



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 90/2012

Joseph **MICALLEF** u martu Mary Anne Micallef u Ulla
Elisabeth Florell

VS

TRUSTED LIMITED (C-30563) u Hal Mann Investments
Limited (C-32363)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-30 ta' Jannar, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-kumpanniji mħarrkin huma responsabbli b'mod solidali għad-danni mgarrba minnhom fir-rispettivi appartamenti tagħhom minħabba ħsarat li l-istess appartamenti għalhom minħabba dħul ta' ilma tax-xita kawżati minn xogħol ta' bini mhux imwettaq sewwa min-naħa tal-istess kumpanniji mħarrkin, awturi tagħhom fit-titolu; (b) tillikwida, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit tekniku

għal dan il-għan, id-danni mgarrbin minnhom billi tillikwida somma li għandha titfallas lill-atturi Micallef u s-somma li għandha titfallas lill-attriċi Florell; u (ċ) tikkundanna lill-kumpanniji mħarrkin iħallsu lill-atturi Micallef u Florell rispettivament is-somom hekk likwidati bħala danni minħabba l-ħsarat imsemmija. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Frar, 2012, li bih ordnat in-notifika lill-kumpanniji mħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpanniji mħarrkin fl-14 ta' Marzu, 2012, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li (i) l-azzjoni attriċi ma tiswiex minħabba li ma jikkonkorru l-elementi preskritti fl-artikolu 161(3) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili li jippermettu kemm lill-atturi miżżewġin Micallef u lill-attriċi Florell li jmexxu l-kawzi tagħhom f'kawża waħda, li (ii) l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn maħsuba fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, u (iii) minħabba li r-rimedju waħdien li kellhom l-atturi, bħala xerrejja mingħandhom, kienet l-azzjoni stimatorja u mhux l-azzjoni għad-danni, li, f'kull każ ukoll, illum waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba taħt l-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi m'humieq mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt għaliex huma bl-ebda mod ma jaħtu għal xi danni li jippretendu l-atturi, li huma mistennija li jippruvaw kif trid il-liġi;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' April, 2012¹, li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpanniji mħarrkin u, wara li semgħet li l-avukati ma kellhomx provi x'iressqu dwar l-imsemmija eċċezzjoni, tat lill-partijiet żmien biex iressqu sottomissjonijiet miktuba dwarha;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpanniji mħarrkin fl-10 ta' Mejju, 2012²;

¹ Paġ. 77 tal-proċess

² Paġġ. 78 sa 81 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fil-21 ta' Meju, 2012³, bi twegiba għal dik imressqa mill-kumpanniji mħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' April, 2012, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għad-danni minħabba ħsarat li ħarġu f'bini wara li nxtara mill-atturi mingħand il-kumpanniji mħarrkin. L-atturi jgħidu li l-kumpanniji mħarrkin huma responsabbli għad-danni u l-ħsarat li ħarġu fil-bini mixtri minħabba d-dħul ta' ilma tax-xita u ftuħ ta' ħitan ta' xi ambjenti mill-istess postijiet. Jgħidu li, għalkemm l-istess kumpanniji mħarrkin qablu li jagħmlu tajjeb għal dawk il-ħsarat u fil-fatt bdew jagħmlu xi xogħlijiet ta' tiswija, qabdu u waqfu milli jtemmuhom u qegħdin jirrifjutaw li jkompluhom. Minħabba li l-atturi talbu b'att ġudizzjarju lill-kumpanniji mħarrkin jagħmlu tajjeb għall-ħsarat li ġarrbu u dawn baqgħu ma għamlux dak meħtieġ, iridu li l-imħarrkin iħallsuhom id-danni għax-xogħlijiet li l-atturi kellhom jagħmlu huma minflok;

Illi għal din l-azzjoni, il-kumpanniji mħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li (i) l-azzjoni attriċi ma tiswiex minħabba li ma jikkonkorru l-elementi preskritti fl-artikolu 161(3) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili li jippermettu kemm lill-atturi miżżewġin Micallef u lill-attriċi Florell li jmexxu l-kawzi tagħhom f'kawża waħda, li (ii) l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn maħsuba fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, u (iii) minħabba li r-rimedju waħdien li kellhom l-atturi, bħala xerrejja mingħandhom, kienet l-azzjoni stimatorja u mhux l-azzjoni għad-danni, li, f'kull każ ukoll, illum waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba taht l-

