Jgħid li l-ilma kien jidħol fil-fond meta kien jagħmel użu mill-appartament numru 2, jgħid li kien jidħol madwar nofs pied ilma bejn wieħed u ieħor. Jgħid li dan ġara madwar ħames darbiet. (B'nota sussegwenti għal din ix-xhieda, Joseph Ellul ippreżenta żewġ ritratti fejn juru darba minn dawk l-okkazzjonijiet fejn daħlilhom l-ilma – fol 469).

33. Xehdet **Elizabeth sive Betta Ellul** fejn qalet li għal diversi snin hija kriet l-appartament numru 7 fil-blokka mertu tal-kawża iżda fis-sena 1999 hija xtrat l-appartament bin-numru 1 mingħand John Cassar Torregiani u damet tgħix fih sas-sena 2005. Spjegat li hija tiftakar li għal diversi snin l-appartamenti numru 1 u 2 kellhom żewġ entrati, waħda mill-komun u l-oħra esterna li kienet tagħti

direttament mit-triq għal ġol appartament permezz ta' taraġ estern fil-bitħa ta' quddiem. Tiftakar li t-taraġ kien bniegħ Joseph Ellul u tiftakar li għal diversi snin dak l-appartament bin-numru 2 kien intuża minnu bħala uffiċju u dejjem uża it-taraġ estern. Fis-sena 2002 xtrat l-appartament numru 2 mingħand Ellul Enterprises Ltd liema appartament kienet tużah bħala residenza tagħha u kien għalhekk li ftit taż-żmien wara li akkwistat l-imsemmi fond hija ddeċidiet li tneħħi t-taraġ estern u għalqet l-entrata esterna u minflok għamlet tieqa. Tgħid li dan għamlitu għaliex ma kienx ser ikollu użu kummerċjali. Tgħid ukoll li hija minn dejjem tiftakar li kien hemm problema ta' ilma fit-triq ta' quddiem il-blokka. Tiftakar li l-ilma kien jidħol fil-blokka mill-bieb prinċipli u xi drabi anke niżel mat-taraġ tal-komun, liema ilma "kien l-ewwel jilħaq sal-bieb tal-appartament numru 1 u jidhol hemm, imbaghad jekk kien hemm bizzejjed ilma kien jasal anke sal-bieb ta' l-appartament numru 2 u jidhol hemm ukoll."[18] Tgħid li għal numru ta' snin li kienet tgħix fl-appartament numru 2, is-sid tal-appartament numru 1 kienet l-attriċi. Tgħid li tiftakar li darba kien daħal l-ilma u l-attriċi ma kinitx id-dar u sabiex ma jidholix ilma ġewwa kienet għamlitilha numru ta xugamani mal-art mal-bieb tal-appartament ta' l-attriċi. Tgħid li l-attriċi kienet dejjem tillitiga magħha u mas-sidien u kejjera kollha tal-appartamenti f'dak il-blokk.

34. In kontro-eżami tgħid li fis-sena 2005 kienet daħlet toqgħod fl-appartament numru 2 u damet sat-23 ta' Settembru 2008. Tikkonferma li kien hemm taraġ fuq in-naħa esterna tal-bitħa, liema taraġ hija kienet neħħiet u dan għamlietu għax ma riditx taraġ dirett ma' barra għar-raġunijiet ta' sigurta. Tikkonferma li l-problema ta' ghargħur fit-triq minn dejjem kienet. Tgħid li xita f'appartament numru 2 ġieli daħlilha jiddependi l-kwantita tax-xita.

35. B'kuntratt tas-26 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, l-attriċi xtrat

[18] Fol 445 tal-proċess.

"*the decontrolled flat internally numbered one (1) situated at lower ground floor level, on the right hand side looking at the block from the street, forming part of the block of eight apartments which is unnumbered but is called San Juan, in Saint George's Road, Paceville, Saint Julians, the said block San Juan being adjacent to another unnumbered block of eight flats called San Michel, and both block of flats form together one complex [...] free and unencumbered from any ground rent, burden or servitudes (saving only those servitudes resulting from the fact that it forms part of the said block or complex), with all rights and appurtenances and with vacant possession.*

Included in the sale of the said flat is the internal yard belonging to the said flat and accessible only from the said flat, another yard and back garden, together with the front yard which is common with flat two (2) of the said block "San Juan", and together with the community with all the other flats in the said block "San Juan" of the common parts, namely, the entrance, stairs and staircases, and all the other common parts in general, and including the right to "use" the roof of the said block "San Juan".

36. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cutajar datat 6 t'Awwissu 2014, is-soċjeta E & S Investment Ltd akkwistat l-appartament numru 2, formanti parti minn blokka bl-isem San Juan, Triq San Ġorġ. San Ġiljan. Rigwardanti l-aċċess li dan l-appartament kellu ingħad hekk fil-kuntratt: "*the said apartment has its own exclusive and separate unnumbered entrance, which is now blocked, besides the common entrance*."[19]

37. Sussegwentament għal dan l-aħħar akkwist, il-konvenuti jew min minnhom għamlu xogħol fil-bitħa ta' quddiem liema bitħa kienet komuni bejn l-appartament numru 2, u ċioe l-fond tas-soċjeta E & S Investment Ltd, u l-appartament numru 1, u ċioe l-

[19] Fol 423 tal-proċess.

fond tal-attriċi. Ix-xogħol kien jikkonsisti primarjament f'bini ta' taraġ fil-bitħa esterna li jagħti direttament għall-appartament numru 2 kif ukoll bini ta' ħajt li jifred iż-żewġ appartament biex b'hekk bitħa li kienet komuni inqasmet fi tnejn. Irriżulta mill-provi li x-xogħol sar mingħajr permess tal-awtoritajiet konċernati, pero wara l-akkadut, il-konvenut Karl Schranz f'isem The Box Fitness Studio Ltd, għamel applikazzjoni sabiex ix-xogħol jiġi sanzjonat.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

38. Rigwardanti l-bini tat-taraġ fil-bitħa komuni, jirriżulta mill-atti li fil-passat tali taraġ kien diġa jeżisti u kien biss għall-ħabta tas-sena 2002 li kien tneħħa. Referenza għal dan it-taraġ saret fil-fatt f'numru ta' kuntratti. L-ewwel kuntratt huwa l-kuntratt ta' kiri datat 18 ta' Frar 1987, fejn missier il-konvenut Ellul kien kera l-appartament numru 2, San Juan, St. George's Road, san Ġiljan għan-nom tal-kumpanija A. Pullicino and Co Ltd fejn fih hemm imniżżel hekk: "*The LESSEE shall have the right to effect structural alterations to the premises, and in particular shall be able to construct a staircase from road level to small front window of the said tenement; provided always that such alterations are carried out under the supervision of an architect.*"[20] It-tieni kuntratt huwa dak ta' kompravendita li sar fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello fit-8 ta' Frar 1988, fejn Joseph Ellul għan-nom tal-kumpanija Dorell Enterprises Ltd akkwista żewġ appartamenti fil-blokka mertu tal-kawża fosthom l-appartament numru 2, San Juan, Triq San Ġorġ, San Ġiljan fejn mal-bejgħ kien hemm inkluż ukoll "*internal yard belonging to the said flat and accessible only from the said flat, together with the front yard which is common with flat one of the said block "San Juan", and the community with all the flats in the said block "San Juan" of the common parts, namely the entrance, stairs, and staircase, roof and all*

[20] Fol 404 tal-proċess.

other common parts in general; the said flat tow today has a separate independent unnumbered entrance over and above to the common entrance"[21].

39. Ġara li fl-1 t'Ottubru 2015 għal ħabta tad-disgħa ta' filgħaxija niżlet ħafna xita b'konsegwenza li ż-żewġ appartamenti mertu tal-kawża, li jinsabu fl-livell *semi basement*, għerqu bl-ilma. M'huwiex ikkontestat li t-triq li jinsabu fiha dawn l-appartamenti hija esposta li tegħreq meta tagħmel kwantita kbira ta' xita, problema li ilha tippersisti minn tal-anqas mis-snin tmenin.

40. L-attriċi resqet din l-azzjoni sabiex jiġi dikjarat li l-konvenuti jew min minnhom huma unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi minħabba l-aġir illegali min-naħa tagħhom.

41. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li jeħtieġ jiġu kkunsidrati wara li l-attriċi irtirat l-ewwel żewġ talbiet tagħha, huma s-segwenti:

i. L-intimati Karl Schranz, Chiristian Ellul u E&S Consultancy Ltd m'humiex il-leġittimi kontradditturi;
ii. Li l-iżvilupp sar skont is-sengħa u l-arti u l-attriċi ma soffriet ebda ħsara b'riżultat tal-iżvilupp in kwistjoni;
iii. Li l-appartament numru wieħed, proprjeta tal-attriċi, ilu ħafna snin isofri d-dħul tal-ilma tax-xita u / jew tad-drenaġġ b'riżultat tal-posizzjoni tiegħu, b'riżultat tal-qlib tat-triq u wkoll b'riżultat ta' negliġenza tal-Kunsill Lokali ta' San Ġiljan;
iv. Mhux minnu li l-appartament tal-attriċi spiċċa inabitabbli u li l-attriċi flimkien ma' bintha kellhom jitilqu mill-proprjeta in kwistjoni;

[21] Fol 409 tal-proċess.

v. L-azzjoni hija frivola u vessatorja u li ġiet imressqa b'mod vendikattiv wara li huma m'aċċettawx li jakkwistaw il-proprjeta tagħha bil-prezz mitlub minnha.

Ikkunsidrat;

Leġittimu kontradittur

42. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Karl Schranz, Christian Ellul u E&S Consultancy Ltd hija fis-sens li huma m'humiex il-leġittimi kontradittur.[22] Is-soċjetajiet kjamati in kawża ma resqux l-eċċezzjoni li m'għandhomx leġittimazzjoni passiva fl-azzjoni attriċi.

L-Eċċezzjoni ta' Nuqqas ta' Leġittimita' Passiva fil-Konvenuti - Meta Kontradittur Mhux Leġittimu.

43. L-eċċezzjoni ta' konvenut li ma hux il-leġittimu kontradittur hija eċċezzjoni li ma nsibux kontemplata fil-Kapitolu 12. Tali eċċezzjoni hija distinta u m'għandha x'taqsam xejn mal-eċċezzjoni ta' illeġittimita' tal-konvenut kontemplata fl-Artikolu 780 tal-Kap. 12.

44. Jeħtieġ għalhekk illi jiġu delineati l-prinċipji saljenti regolanti il-ħtieġa tal-leġittimita' passiva fil-konvenut.

45. Bħala linja ġenerali, l-interess ġuridiku fil-konvenut jirradika fih il-leġittimita' passiva li joqgħod fil-ġudizzju; bl-istess mod kif l-interess ġuridiku fl-attur jirradika fih il-leġittimita' attiva li jippromwovi l-azzjoni ġudizzjarja.

[22] Fol. 24 tal-proċess

46. Huwa miżmum illi sabiex wieħed jara jekk parti f'kawża hijiex jew le l-legittimu kontradittur tal-parti l-oħra f'kawża għal danni akwiljani l-Qorti trid tistħarreġ jekk, **mad-daqqa t'għajn,** il-persuna imħarrka setgħatx kienet materjalment parti mill-akkadut li jista' joħloq in-ness bejn l-akkadut u d-danni reklamati. F'xenarju divers minn dak tal-kawża odjerna bħal per eżempju meta qed jintalbu danni kontrattwali il-Qorti trid tara jekk il-parti konvenuta kinetx materjalment parti fin-negozju li skond il-parti attriċi jkun ħoloq ir-relazzjoni ġuridika ta' bejniethom, li twassal biex inħolqu r-rabtiet kuntrattwali fuq il-parti imħarrka illi kellha twieġeb għalihom; (ara. **Frankie Refalo v. Jason Azzopardi** - Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru, 2001)

47. Jekk dan in-ness jiġi stabbilit fuq livell ta' *prima facie*, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa;

48. Id-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, *ope successionis* jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.[23]

49. Iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimita' passiva ma tfissirx li una volta jiġi investit il-mertu tal-kawża għandu tabilfors il-konvenut jinstab responsabbli biex jagħmel tajjeb għat-talbiet attriċi, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom ikunu diretti

[23] **Focal Maritime Services Ltd. vs Top Hat Co. Ltd.** - Qorti tal-Appell – 9 ta' April 2008; **Edgar Urpani vs Continental Meat Co Ltd** - Prim' Awla – 28 ta' Settembru 2016; **MM Worshop Limited vs Dipartimetn tal-Protezzjoni Ċivili** - Qorti tal-Appell (Inf) - 16 ta' Ġunju 2017.

lejn ħaddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta` jigi wkoll citat bhala leġittimu kontradittur fil-kawza.

50. Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – ġia' dikjarat *prima facie* leġittimu kontradittur – kien, wara t-trattazzjoni tal-kawża fil-mertu, estranju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

51. Għall-iskop tal-valutazzjoni ta' l-integrita' tal-kontradittorju wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni dak li l-attur qed jitlob fil-kawża u mhux ukoll l-eżitu tal-kontroversja.[24]

52. Meta f'kawża jiġi ċċitat konvenut wieħed, l-akkoljiment ta' l-eċċezzjoni ta' nuqaas ta' leġittimita' passiva fil-konvenut iġib fi tmiemu s-smiegħ tal-kawża mingħajr il-ħtieġa li jiġi trattat u deċiż il-mertu.

53. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

54. Mill-atti hemm provi xi ftit jew wisq konfliġġenti dwar minn applika u ottjena l-permess ta' żvilupp għax-xogħlijiet li l-attriċi tgħid li kkaġunaw l-agħrar u d-danni konsegwenzjali. Skond dokument eżebiet mill-attriċ1i u markat Dok C l-applikazzjoni saret minn Karl Schranz personalment sabiex isiru x-xogħlijiet sew internament fil-flat numru 2 kif ukoll fl-estern, adjaċenti għall-fond tal-attriċi li skond l-attriċi wassal għal agħarar fil-flat tagħha.[25] Jirriżulta wkoll li fuq l-

---

[24] **Frances Mercieca vs Future Focus Ltd** - Qorti tal-Appell (Inf) - 17 ta' Ottubru 2007
[25] Fol 43 et seq tal-proċess.

applikazzjoni għall-iżvilupp imsemmi Karl Schranz iddikjara "I am the sole owner of the entire site indicated on this site plan."[26]

55. Fis-seduta tal-31 ta' Mejju, 2017 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta il-legali tal-konvenuti iddikjara illi għalkemm E&S Group Ltd hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, s-soċjeta' kjamata in kawża The Box Fitness Studio Ltd hija soċjeta li tiġġestixxi l-operat kummerċjali fl-istess fond. Dan anke ġie kkonfermat mill-konvenut Karl Schranz fix-xhieda tiegħu meta spjega li s-soċjeta E&S Group Ltd hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni u huwa ġestiet mis-soċjeta The Box Fitness Studio. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi ppreżentat mill-konvenut Christain Ellul fix-xhieda tiegħu.[27] Prova oħra li tikkonferma l-ġestjoni tal-attivita' kummerċjali ġestita fl-appartament numru 2 huwa l-applikazzjoni għal żvilupp u l-permess ottenut mis-soċjeta' kjamata in kawża The Box Fitness Limited fit-18 ta' Novembru, 2015 (Permess numru PA4237/15/52A) "for change of use from yoga studio to gym class 3C. Application includes minor internal and external alterations and proposed signage".[28] Il-Qorti ser tqis dan it-tieni dokument bħala l-aħjar prova dwar min applika għall-permess ta' żvilupp. Għalhekk tqis illi Karl Schranz deher fuq l-applikazzjoni bħala ir-rappreżentant tas-soċjeta' The Box Fitness Limited.

56. Ma tresqet l-ebda prova li kien il-konvenut Karl Schranz personalment li ikkummissjona jew eżegwixxa x-xogħolijiet lamentati u għalhekk tqis l-eċċezzjoni tiegħu ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva bħala waħda fondata u qed tiġi akkolta.

Is-sid tal-flat numru 2 hija l-kumpanija kjamata in kawża E & S Group Limited bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cutajar datat 6 t'Awwissu 2014 (liema xiri sar minn E&S Investments Ltd, liema kumpanija bidlet isimha għal E&S Group

[26] Fol. 49 tal-proċess
[27] Fol 422 et et sċ tal-proċess.
[28] Fol. 53 tal-proċess

Ltd). L-azzjonisti tas-soċjeta E&S Group Ltd huma l-konvenuti Karl Schranz u Christian Ellul.[29] Għalhekk bħala sid l-appartament fejn saru x-xogħolijiet lamentati mill-attriċi is-soċjeta' E & S Group Limited hija wkoll leġittimu kontradittur.

57. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attriċi tinsisti li kienu Karl Schranz u Christian Ellul li kkommissjonaw ix-xogħlijiet li wasslu għall-vertenza in kwistjoni u wkoll għaliex kienu huma li f'isimhom jew billi nqdew b'kumpanija li għandhom il-kontroll tagħha akkwistaw il-fond mertu tal-kawża.

58. Fil-fehma tal-Qorti m'għandiex raġun l-attriċi fir-rigward tal-konvenuti personalment. Bil-fatt biss li l-konvenuti huma ażżjonisti ta' uħud mill-kumpaniji imsemmija ma jirradikax fihom il-leġittimazzjoni passiva meħtieġa. Għalhekk l-eċċezzjoni ta' Christian Ellul li ma hux leġittimu kontradittur qed tiġi milqugħa.

59. Fir-rigward tas-soċjeta E&S Consultancy Ltd ma ffigurat imkien fl-atti u ma ġiex muri mill-attriċi kif u għalfejn tali soċjeta għandha tinsab responsabbli għad-danni minnha reklamati. Anzi pjuttost għandu jingħad li l-attriċi għarfet anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li "hija biss il-konvenuta E&S Consultancy Ltd li jidher ma ghandha x'taqsam xejn max-xoghlijiet."[30] Għaldaqstant din il-Qorti sejra tillibera lis-soċjeta E&S Consultancy Ltd mill-osservanza tal-ġudizzju peress li ma hiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

60. Għalkemm is-soċjeta E&S Group Ltd fir-risposta ġuramentata tagħha ma resqet ebda eċċezzjoni li m'hijiex leġittimu kontradittur, fin-nota ta' sottomissjonijiet hija resqet talli sottomissjoni u qalet li m'hijiex l-awtur tal-iżvilupp ilmentat u lanqas m'hi responsabbli għall-istess żvilupp. Apparti li huwa ben saput li ma jistgħux jitressqu eċċezzjonijiet ġodda fl-istadju tan-noti ta' sottomissjonijiet, din il-Qorti

[29] Fol 51 et seq tal-proċes.
[30] Fol 495 tal-proċess.

lanqas ma tara li s-soċjeta E&S Group Ltd għandha raġun f'tali osservazzjoni. Is-soċjeta E&S Group Ltd hija l-proprjetarja tal-flat numru 2 formanti parti mill-blokka 116, San Juan, Triq San Ġorġ San Ġiljan li fih saru x-xogħlijiet u għalhekk hija neċessarjament leġittimu kontradittu.