³ Paġġ. 103 – 5 tal-proċess

artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi m'humieq mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt għaliex huma bl-ebda mod ma jaħtu għal xi danni li jippretendu l-atturi, li huma mistennija li jippruvaw kif trid il-liġi;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fl-20 ta' Diċembru, 2007⁴, l-atturi miżżewġin Micallef xtraw u kisbu mingħand il-kumpanniji mħarrkin l-appartament (imsejjaħ *penthouse*) markat bin-numru tlettax (13), fis-sitt livell (ir-raba' sular) ta' blokka ta' bini li ġġib l-isem ta' "*Ullswater*", b'faċċata fuq Triq il-Qaliet, Wied il-Għajn, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fl-istess att, l-atturi kisbu wkoll *garage* bin-numru erbgħa (4) fil-livell tas-*semi basement* li tagħmel mill-imsemmija blokka;

Illi fil-11 ta' Settembru, 2008⁵, l-attriċi Florell xtrat u kisbet mingħand il-kumpanniji mħarrkin l-appartament (imsejjaħ *penthouse*) markat bin-numru erbatax (14), fis-sitt livell (ir-raba' sular) ta' blokka ta' bini li ġġib l-isem ta' "*Ullswater*", b'faċċata fuq Triq il-Qaliet, Wied il-Għajn, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fl-istess att, l-attriċi kisbet ukoll *garage* bin-numru tmienja (8) fil-livell tas-*semi basement* li tagħmel mill-imsemmija blokka;

Illi l-blokka li minnhom jagħmel il-ġid mixtri mill-atturi nbriet u kienet żviluppata mill-kumpanniji mħarrkin;

Illi f'xi żmien wara li l-atturi kisbu l-imsemmija appartamenti li t-tnejn imissu ma' xulxin, bdew hejġin xqaq u konsenturi fil-ħitan li jagħtu għal fuq il-ġnub ta' barra tal-blokka. Il-kumpanniji mħarrkin għamlu xi xogħlijiet li naqqsu l-ħsarat imma ma neħhewx għal kollox it-tnixxija tal-ilma tax-xita u l-konsenturi. L-atturi ħatru periti biex jagħtuhom rapport dwar il-ħsarat li ġraw fl-appartamenti⁶. Wara dan ir-rapport, il-ħitan ta' barra tal-

⁴ Dok "UW2", f'paġġ. 12 sa 23 tal-proċess

⁵ Dok "UW1", f'paġġ. 5 sa 11 tal-proċess

⁶ Dok "UW3", f'paġġ. 24 sa 36 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

ġnub tal-blokka nksew bil-*membrane*, liema nefqa saret mill-atturi⁷;

Illi wara dan, l-atturi reġgħu qabbd u lill-perit biex jirrelata dwar il-qagħda⁸ u reġgħu qabbd u f'Mejju tal-2011⁹, wara li ħarġu konsenturi f'wieħed mill-*garages* u dwar kemm il-katusa li tilqa' tal-ilma tax-xita mill-bejt tal-appartament numru erbatax kienet tlaħħaq mal-ilma li jaqa' fuq il-bjut bla ma jixtered 'il barra minnha;

Illi sadattant fl-24 ta' Awissu, 2010¹⁰, l-atturi flimkien kienu ressuq protest ġudizjarju kontra l-kumpanniji mħarrkin biex jitolbuhom jagħmlu tajjeb għall-ħsarat li ħarġu u x-xogħlijiet li kien għad fadal x'isiru. Il-kumpanniji mħarrkin wieġbu billi ressuq kontro-protest f'Settembru tal-2010,¹¹ biex iwarrbu l-pretensjonijiet tal-protestanti Micallef u Florell;

Illi f'Jannar tal-2012, infetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-Qorti sejra tistħarreg jintrabtu mas-siwi tal-azzjoni attriċi. Il-kumpanniji mħarrkin jgħidu li l-atturi ma setgħux il-koll imexxu kontribom b'kawża waħda għaliex "ma jikkonkorru l-elementi preskritti" mil-liġi biex huma setgħu jressqu l-azzjoni kollettiva li l-liġi tagħti fl-artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-eċċezzjoni taħt eżami tirreferi għall-fatt li l-atturi Micallef u l-attriċi Florell ressuq flimkien b'azzjoni waħda l-kawża tal-lum: m'huwix qiegħed jingħad li l-atturi miżżewġin Micallef ma setgħux huma jressqu l-azzjoni tagħhom flimkien;

Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom¹², il-kumpanniji mħarrkin jgħidu li ma jistax ikun li joqogħdu l-elementi tal-azzjoni kollettiva meta wieħed iqis li l-atturi Micallef u l-attriċi Florell xtraw l-appartamenti rispettivi tagħhom b'zewġ

⁷ Dokti f'paġġ. 50 – 1 tal-proċess

⁸ Dok "UW4", f'paġġ. 37 sa 43 tal-proċess

⁹ Dok "UW5", f'paġġ. 44 – 9 tal-proċess

¹⁰ Dok "UW8", f'paġġ. 58 sa 60 tal-proċess

¹¹ Dok "UW7", f'paġġ. 55 – 6 tal-proċess

¹² Paġ. 80 tal-proċess

kuntratti separati u fi żminijiet differenti; meta l-ħsarat li jallegaw f'kull wieħed mill-ġid rispettiv tagħhom m'humieq l-istess u saħansitra l-atturi nfushom jitolbu likwidazzjoni separata tad-danni pretiżi minnhom; u meta l-atturi naqsu li jiddikjaraw b'mod ċar u speċifiku liema mir-raġunijiet għaliex qegħda ssir il-kawża jgħoddu għal min minnhom;

Illi ma hemmx l-ebda kontestazzjoni li l-atturi f'din il-kawża ressqu l-azzjoni waħda tagħhom flimkien billi nqdeu b'dak li jipprovdni l-artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jgħid li *“żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawża tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed skond il-każ, jekk il-kawża jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawża tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawża l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawża jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawża l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawża u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur”*;

Illi minn kliem dan il-provvediment tal-liġi, jidher li huwa biżżejjed jekk tikkonkorri waħda minn żewġ ċirkostanzi: jew li l-kawża jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom, jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda minnhom tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawża l-oħrajn li jitresssqu magħha. Madankollu, b'żieda ma' dawn iċ-ċirkostanzi alternattivi huwa meħtieġ li l-provi li jinġieba fil-kawża waħda jkunu, fil-biċċa l-kbira, l-istess provi li jeħtieġ jitresssqu fil-kawża jew il-kawża l-oħrajn li jitresssqu magħha;

Illi l-kliem tal-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi huma tali li jwasslu għan-nullita' tal-azzjoni mibdija jekk kemm-il darba, fuq eċċezzjoni mqanqla mill-parti mħarrka, jirriżulta n-nuqqas ta' konkorenza ta' dawn ir-rekwiziti;

Illi għall-finijiet tal-artikolu 161(3) msemmi lanqas hu meħtieġ li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawża jekk kemm-il darba t-talbiet setgħu jkunu l-istess u joħorġu

mill-istess ċirkostanzi¹³. Dan għaliex gie mfisser li dak l-artikolu hu maħsub biex iħaffef din l-għamla ta' azzjoni biex inaqqas l-ammont ta' kwestjonijiet fuq ħwejjeg marbutin ma' xulxin;

Illi, kif ingħad qabel, huwa biżżejjed li tkun tapplika waħda miż-żewġ kontinġenzi msemmija fl-artikolu 161(3) tal-Kodiċi sabiex l-azzjoni kollettiva tista' tingieb 'il quddiem, u dan dejjem jekk il-provi li jitressqu jkunu ġeneralment l-istess fil-kawża kollha li kieku riedu jsiru. Min-naħa l-oħra, jekk azzjoni mibdija bħala kollettiva ma tkunx twettaq xi wieħed mir-rekwiżiti msemmija fl-artikolu 161(3), taqa' sewwasew taħt iċ-ċensura tan-nullita' kif maħsuba taħt l-artikolu 789(1)(a) marbuta mal-artikolu 156(1)(a) u 156(4) li jridu jitħarsu kif imiss;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li l-azzjoni attriċi hija milquta bin-nullita' għar-raġunijiet imsemmija mill-kumpanniji mħarrkin, u jidhrilha li huma tajbin is-sottomissjonijiet magħmulin mill-atturi dwar dan il-każ. Fl-ewwel lok, l-azzjoni tal-atturi hija msejsa fuq il-kawżali waħda u l-istess tad-danni mmissla mill-kuntratt. Il-fatt waħdu li l-atturi Micallef u l-attriċi Florell xtraw il-ġid b'żewġ kuntratti pubbliċi differenti fi żminijiet differenti, ma jibdilx il-fatt li l-pretensjonijiet tal-atturi kollha jimmiraw għall-istess kawżali li l-istess atturi jgħidu li tnisset mill-istess bini u mill-istess għamil (jew inadempiment) tal-kumpanniji mħarrkin. Fit-tieni lok, mill-atti tal-kawża diġa' jidher li l-ħolqa komuni bejn il-pretensjonijiet tal-atturi Micallef u dawk tal-attriċi Florell hija l-ħsara mġarrba minħabba raġuni partikolari minnhom il-koll allegata: din hi ċirkostanza li twassal biex id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tabilfors sejra tolqot id-deċiżjoni fl-oħra. Fit-tielet lok, il-provi li tressqu s'issa u dawk li jingħad li għad iridu jitressqu jirkbu fuq xulxin għaliex il-ġrajjet li għaddew minnhom l-atturi Micallef u l-attriċi Florell għexuhom flimkien u mexxewhom flimkien sa mill-ewwel żminijiet, kif jidher mir-rapporti peritali komuni kummissjonati minnhom u mill-att ġudizzjarju konġunt imressaq żmien qabel infetħet il-kawża. Fir-raba' lok, il-