Ikkunsidrat

L-Allegazzjoni li x-Xogħolijiet Ippermettew il-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attriċi.

61. L-attriċi tinsisti li meta inbena t-taraġ u l-ħajt diviżorju fil-bitħa komuni, dan ma sarx skont is-sengħa u l-arti u dan stante li meta inbena t-taraġ tneħħa parti miċ-ċint baxx li kien jilqa' l-ilma tax-xita li jinġabar quddiem il-blokka u l-ħajt diviżorju li għalaq l-aċċess lill-attriċi li kienet tieħu ħsieb tiftaħ d-*drains* tal-bitħa. Tippremetti li kawża ta' dan kollu hija soffriet id-danni. Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu li ħadd minnhom ma hu responsabbli għaliex dak li seħħ bl-ebda mod ma jista' jiġi lilhom imputat. Jekk hemm xi ħadd responsabbli skond il-konvenuti dan huwa l-kunsill lokali tal-lokalita' peress li ma ħax ħsieb li jieħu dawk il-miżuri neċessarji sabiex it-triq ma tfurx bl-ilma tax-xita.

62. Kif rajna hemm verżjonijiet kuntrastanti bejn il-partijiet. Il-Qorti tqis li l-prinċipji ġurisprudenzjali li jiddefinixxu r-rwol tal-Qrati quddiem provi kontradittorji ghal xulxin ġew ben stabbiliti. Fost oħrajn fil-każ **Chef Choice Limited vs Raymond Galea et** deċiż fis-26 ta' Settembru 2013 ingħad hekk

> ".. il-parti attriċi għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b`mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Merċieca). Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-

parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, l-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 - **Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil**).

63. Ir-responsabbiltà għad-danni tista' tkun waħda kuntrattwali, u ċioe responsabiltà għal danni li jemanu minn nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni li jkun ġie ikkuntrattat[31], jew inkella extra-kuntrattwali jew akwiljani (li titnissel minn delitt jew kważi delitt) u ċioe responsabbiltà għal danni kaġunati minn kwalsiasi fatt illeċitu, sew jekk jiġi kommess b'dolo jew malizja, sew jekk jiġi magħmul bis-sempliċi negliġenza jew kolpa u ħtija ċivili[32]. Ir-responsabbiltà għad-danni tista' wkoll temani minn provvediment legali li jistipula ċirkostanza jew ċirkostanzi partikolari meta hemm responsabbiltà għal riżarċiment ta' danni.

64. Ai termini tal-**Artikolu 1031** tal-Kapitolu 16 min ma jagħmilx użu tal-jedd tiegħu fil-qies, huwa tenut iħallas id-danni li jiġru minħabba t-tort tiegħu, u huwa fit-tort min fl-azzjonijiet tiegħu ma jużax il-prudenza, diliġenza, u l-attenzjoni ta' *bonus pater familias* (**Artikolu 1032** tal-Kapitolu 16). Għalhekk kull persuna li għaliex trid, jew għaliex naqset mill-prudenza jew diliġenza, tagħmel jew tonqos li tagħmel xi ħaġa li biha tikser dmir impost fuqha mil-liġi, hija obbligata tħallas għall-ħsara li sseħħ minħabba f'hekk, ukoll jekk dan ikun sar mingħajr il-ħsieb li tagħmel ħsara lil ħaddieħor (**Artikolu 1033** tal-Kapitolu 16). Finalment l-**Artikolu 1045** tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi kif jitqiesu d-danni u dan billi jgħid li l-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-dispożizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-

[31] Artikolu 1125 et seq tal-Kodiċi Ċivili.
[32] Artikolu 1030 et seq tal-Kodiċi Ċivili.000

egħmil tagħha jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qliegħ ieħor attwali, u t-telf ta' qliegħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċita għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-egħmil seta' jġib. Is-somma li għandha tiġi mogħtija għal din l-inkapaċita tiġi stabbilita mill-qorti, wara li tqis iċ-ċirkostanzi tal-każ u b'mod partikolari, ix-xorta u grad ta' inkapaċita ikkaġunata, u l-kondizzjoni tal-parti li tbati l-ħsara.

65. Dawn il-prinċipji ġew kkunsidrati diversi drabi mill-Qrati nostrani fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-12 ta' Diċembru 2002 fil-kawża fl-ismijiet **Emmanuel Sammut et vs. Chief Government Medical Officer et** (Ċit Nru 2804/1996) fejn ġie reaffermat li

> [...] ghal dik li hija responsabbilta` tal-incident de quo skond l-**artikolu 1031 tal-Kap 16** jinghad li "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu". **("Paul Zahra vs Direttur tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici" -** A.C. 3 ta` Dicembru 1991). Illi ai termini tal-**artikolu 1032 tal-Kap 16** "jitqies fi htija kull min bl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta` missier tajjeb ta` familja". Illi fis-sentenza **"Anthony Zerafa vs Joseph Sacco"** (P.A. (RCP) 29 ta` Marzu 2001) inghad illi "minn dawn l-artikoli kollha ma hemm l-ebda dubju li kull min minhabba n-nuqqas ta` attenzjoni tieghu, b`negligenza u b`nuqqas ta` prudenza fil-grad rikjest mill-ligi jikkawza bl-atti jew bin-nuqqasijiet tieghu jikkawza hsara lill-haddiehor, ghandu jirrispondi ghal tali hsara hekk ikkawzata, u dan jaghti lok kemm ghall-azzjoni kriminali u kemm ghall-azzjoni civili".

66. Huwa evidenti mill-provi mressqa mill-attriċi u anke kkonfermat mill-konvenuti u mix-xhieda minnhom imressqa li Triq San Ġorġ proprju quddiem il-faċċata tal-bini mertu tal-kawża, hemm tendenza li tegħreq ma kull xita li tagħmel. Prova viżwali ta' dan kollu huwa proprju l-messaġġ li Christian Ellul bagħat fil-15 ta' Settembru

2015 (ħmistax qabel l-akkadut de quo) lil Karl Gouder, kunsillier ta' San Ġiljan, flimkien ma' sett ritratti, liema ritratti jinsabu eżebiti f'paġni 420 u 421 tal-proċess. Dawn ir-ritratti juru t-triq kif ukoll il-bankina magħrqa komplatament u dan seħħ, skont dak li kiteb Chritian Ellul fil-messaġġ, wara biss għaxar minuti ta' xita. Relevanti wkoll huwa ritratt ieħor, meħud fis-snin disgħin u ppreżentat mill-konvenut Ellul li juri gelgul ilma nieżel mit-taraġ li kien eżistenti qabel is-sena 2002 u ċioe meta l-istess fond kien għadu jagħmel użu minnu missier Ellul bħala l-uffiċini tiegħu.[33] In oltre ġew ippreżentati wkoll żewġ ritratti oħra mix-xhud Joseph Ellul, missier il-kovnenut Ellul, li juru l-ilma tax-xita li kien daħal ġewwa l-uffiċini tiegħu proprju fl-appartament 2, 116, San Juan, Triq San Gorg, San Ġiljan, u ċioe l-istess appartament li E&S Group Ltd akkwistat f'Awwissu 2014.

67. Ġie muri wkoll mill-provi mressqa mill-konvenuti illi l-għargħar fl-imsemmija triq ma kinitx xi ħaġa ġdida, iżda kienet problema li tmur lura saħansitra għas-snin tmenin. Il-konvenut Christian Ellul dan il-fatt kien jafu sew u dan peress li skont kif jgħid huwa stess fix-xhieda tiegħu huwa kien imur spiss fl-uffiċini ta' missieru, liema uffiċini missieru beda jikri minn tal-anqas mis-sena 1987. Dan ġie kkonfermat ukoll minn Betta Ellul, iz-zija tal-konvenut, li għal diversi snin kienet tirrisjedi f'dik il-blokka.

68. Dan kollu juri li l-konvenuti kellhom jieħdu in konsiderazzjoni dan il-fatt meta għażlu li jagħmlu tibdil fil-fond proprjeta tagħhom u dan sabiex jiġi evitat danni mhux biss lilhom infushom iżda aktar minn hekk lil ħaddieħor.

69. Mhux kontestat illi fil-jum ta' l-1 ta' Ottubru 2015 niżlet ħafna xita.

70. Il-konvenuti ma jiċħdux li dakinhar tant kien hemm ilma fil-bitħa ta' quddiem, ċioe il-bitħa li fiha hemm it-taraġ, li nkiser il-ħġieġ tal-bieb tal-appartament numru 1

[33] Fol 419 tal-proċess.

b'konsegwenza li daħal l-ilma fl-appartament tagħhom. Li jinnegaw huwa li huma soffrew danni konsiderevoli. Dan pero huwa kontradett minn prova mressqa minnhom stess u ċioe minn wieħed mill-messaġġi mibgħuta lil Karl Gouder fit-2 t'Ottubru 2015 fejn qalulu li "*our flat was totally flooded with thousands of euros of damage to our equipment.*"[34]

71. **Mir-ritratti li jinsabu in atti jidher li qabel ma sar l-iżvilupp in konnessjoni mal-appartament numru 2, fuq il-bankina quddiem il-blokka mertu tal-kawża kien hemm ċinta ta filata għajr għal fetħa fejn hemm it-taraġ. Skont l-attriċi din iċ-ċinta kienet hemm sabiex tilqa l-ilma tat-triq milli jidħol gol-bitħa komuni fuq quddiem. Ġara pero li malli nbena t-taraġ, parti miċ-ċint tneħħa sabiex isir puġġaman u xatba bil-konsegenza li l-bitħa ġiet esposta għall-ilma li kien jinġema fit-triq. Minn ritratt ippreżentat mill-konvenut Ellul u għalkemm ir-ritratt kien tat-taraġ l-antik li kien tneħħa, dan juri gelgul ilma tat-triq niżel it-taraġ. Ġara li t-taraġ il-ġdid inbena fl-istess post u sar bl-istess mod, mingħajr ilqugħ ta' xejn, u għalhekk dak li seħħ fid-disgħinijiet qabel tneħħa t-taraġ għal isfel, reġa ġie rrepeta ruħu meta sar it-taraġ mill-ġdid sabiex jingħada aċċess dirett minn fuq il-bankina għal flat numru tnejn (2).**

72. Intwera mir-ritratti li jinsabu in atti li sabiex isolvu temporanjament din il-problema, kienet saret biċċa injama mis-sidien u/jew okkupanti ta' flat numru 2 b'tentativ sabiex jinżamm l-ilma tax-xita milli jgelgel mit-taraġ, iżda din tqegħdet wara li kien seħħ l-akkadut mertu tal-kawża. Dan juri biċ-ċar li t-taraġ kien u huwa sors prinċipali tal-ilma li kien qiegħed jinġema fil-bitħa quddiem l-appartament numru 2 u konsegwentament fil-bitħa quddiem l-appartament numru 1 tal-attriċi u dan għaliex, kif ġie osservat tajjeb mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet, *water seeks its own level.*

[34] Fol 449 tal-proċess.

73. Il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li nonostante li l-familjari ta' Ellul, kif ukoll Christian Ellul personalment, kienu konsapevoli tal-fatt li hemm tendenzi li appartament numru 2 jegħreq, dawn ma ħadux il-prekawzjonijiet meħtieġa sabiex l-istorja ma terġax tirrepeti ruħha. Fil-fatt kemm il-Perit inkarigat mis-soċjeta assikuratriċi li magħha l-attriċi kellha l-assikurazzjoni tagħha kif ukoll il-Perit tal-konvenuti, issuġġerew li għandha ssir għatba fuq il-bankina sabiex tkun ta' ilqugħ milli l-ilma tat-triq jgelgel fit-taraġ għal isfel.

74. Il-Perit Konrad Bezzina inkarigat mill-konvenuti spjega fir-rapport tiegħu li huwa tal-fehma li l-ilma li daħal fl-appartament tal-attriċi kien daħal mill-bieb li jidher fir-ritratt numru 1[35] tar-rapport tiegħu, ċioe mill-bieb prinċipali li wieħed isib hekk kif jaqsam il-pont li hemm bejn il-bankina u l-istess bieb u għalhekk m'huwiex il-bieb li hemm fis-*semi basement* liema bieb jidher f'ritratt numru 4[36]. Dan ifisser, dejjem skont il-Perit Bezzina, li l-ilma tax-xita daħal fil-kurutur tal-komun u gelgel it-taraġ għall-appartamenti numru 1 u 2 li jinsabu fil-livell *semi basement*.

75. Din il-Qorti ma taqbilx. Lanqas ir-rapport tal-Perit Bezzina stess ma jgħid li huwa ra sinjali li kien daħal ilma f'dik il-parti tal-komun.