¹³ P.A. 4.6.1991 fil-kawża fl-ismijiet *Vella et vs Buġeja* (Kollez. Vol: LXXV.iii.712)

kumpanniji mħarrkin infushom ittrattaw mal-atturi f'dan il-każ flimkien u jidher ukoll li ltaqgħu magħhom qabel il-kawża fl-istess okkazzjonijiet u bl-istess għan li jinstab tarf tal-ilmenti tal-atturi b'xogħol wieħed u għall-ġid tat-tnejn;

Illi lanqas ma jidher li hija tajba s-sottomissjoni tal-kumpanniji mħarrkin dwar l-aspett tad-dikjarazzjoni tal-atturi dwar ir-raġunijiet separati tal-kawżi rispettivi, minħabba li, f'dan il-każ kemm l-attur Micallef u kemm l-attriċi Florell ħalfu d-dikjarazzjoni tar-rikors Maħluf dak inhar li fetħu l-kawża. F'dan ir-rigward l-eċċezzjoni tirreferi għal dak li jipprovdi l-artikol 156(1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Il-Qorti tqis li għall-każ jgħodd dak li jipprovdi l-artikolu 156(5) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jikkellem sewwasew dwar x'għandu jsir meta titressaq azzjoni taħt l-artikolu 161 tal-istess Kodiċi. F'dak il-każ, il-liġi tgħid li mill-anqas wieħed mill-atturi kollha għandu jikkonferma bil-ġurament id-dikjarazzjoni u jfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża u liema fatti jaf bihom personalment. Kif ingħad, f'dan il-każ, l-atturi kollha ħalfu d-dikjarazzjoni li tagħmel mir-Rikors Maħluf. Minbarra dan, kif sewwa irrilewaw l-atturi fin-nota tagħhom¹⁴, il-fatt li l-atturi lkoll ressqu l-azzjoni tagħhom flimkien ma kienet tal-ebda ħsara għall-kumpanniji mħarrkin biex jiddefendu rwieħhom u biex jagħrfu liema mill-pretensjonijiet impressqa mill-atturi rispettivi jridu jwieġbu għalihom wara li l-atturi jippruvawhom kif jixraq;

Illi fl-istess waqt, il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll li s-sanzjoni estrema tan-nullita' ta' att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa' biss f'każijiet eċċezzjonali meta l-unika rimedju li jingħata lill-imħarrekk għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif ukoll jipprovdi l-*proviso* tal-artikolu 789(1) tal-Kodiċi. Kif intwera s'issa f'din il-kawża, l-kumpanniji mħarrkin ma wrew li ġarrbu l-ebda ħsara fid-difiża tagħhom tal-każ minħabba l-mod kif tressaq l-att promotur f'din il-kawża;

¹⁴ Paġ. 104 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni preliminari dwar is-siwi tal-azzjoni m'hijiex tajba u mhix sejra tintlaqa';

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

Tiċhad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpanniji mħarrkin dwar in-nullita' u l-irritwalita' tal-azzjoni attriċi, billi m'hijiex mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt;u

Tordna li s-smiġħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi fil-mertu;

Tordna li l-**ispejjeż** marbuta ma' din l-eċċezzjoni jitħallsu mill-kumpanniji mħarrkin.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----