76. Stramb ukoll huwa l-fatt li fir-rapport ta' Bezzina ma tniżżilx li l-ħġieġa tal-bieb tal-bitħa ta' barra tal-fond numru 2 kienet inkisret bis-saħħa tal-ilma. Waqt ix-xhieda tiegħu ammetta li kien ra l-ħġieġa mkisra fil-bieb tal-appartament numru 2 pero' baqa' jsostni li fil-fehma tiegħu l-ilma daħal mill-bieb prinċipali u dan għaliex l-għatba hija waħda baxxa. Fehma din illi ma hiex sorretta mill-provi akwiżiti.

77. Ingħad ukoll mill-Perit Bezzina li fil-fehma tiegħu l-ilma daħal mill-bieb tal-komun li hemm fis-sular *semi basesment*. Il-Qorti ma taqbilx lanqas. Fl-ewwel lok skont l-istess xhud, hemm fetħa fil-ħajt li nbena mill-konvenuti li tippermetti l-ilma li jmur

[35] Fol 382 tal-proċess.
[36] Fol 385 tal-proċess

fuq in-naħa l-oħra tal-bitħa u ċioe fil-bitħa li hemm fuq in-naħa tal-proprjeta tal-konvenuti. In oltre l-Perit inkarigat mill-attriċi spjega li l-ilma seta jidħol ġewwa biss jekk il-bieb kien miftuħ, altrimenti jekk il-bieb ikun magħqlua jista' jagħti l-każ li l-ilma jiskula bil-mod. Ma nġabet ebda prova min-naħa tal-konvenuti li l-bieb tal-komun fis-*semi basement* kien miftuħ. Minn dak magħdud mill-Perit Andrew Vinci u fin-nuqqas ta' prova li l-bieb tas-*semi basement* kien miftuħ, il-Qorti tifhem li għalkemm l-ilma setgħa skula 'l ġewwa, ma setax skula bil-kwantita li jidħol ukoll fil-fond tal-attriċi.

78. Kif ġa ritenut, fl-ebda stadju ma jista jiġi injorat lanqas il-prinċipju magħruf fil-fiżika fuq imsemmi li *water seeks its own level* fuq imsemmi. Hekk mal-mument li niżel l-ilma mit-taraġ fil-bitħa ta' quddiem l-appartament numru 2, dan mexa għal bitħa ta' quddiem l-appartament proprjeta tal-attriċi biex b'hekk ikkontribwixxa biex ikun hemm livell għoli ta' ilma li Christine Grima allegatament tgħid li kien hemm.

79. Ta' min josserva li Christine Grima tgħid li rat livell għoli ta' ilma fil-bitħa ta' quddiem l-appartament numru 1 tant li kien dieħel mill-bieb li kien hemm fl-istess bitħa. F'dan ir-rigward, l-ewwel osservazzjoni li l-Qorti tagħmel huwa li l-bieb ma kienx imiss dirett mal-art iżda kien maqtugħ minn l-art b'għatba ta' madwar filata. It-tieni osservazzjoni hija li ġaladarba l-ilma sab triq minn fejn jgħaddi u ċioe daħal fl-appartament numru 2, l-ilma mill-bitħa ta' quddiem appartament 2 ser jonqos bil-konsegwenza li l-ilma quddiem l-appartament numru 1 ser jonqos ukoll u għalhekk huwa inkonċepibbli dak li qiegħed jingħad minn Christine Grija li kien hemm l-ilma li kien qiegħed jaqbeż l-għatba tal-bieb tal-komun fis-*semi basement* sakemm ma kienx hemm tant ilma li ġie tal-istess livell kullimkien u ċioe fl-appartament numru 1, fl-appartament numru 2, fil-kurutur tal-komun u fil-btieħi. Pero dan ma jidhirx li kien il-każ għaliex kif tgħid Christine Grima stess l-ilma qatt ma kien sal-livell ta' irkoppietha iżda dejjem kien sal-livell tal-akża u allura l-Qorti tifhem li ma kienx hemm dik il-kwantita ta' ilma li jiġi indaqs is-sular kollu inkluż il-btieħi.

80. Din il-Qorti tieħu kont ukoll tal-fatt li fl-istess naħa fejn hemm il-bieb komuni, l-attriċi għandha tieqa li hija ferm baxxa, kważi kważi tmiss mal-art tal-bitħa (hija tieqa għaliex fuq in-naħa ta' ġewwa l-attriċi għandha madwar 3 filati) u l-Perit Vinci osserva fir-rapport tiegħu li ma sab ebda evidenza "*of water ingress over the sill*".

81. Il-konvenuti jistrieħu wkoll fuq dak li ingħad mill-operatriċi tal-gym meta qalet li meta fetħet il-bieb hi, kien hemm diġa ilma fil-kurutur u fl-appartament tal-attriċi. Il-Perit Bezzina osserva li l-bieb tal-appartamenti m'humiex tat-tip li jżommu l-ilma milli jgħaddi minn taħthom u għalhekk lanqas ma tista' tistrieħ biss fuq dak li ingħad minn Christine Grima. Ġaladarba l-ilma daħal fil-fond tal-konvenuti, u daħal igelgel, dan baqa sejjer għal-bieb tal-appartament u sab triqtu l-barra għall-komun u għall-appartament numru 1 minn taħt il-bieb tal-appartament numru 2.

82. **Ma dan għandu jitqies ukoll il-fatt determinanti li l-utenti tal-appartament numru 2 naqsu milli jiftħu d-*drains* bħal ma kienet tagħmel l-attriċi qabel inbena l-ħajt diviżorju.** Ingħad mill-attriċi, u ma ġie kontradett bl-ebda mod mill-kontroparti, li hija kienet itella' l-maduma li kienet tgħatti l-bokka tas-sistema tad-drenaġġ fil-bitħau dan sabiex l-ilma tal-bitħa kien jibqa niżel mingħajr xkiel. Stabbilit illi d-drain tal-ilma tax-xita fil-bitħa ma kienx ilaħħaq mal-ilmijiet, li kien jinneċessita li tinfteaħ il-bokka tas-sitema tad-drenaġġ, il-konvenuti, li għandhom huma biss aċċess għal din il-bokka, kellhom jassiguraw li l-ilma li kien jakkumula fil-bitħa tagħhom jiġi mgħejjun sabiex ma jkompliex jakkumula bħal per eżempju l-installazzjoni ta' pompa jew pompi adegwati.

83. **Dan fil-fatt ġie ssuġġerit mill-Perit Benicini fir-rapport tiegħu.[37] Dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti jammonta għal negliġenza grossolana li wassal għall-akkadut.**

---

[37] Fol 327 tal-proċess.

84. Il-konvenuti argumentaw li l-ħtija tal-għarar li sofra l-appartament tal-attriċi ma kienx tagħhom imma tal-Kunsill Lokali ta' San Ġiljan li naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa fis-sistema tad-drenaġġ u milli jnaddfu l-*culverts* tal-ilma li kien hemm fit-triq.

85. Ġie kemm-il darba ritenut li "l-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza."[38] Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Fenech vs. Rook Construction Ltd et** mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2003 ikkunsidrat li "Lanqas ma jista' imbaghad jigi accettat illi l-konvenuti ghandhom jigu eskulpati ghas-semplici fatt li jaddebitaw htija fuq it-terz, li huma ghogobhom ma jsejhux fil-kawza".

86. Il-konvenuti jresqu id-difiża li fl-1 t'Ottubru 2015 għamlet ħafna xita tant li għerqu ħafna postijiet ġewwa Malta. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-**Artikolu 1029 tal-Kodiċi Ċivili** li jiprovdi li

> "Kull ħsara li tiġri b'aċċident jew b'forza maġġuri, ibatiha, fin-nuqqas ta' dispożizzjoni espressa tal-liġi li tgħid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-beni tiegħu tiġri l-ħsara."

87. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Joseph Apap vs. Frank Borg pro et noe** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) deċiża fit-2 ta' Ġunju 2009 fejn intqal illi

> "In-nozzjoni tal-*colpa* fis-sistema legali taghna hija bazata fuq il-prevedibbilita` **(Annunziato D'Amato et v. Joseph Camilleri et**., 3 ta' Marzu 1958, Vol XL11 p1

[38] **Anthony Fenech nomine vs. Paul Gauci** deċiża mill-Prim' Awla, Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar 1994.

p 74) u biex ikun hemm lok ghad-danni jehtieg li wiehed seta' jipprevedi d-dizgrazzja li kkagunat id-dannu. Il-prevedibbilita` trid tkun ta' probabilitajiet ragonevoli u mhux ta' possibilita` remotissima u inverosimili: **Francis Coleiro nomine v. Carmelo Cassar**, 24 ta' April 1964. Il-gudizzju ta' din l-prevedibbilita` fil-konkret hu mbaghad effettwat skond il-kriterji ta' dik id-diligenza u attenzjoni tal-*bonus paterfamilias* li jippreciza l-Artikolu 1032."

88. Ingħad fis-sentenza **Mario Borg vs. Dr Mark Busuttil noe** deċiża mill-Prim'Awla fis-27 ta' Ġunju 2019 li

"Il-forza maġġuri hija waħda mill-ġrajjiet li jeskludu r-responsabilita` delittwali, għaliex ma tistax tiġi evitata bl-użu tad-diliġenza normalment mistennija f'sitwazzjoni partikolari. Għalkemm mhux normalment isir hekk fil-kamp ċivili, konċettwalment, il-forza maġġuri tista' tiġi magħżula mill-każ fortuwitu (dak li fil-liġi Ngliża jissejjaħ *Act of God*) li hu fatt kollu kemm hu barrani għall-kondotta tal-aġent u tali li jikkostitwixxi l-unika kawża tal-ġrajja. Min-naħa l-oħra, twassal għall-forza maġġuri dik il-ġrajja li, għalkemm ikkawżata mill-aġent, ma tiddependi bl-ebda mod mill-kuxjenza jew ir-rieda tiegħu, billi tiġi pprovokata minn forza irreżistibbli tan-natura. B'danakollu, id-distinzjoni hija iktar ta' siwi akkademiku milli prattiku, għaliex kemm il-każ fortuwitu kif ukoll il-forza maġġuri jrid ikollhom il-karatteristiċi tal-**eċċezzjonalita`, tal-inevitabilita` u, kultant, tal-imprevedibilita`**. Meta l-ġrajja tkun inevitabbli, ikun hemm in-nuqqas tar-rapport ta' kawżalita` bejn il-fatt u d-dannu, u ebda risarċiment ma jkun dovut mill-awtur tal-fatt, għalkemm ikun materjalment parteċipi fl-azzjoni."[39]

[39] Ara wkoll **Michael Camilleri vs. Emanuel Camilleri et** deċiża mill-Prim'Awla fil-15 ta' Lulju 2022; **John Camilleri et vs. Captain Morgan Leisure Ltd** deċiża mill-Prim'Awla fl-1 ta' Diċembru 2011; **George Holland vs. Il-bastiment Maryanne** mogħtija mill-Prim'Awla fis-7 t'Ottubru 2015.

89. Il-ġurisprudenza nostrana tgħallem li biex tirnexxi d-difiża tal-każ fortuwitu, mhux biżżejjed li jkun hemm ġrajja mhux tas-soltu, sproporzjonata, u li tiġri mill-forzi tan-natura, imma jeħtieġ li din tkun inevitabbli, **b'mod li ma tistax tiġi evitata bid-diliġenza ordinarja tal-*bonus pater familias*.** Min jallega ċirkostanza bħal din, jaqa' fuqu l-piż li jippruvaha.

90. In linea ma' din il-ġurisprudenza din il-Qorti tosserva li ma nġabet ebda prova, bħal pereżempju xhud mill-uffiċċju metreoloġiku, li l-ammont ta' xita kien wieħed li rarissimu jkun hemm bħalu. In oltre din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-ħaddiem tal-Protezzjoni Ċivili li telgħu jixhdu u ċioe meta spjegaw li maltempata bħal dik li huma raw fl-1 t'Ottubru 2015 hija maltempata li ssir kull sena dak iż-żminijiet. Din osservazzjoni li saret ukoll mill-Perit Andrew Vinci meta qal li ma kinitx maltempata li ssir darba kull ħamsin sena. Għaldaqstant din id-difiża tal-forza maġġuri qed tiġi respinta.

91. Il-konvenut eċċipew ukoll li l-attriċi resqet din l-azzjoni in vendikazzjoni wara li huma m'aċċettawx li jakkwistaw il-proprjeta tagħha bil-prezz mitlub minnha. Għalkemm huwa minnu li l-konvenuti avviċinaw lill-attriċi sabiex jixtru l-appartament tagħhom u għalkemm hemm qbil bejn il-partijiet li ma kinux qablu fuq il-prezz, il-konvenuti naqsu milli jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom li fil-verita' ftit kien ikollha rilevanza dwar ir-responsabilita' o meno tal-konvenuti dwar l-akkadut.

92. Din il-Qorti tqis li l-attriċi seħħilha tipprova l-każ tagħha. Ġie muri mill-attriċi li l-konvenuti kienu negliġenti meta ma ħadux kont ta' fatti li huma kienu diġa jafu u ma ħadu ebda prekawzjoni sabiex jevitaw l-akkadut milli jseħħ. Kellhom snin għad-disposizzjoni tagħhom sabiex jieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa sabiex ma jiġriex dak li ġara. Fil-fehma tal-Qorti it-tneħħija taċ-ċinta li kien hemm mal-bankina u l-kostruzzjoni tat-taraġ ippermettew li l-ima li akkumula fit-triq jaqbeż għall-bitħa.

Madud ma’ dan imbagħad kien hemm in-nuqqas li titneħħa l-maduma minn fuq id-drain tad-drenaġġ sabiex l-ilma jimxi b’aktar ħeffa u jiġi evitat dak li seħħ.

93. F’azzjoni bħal dik odjerna mhux biżżejjed li jiġi ppruvat in-nuqqas da parti tal-konvenut kif ukoll li l-attur sofra danni; imma huwa ta’ importanza u rilevanza massima li l-attur jipprova sodisfaċentement in-nexus bejn in-negliġenza tal-konvenut u l-ħsara subita mill-attur. Fis-sentenza **George Thomas Davison vs. Joseph Azzopardi noe** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fit-2 ta’ Marzu 1962 ingħad hekk:

> “mill-analisi tal-istess disposizzjonijiet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi, li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita tal-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f’delitt ċivili, jew fi kważi-delitt [...] mhux biżżejjed li tiġi konstata l-ħtija, imma hu meħtieġ ukoll li jiġi stabbilit li dik il-ħtija kkaġunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b’mod ċert.”

94. **Il-Qorti tqis illi l-attriċi seħħilha tipprova sodisfaċentement it-tlett elementi fuq imsemmija u konsegwentement issib lis-soċjetajiet kjamati in kawża E & S Group Limited u The Box Fitness Studio Limited responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi.**

Likwidazzjoni tad-danni.j

95. L-attriċi ppreżentat lista ta’ spejjeż allegatament magħmula minnha b’konsegwenza tal-akkadut hawn fuq imsemmi.

96. Hija inkarigat lill-Perit Andrew Vinci sabiex jipprepara rapport tal-ħsarat.[40] Skond dan ir-rapport id-danni li sofriet l-attriċi konsegwenza tal-ingress tal-ilma fil-flat tagħha jammonta għal €26,976.00. Apparti r-rapport tal-Perit Vinci l-attriċi ppreżentat prospett b'diversi ammonti referibbli għall-għamara u oġġetti oħra li tgħid li kellha tixtri sabiex jiġu rimpjazzati dawk meqruda fl-akkadut. Inoltre ssemmi ammonti oħra bħal €13,200 li tiddeskrivi bħala "Rental of House"; €1,800 li tiddeskrivi bħala "Rent of studio Pender Gardens"; €1,191.69 bħala "Medication"; lista ta' ikel kinn diversi ħwienet; €358.00 – spejjeż mediċi; €1,298.00 – spejjeż tal-ġarr;[41]. L-ammonti li qed tirreklama ġew konfermati minnha bil-ġurament tagħha u l-maġġorparti tagħhom huma korroborati minn riċevuti.

97. L-ammonti li ġejjin il-Qorti ma tqisx li huma spejjeż konsegwenza diretta tal-akkadut u ċioe' (a) medikazzjoni, (b) visti għand diversi tobba, (ċ) taxi / parking receipts, (d) usb/phocopies court, (e) irċevuta għal *ball gown* u kowtijiet tal-ġilda, (f) soft toys, (g) telf ta' pjanti, (ġ) kif ukoll telf ta' xogħol, (għ) petrol, (ħ) takeaways, (h) mobile, (i) cleaner, (j) packer, (k) kirja ta' appartament f'Pender Gardens (mħallas mix-xogħol tagħha u qatt ma ntwera li ntalab ħlas tiegħu mill-kumpanija li hija mpjegata magħha), (l) tejp biex tippakja l-kaxxi u (m) *extra cleaning products*, (n) siġra tal-milied u dekorazzjoni għall-istess, u (o) *computer monitor*.

98. Din il-Qorti tqis li talli allegat danni m'għandhomx jiġu inkluż mal-lista tad-danni u dan stante li l-attriċi naqset milli tipprova n-ness tagħhom mal-akkadut.

99. Għaldaqstant wara li l-Qorti skartat id-danni reklamati msemmija fil-paragrafu preċedenti, tqis illi l-ammont ta' danni dovuti lill-attriċi huwa s-segwenti:
€25,976 (skont ir-rapport tal-perit) + €21,060.45 (skont il-lista tal-attriċi a fol 163 tal-proċess neqsin l-allegati danni fuq imsemmija li ġew skartati) - €13,000

---

[40] Fol. 318 tal-proċess
[41] Minn fol. 163 sa fol. 168

(imħallsa mis-soċjeta assikuratriċi) = erbgħa u tletin elf, sitta u tletin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€34,036.45).

Decide

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

1. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Christian Ellul, Karl Schranz u E & S Consultancy Limited, tiddikjara li ma humiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ talbiet attriċi peresss li ġew irtirati *in extremis* mill-attriċi; għall-istess raġuni tastjeni milli tikkonsidira l-eċċezzjonijiet imressqa fil-konfront tal-ewwel żewġ talbiet attriċi;

3. **Tilqa'** t-tielet talba fil-konfront tal-kjamati in kawża; tiddikjara li l-kjamati in kawża s-soċjetajiet E & S Group Limited u The Box Fitness Studio Limited huma flimkien responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi;

4. **Tillikwida** dawn id-danni fis-somma ta' erbgħa u tletin elf, sitta u tletin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€34,036.45);

5. **Tilqa'** r-raba' talba u tikkundanna lill-kjamati in kawża E & S Group Limited u The Box Fitness Studio Limited flimkien u in solidum bejniethom iħallsu lill-attriċi s-somma hekk likwidata ta' erbgħa u tletin elf, sitta u tletin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€34,036.45) flimkien mal-imgħax millum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetajiet kjamati in kawża; ħlief dawk tal-konvenuti li ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju li għandhom jitħallsu mill-attriċi.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur