

Qorti Civili, Prim'Awla
Imhalled Anthony Ellul
Rikors numru:- 779/2008AE

Maria Romana Dalpane bhala mandatarja tal-assenti Piergiorgio Dalpane

vs

**Joe Farrugia qua amministratur ta' St. George's Park Association u St
George's Park Company Limited**

12 ta' Ottubru, 2016.

Preliminari.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-27 ta' Jannar 2009, l-attrici ppremettiet u talbet:-

1. Illi hija mandatarja ta' huha Piergiorgio Dalpane skond l-anness prokura (Dok A) u huha Piergiorgio Dalpane huwa proprjetarju tal-fond numru 30 Block Manoel A St. George's Park San Giljan skond l-anness kuntratt tal-akkwist hawn anness u markat Dok B;

2. Illi l-konvenut St. George's Park Association hija responsabbli ghal manutenzjoni tal-bejt tal-istess blokk filwaqt li s-socjeta' konvenuta hija sid tal-istess bejt.. (statut tal-istess assocjazzjoni anness u markata Dok C);

3. Illi l-fond tal-attrici noe jinsab fuq nett b'dan li s-saqaf tal-istess fond jigi l-bejt tal-istess blokk;

4. Illi l-attur dejjem hallas sehemu ghal tali manutenzjoni tal-bejt lill-konvenut amministratur tal-assocjazzjoni u kull sena l-attrici noe kienet tircievi assikurazzjoni mill-amministratur tal-Assocjazzjoni tar-Residenti tal-blokk kif illum rapprezentata mill-konvenut Joe Farrugia li tali manutenzjoni qed issir u li parti mill-flus li qed thallas ghal maintenance fees qed imorru ghall-istess manutenzjoni;

5. Illi precedentement l-attur kien sofra danni fl-istess fond izda f'dik l-okkazjoni l-assocjazzjoni konvenuta kienet ghamlet tajjeb ghal tali danni permezz tal-insurance tal-istess assocjazzjoni u kien gie assigurat li l-hsara fuq il-bejt kienet issewwiet;

6. Illi gara izda meta l-mandatarja Maria Romana Dalpane f'Jannar 2007 kienet fil-fond in kwistjoni l-appliances fid-dar kienu qed jahdmu regolarment izda gara li f'Awissu tas-2007 meta l-istess Maria Romana Dalpane marret fil-fond ta' huha sabet l-appliances kollha ma jahdmux u ghalhekk inkarigat lil Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata r-raguni ghal tali hsara;

7. Illi meta hija inkarigat lil Perit Mario Cassar sabiex imur jispezjoni l-fond huwa rrelata li l-ilma nizel mill-bejt ghas-saqaf minhabba li tali bejt ma sarlux maintenance kif jixraq, u l-istess bejt li jigi s-saqaf tal-fond tal-attrici noe kien mgħobbi b'antenni kbar u ghalhekk dan ikkawza lill-attrici noe danni fl-istruttura tas-saqaf tal-istess flat u dan kif jirrizulta mill-anness rapport markat Dok D;

8. Illi ghalhekk irrizulta li mhux minnu li kienet qed issir manutenzjoni tal-istess bejt jew manutenzjoni skond l-arti u s-sengha ghalkemm l-attrici noe dejjem hallset ghall-istess manutenzjoni;

9. Illi meta l-esponenti mar quddiem ic-Centru Malti tal-Arbitragg, l-konvenuti nehhew uhud mill-antenne fuq il-bejt izda minhabba li c-Centru ma ghandux locus standi li jillikwida danni, hija kellha ccedi tali kaz;

10. Illi minkejja interpellati diversi drabi l-konvenuti nehhew biss uhud mill-antenne izda baqghu jirrifjutaw li jaghmlu tajjeb ghad-danni liema danni jikkonsistu f'danni kawzati fil-fond imsemmi u fil-mobbli tal-istess kif ukoll rifuzjoni ta' maintenance fees imhallsa lill-konvenut Joe Farrugia noe ghal manutenzjoni tal-istess bejt meta l-istess manutenzjoni ma saritx skond l-arti u s-sengha kif kellu responsabilita' li jaghmel;

11. Illi dan l-ahhar l-istess Perit Mario Cassar rega mar jispezjoni l-fond tal-attrici noe u kkonstata li d-danni qed jizdiedu (kopja tar-rapport anness u markata Dok D) u issa li gejjja x-Xitwa hemm il-biza li bix-xita l-hsara tkompli tikber;

12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premissi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-attrici nomine sofriet danni fil-fond proprjeta' ta' Piergiorgio Dalpane li jinsab 30 Block Manoel A. St. George's Park San Giljan;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom kkawza tali danni fil-fond tal-attrici noe;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghal dawn id-danni sofferti mill-attrici noe konsegwenza tal-istess;

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu dawk id-danni hekk likwidati lill-atturi;

6. Sussegwentement, tillikwida dik is-somma mill-pagamenti li l-attrici noe ghamlet kull sena lill-assocjazzjoni konvenuta bhala maintenance fees tal-blokk stante li dawn kienu wkoll intizi sabiex issir manutenzjoni tal-bejt liema manutenzjoni jew ma saritx jew saret izda mhux skond l-arti u s-sengha u tikkundanna lill-Joseph Farrugia noe sabiex jirrifondi lill-attrici noe dik is-somma hekk likwidata.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-12 ta' Dicembru 2008, is-socjeta' konvenuta St. George's Park Company Limited wiegbet:-

1. Ghandha tapplika l-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artiklu 2153 tal-Kap. 16 (Kodici Civili);

2. St. George's Park Company Limited m'hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet tal-attrici noe;

3. Id-danni jridu jigi ppruvati;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, semmai jintwera li r-rikorrenti sofra xi hsarat, huwa ghandu jitqies illi ikkontribwixxa ghad-danni sofferti;

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-12 ta' Frar 2009, il-konvenut Joseph Farrugia wiegeb:-

1. Illi, preliminarjament, it-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat huma kollha preskritti skond il-Ligi u dan a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta (Edizzjoni Riveduta).

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi l-Assocjazzjoni intimata ma hijiex responsabbli lejn l-istess rikorrenti skond il-Ligi kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi b'mod partikolari u minghajr pregudizzju għall-generalita' tal-paragrafu ta' qabel dan, fir-rigward ta' l-antenni msemminjin mir-rikorrenti fir-rikors guramentat tagħha, l-Assocjazzjoni intimata la qatt kienet u lanqas hija llum responsabbli għall-istallazzjoni ta' l-imsemminjin antenni kif lanqas qatt kienet u lanqas hija llum responsabbli għall-manutenzjoni u/jew it-tnehhija ta' l-istess, billi dawn ma jaqghux fil-parametru tal-ftehim tal-31 ta' Mejju 1999, kopja ta' liema hija hawn annessa u markata Dok. JF 1

u li ghal-liema ftehim saret referenza mis-socjeta' konvenuta St. George's Park Co. Ltd. fir-risposta mahlufa taghha. Di piu', ghandu jinghad illi l-imsemmija socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd. dejjem kienet u ghadha sallum il-proprjetarja tal-bejt odjern, kif del resto tirrikonoxxi hija stess fl-imsemmija risposta mahlufa taghha, u kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, dawn l-antenni kienu gew stallati fis-sena 1985 minn xi resident italo-blokk ta' l-appartamenti in kwestjoni, bil-permess tas-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd., liema antenni gew stallati fuq "reinforced concrete beams" taht id-direzzjoni tal-Perit Italo Ranilo.

4. Illi, di piu', u ghal darb' ohra minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, partikolarment dak espost fit-tieni paragrafu, ghalkemm huwa minnu illi bis-sahha tal-ftehim fuq riferit tal-31 ta' Mejju, 1999 l-Assocjazzjoni konvenut dahlet responsabbli lejn is-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd. permezz ta' subappalt, ghall-manutenzjoni tal-bejt proprjeta' tas-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd., l-Assocjazzjoni intimata dejjem hadet hsieb illi tezegwixxi l-inkarigu taghha skond is-subappalt in kwestjoni ghal dak kollu illi ghandu x'jaqsam mal-manutenzjoni ordinarja. Inoltre, ghandu jigu umilment espost illi naturalment l-Assocjazzjoni assumiet tali obbligi lejn l-imsemmija socjeta' konvenuta St. George's Park Co. Ltd. b'effetti mill-31 ta' Mejju 1999 u mhux b'xi mod retroattiv u l-istess Assocjazzjoni qatt ma inkarigat ruhha ghal dak illi ghandu x'jaqsam ma' xi tiswijiet jew manutenzjoni straordinarja li jista' jkun hemm mehtieg fir-rigward tas-saqaf u/jew tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti illi minn fuqu llum il-gurnata diga' ghaddew erbghin (40) sena u l-Assocjazzjoni intimata ma tat l-ebda garanzija a favur tar-rikorrenti fir-rigward tal-integrita' strutturali ta' l-istess saqaf u/jew tal-bejt.

5. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, f'kull kaz, ir-rikorrenti ghad trid tipprova illi verament sofriet danni liema danni ghad iridu jigu wkoll likwidati, dejjem jekk ikun il-kaz.

Konsiderazzjoni.

1. L-attur hu s-sid tal-appartament numru 30, Blokk Manoel A, St. George's Park, San Giljan li xtara b'kuntratt tas-6 ta' Lulju 1981. L-appartament qiegħed taht il-bejt tal-blokk.
2. Il-bejt hu proprjeta tas-socjeta konvenuta, filwaqt li l-Assocjazzjoni tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokk.
3. L-attur jilmenta minn hsara li saret fis-saqaf tal-appartament tieghu b'rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma li jsostnu li grat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt.

Eccezzjoni li l-azzjoni tal-attur hi preskritta skont l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Din l-eccezzjoni nghatat minn kull wiehed mill-konvenuti. L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi eżercitata; minghajr ma jittieħed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Hi giurisprudenza stabbilita li f'kaz ta' perkolazzjoni ta' ilma, il-preskrizzjoni tibda tghaddi minn dakinhar li ma tkomplix issir il-hsara¹. Mir-rapport tal-perit Cassar datat 14 ta' Awissu 2007 (fol. 18), jirrizulta li fl-10 ta' Awissu 2007 kien ghamel access. Il-perit Cassar ikkonstata:

"There is water percolation through the reinforced concrete roof slab, as a direct result of improper waterproofing roof maintenance, and the above-mentioned water leakages."

Dan wara li f'Gunju 2007 Maria Dal Pane kienet marret fl-appartament u fl-art sabet bicciet tal-konkos li waqghu fl-art. L-attur ipprezenta l-kawza fil-31 ta' Lulju 2008. Min-naha tal-konvenuti ma jirrizultax li xi hadd minnhom ha xi mizuri biex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma. Fic-cirkostanzi hu evidenti li sakemm bdiet il-kawza l-hsara kienet ghadha ssehh. Dan ifisser li zgur li l-azzjoni ma kinitx preskritta.

F'kull kaz, kif ser jirrizulta minn dak li ser jinghad iktar quddiem kemm is-socjeta konvenuta u l-assocjazzjoni konvenuta kienu fi zminijiet differenti responsabbli biex jaghmlu l-manutenzjoni tal-bejt fil-blokk. Fir-rigward tal-manutenzjoni kien hemm relazzjoni diretta bejnhom u l-attur, tant hu hekk li kien hemm zmien meta l-attur kien ihallas lis-socjeta konvenuta (1981 sal-1998) u wara beda jhallas lill-konvenuta l-ohra. Ghalhekk f'kull kaz l-Artikolu 2153 ma japplikax.

Legittimu kontradittur – St. George's Park Limited.

Is-socjeta konvenuta spjegat din l-eccezzjoni b'dan il-mod:

"Fatti dwar din l-eccezzjoni:

- (i) *Illi t-tieni u t-tielet paragrafu tar-rikors guramentat mhumieq kontestati fis-sens illi huwa minnu illi l-eccepjenti hija sid tal-bejt tal-blokk Manoel A, St. George's Park, San Giljan liema bejt huwa wkoll is-saqaf tal-appartament proprjeta ta' Piergiorgio Dalpane.*
- (ii) *Illi madankollu jigi rilevat illi wara d-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Condominia, u senjatament fl-1999 ir-responsabbilta ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluz il-bejt, giet mghoddija lill-konvenuta St. George's Park Association."* (fol. 60).

Skond ma xehed Anthony Borg, kap ezekuttiv tas-socjeta konvenuta, qabel iffirmit il-kuntratt ta' Mejju 1999, l-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni kienet provizorjament taghmel tajjeb ghalihom is-socjeta konvenuta u mbaghad tirkuprahom minghand is-sidien tal-appartamenti (fol. 581).

Hu veru li fl-ahhar ta' Mejju 1999 inkarigat lil St. George's Park Owners Association sabiex taghmel il-manutenzjoni fil-blokk (fol. 74)². Ftehim li sar ghall-perjodu ta' hames snin li jiggedded, izda mhux iktar minn 99 sena, u li jidher li ghadu fis-sehh. Pero' b'daqshekk is-socjeta konvenuta ma tistax tfarfar ir-responsabbilta. L-attur ma kienx parti ghal dak il-kuntratt.

¹ Ara per eżempju **Francis Portelli vs George Attard et** tal-20 ta' Marzu 1997 deciza minn din il-Qorti (Imhalled G. Caruana Demajo); **Carmel Aquilina vs Alan Alden et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju, 2014 fejn saret riferenza ghal diversi sentenzi; **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju, 2009.

² Jinkludi *"The balconies (except the paved surface thereof) external walls, foundations, concrete floor slabs and roof slab and all other roofing materials of the building."* Rilevanti li mill-kuntratt ta' akkwist tal-attur, jirrizulta li l-partijiet komuni tal-blokk baqghu proprjeta ta' St. George's Park Limited.

Pero hu veru wkoll li qabel twaqqfet din l-Assocjazzjoni, is-socjeta konvenuta kienet tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-blokk. Anthony Borg, kap eżekuttiv tas-socjeta konvenuta qal:

*"Nghid li ahna qatt ma ndhalna fix-xoghljiet li jkun hemm bzonn li jridu jsiru..... **Nghid illi anke qabel dan l-agreement St George's Park Company Limited qatt ma kienet involuta fil-maintenance tal-common parts.** Konna biss inhallsu l-ispejjeż kollha tal-komun u konna nigbruhom sena wara minghand l-owners."* (fol. 581).

Pero' hu stess qal li kienu l-amministraturi ta' St George's Park Complex. Fil-fatt qal ukoll li fuq il-kont ta' manutenzjoni, is-socjeta konvenuta kienet titlob hlas addizzjonali ta' 16%. Fil-kuntratt ta' Mejju 1999 li s-socjeta konvenuta ffirmat ma' St George's Park Owners Association, fil-parti preliminari jinghad:

"In terms of the original deeds of sale pursuant to which the Company transferred the apartments to various different persons, the Company was granted the right, and assigned responsibility, to provide those maintenance services (the Maintenance Services) identified in documents C and D attached to each of the said deeds of sale for a period of 99 years from the 1st January, 1969. Copies of the said Documents C and D are herewith attached for identification purposes."

Fil-kuntratt ta akkwist tal-attur, tista' tghid li jinghad l-istess:

"Saint George's Park Company Limited shall provide maintenance services detailed in its maintenance agreement attached to the original deed of grant for the period of ninety years from first January nineteen hundred and sixty nine and the Purchaser... bound to pay Saint George's Park Company Limited cost of maintenance inclusive of any capital disbursements and replacements for providing the said maintenance services pro rata between all the flats forming part of the said development Saint George's Park Company Limited plus twelve and one half percent per annum for the said period."

Il-bejt kien wiehed mill-ambjenti li kellu jsirli l-manutenzjoni (ara Dok. C).

Irrizulta wkoll kif sa minn meta xtara l-appartament, l-attur kien ihallas lis-socjeta konvenuta ghal manutenzjoni (ara ricevuti a fol. 547, 549, 551, 552, 565-568). Hlasijiet li baqghu jsiru sal-1998 ghaliex minn meta sar il-ftehim fl-1999, il-hlas beda jsir direttament lill-assocjazzjoni. Prova li turi li l-attur kellu relazzjoni guridika wkoll mas-socjeta konvenuta.

Fatti li huma prova cara li sakemm gie ffirmat il-kuntratt ta' Mejju 1999, il-*maintenance* kienet tipprovdi is-socjeta konvenuta. Ghalhekk il-qorti ma tistax tistrieħ fuq il-verzjoni ta' Anthony Borg. Fil-fatt irrizulta wkoll li s-socjeta konvenuta kellha mpjegat, Francis Galea, li x-xoghol tieghu kien li jiehu hsieb il-kumpless³. Galea xehed: *"Jiena kont nara li l-bejt jibqa' mantnut. Konna nuzaw cement grouting kullimkien fuq il-madum. Konna wkoll nitilghu 6 inches mal-gnub tal-opramorta."* (fol. 633).

F'rapport li ghamel il-perit Mario Cassar, inkarigat mill-attur, jinghad:

³ Ara deposizzjoni ta' Francis Galea (fol. 632 *et seq*).

"2) *The roof slab, in almost its entire entirety shows slab reinforcement corrosion and concrete cover spalling due to water ingress, during these past 25 years.*"

Opinjoni li ma gietx kontradetta u anzi hi korraborata mir-rapport addizzjonali li pprezenta l-perit tekniku Robert Musumeci (fol. 682 *et seq*), li kkonkluda:

"1. *Illi f'dan l-istadju jista' jigi konfermat li, is-saqaf tal-fond 30, Manoel Block, St. George's Park St. George's jinsab f'periklu strutturali, u dan primarjament dovut ghall-fatt li r-rinforz jinsab fi stadju avvanzat ta' deterjorazzjoni kif sospettat.*"

Dawn huma provi li ma gewx kontradetti.

Inoltre, fil-kuntratt tal-31 ta' Mejju 1999 li sar bejn il-konvenuti, f'Artiklu 1 jinghad li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tinkariga lill-assocjazzjoni konvenuta:

"... *as the Company's **sub-contractor** for the purpose of (a) providing all the Maintenance Services specified in Documents C & D attached to the afore-said original deeds of sale and to this Agreement.....*"

M'huwix korrett li jinghad li b'seħh mis-sena 1999 is-socjeta konvenuta harget ghal kollox barra mix-xena ghal dak li jirrigwarda manutenzjoni. Hu evidenti li nkarigat persuna mhux ta' hila, għallinqas ghal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-bejt.

Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li s-socjeta konvenuta hi legittimu kontradittur.

Kawza tal-hsara.

Is-socjeta konvenuta ghamlet riferenza ghad-deposizzjoni ta' Francis Galea li kien ha hsieb il-bini tal-blokk u xehed:

"*Jiena kont nara li l-bejt jibqa' mantnut. Konna nuzaw cement grouting kullimkien fuq il-madam. Konna wkoll nitilghu 6 inches mal-gnub tal-opramorta.*"

Argumentat li kien hemm fatturi ohra li setghu wasslu għall-hsara, jew li kkontribwew għalihom, u cjoe':

- i. Il-fatt li l-bini nbena fis-snin sittin;
- ii. *Wear and tear* naturali;
- iii. Il-fond tal-attur kien jinzamm magħluq għal zmien twil;

Pero' dawn huma biss supposizzjonijiet. M'hemm l-ebda prova teknika li l-hsara estensiva li grat fis-saqaf hi minhabba dawn ir-ragunijiet. Kemm il-perit tekniku nkarigat mill-qorti u wkoll il-perit Mario Cassar⁴ ikkonkludew li l-hsara saret minhabba nuqqas ta' manutenzjoni adegwata. Ma ntqalx li qatt ma saret manutenzjoni, izda li x-xogħol ma kienx adegwat. Li kieku x-xogħol sar kif suppost, l-art tal-bejt kienet tkun impermejabbli u ma kinitx tizviluppa dik il-hsara kollha li hemm fis-saqaf tal-appartament tal-attur. Il-perit Cassar stess xehed:

"*Nghid li fl-antik l-impermejbalizzazzjoni kienet tramite tahliba tas-siment li dan kien jissodisfa l-iskop sakemm tigi applikata regolarment. Ladarba din xi hadd li jkun responsabbli mill-manutenzjoni ma jkomplix isegwi matul iz-zmien, jiskattaw il-problemi ta' ingress tal-ilma"* (fol. 579).

⁴ Perit *ex parte* tal-attur.

Il-perit tekniku Robert Musumeci gie nkarigat mill-qorti sabiex jirrelata dwar l-ilment tal-attur. Fir-rapport qal:

"2. Minn dak li rrizulta waqt l-access, u li qed jigi ndikat tramite Dokument RM1 (ossija l-pjanta u ritratti relattivi li hejja l-esponenti), jirrizulta car, li kif sostna l-perit ex parte Mario Cassar fir-rapport tieghu (kemm dak tal-14 ta' Awissu 2007 u anke dak tad-29 ta' Gunju 2008 a fol. 18 et seq tal-process), **is-saqaf kien suggett ghall-ingress tal-ilmijiet in konsegwenza ghal nuqqas ta' maintenance adegwat fil-bejt sovrastanti;**

3. Fil-fatt, kif indikat permezz ta' Dokument RM1 (ossija l-pjanta u r-ritratti relattivi li hejja l-esponenti), il-hsara fis-saqaf tista tigi maqsuma fi tlett kategoriji: (i) fejn waqa' l-cover u r-rinforz gie espost, u dan senjatament fil-kamra tal-ikel u parti ohra fil-kcina (iii) dawk il-partijiet fis-saqaf fejn kien hemm sinjali ta' umdita', u dan fil-kamra tal-ikel, fil-kuridur malli tidhol fl-appartament u ddur fuq ix-xellug u fil-kamra tas-sodda u (iii) fejn kien is-saqaf 'bezaq', cioe' kien hemm 'spalling', u cioe' fil-kmamar tal-banju u l-kamra tas-sodda;"

L-opinjoni tal-perit tekniku tikkonferma dik tal-perit Mario Cassar li rrelata:

"I would like to stress the fact that the damages to the roof slab are the sole result of water ingress in the reinforced concrete slab, **due to lack of regular maintenance, which in this case was the sole responsibility of the residents association, as the roof is common to all.**

The vertical movement cracks are the result of the two huge overlying antennas, and these should be dismantled with immediate effect, before that can cause additional damage."

Sahansitra, il-perit Cassar xehed li kien irrizultalu li:

"... fuq il-bejt kien sar xi xoghol billi giet applikata waterproofing compound fuq il-bejt u din giet applikata b'mod hazin hafna ghaliex kif indikat f'Dok. MC04, l-istess zebgha kellha air prockets maqbudin. Dan jindika li l-istess saqaf kien ghalhekk umdu peress li z-zebgha nfethet." (fol. 577).

Ir-ritratti mehmuza mat-tieni rapport tal-perit Cassar huma l-aqwa prova tal-mod dilettantesk kif kien qieghed isir ix-xoghol, li mhu xejn ghajr *patch work*.

Is-socjeta konvenuta argumentat ukoll li kien hemm negligenza kontributorja min-naha tal-attur peress li naqas milli jiehu passi minkejja li l-mandatarja tieghu nnutat l-ilma fl-1998 u possibilment ukoll fl-1996. Kwistjoni bhal din trid tigi deciza "*skond principji tas-sens komun*" (Vol. XLIV.i.185). Mill-affidavit ta' Peter Ciarlo' (fol. 602), iben Maria Romana Dal Pane, hu evidenti li l-argument tas-socjeta konvenuta m'ghandux sahha. Minnu jirrizulta kif kien hemm zewg okkazzjonijiet meta dahlilhom l-ilma fl-appartament, darba fis-sena 1994 u ohra fl-1996⁵. Jirrizulta li f'dak iz-zmien l-appartament kien jiehu hsiebu certu Galea li kien involut fl-amministrazzjoni tal-blokk. Zied li kull darba Galea "*... reassured us he had taken care of the problem and fixed everything.*"⁶ Li minn meta l-attur xtara l-appartament (6 ta' Lulju 1981) kien

⁵ Fatti li kkonfermat Maria Dal Pane li qalet ukoll li mis-sena 1996 sal-2007 ma kellhom l-ebda problema bi dhul ta' ilma (fol. 323). Hu veru li fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2009, Maria Dal Pane xehedet li d-drabi meta dahal l-ilma kien fl-1994 u 1998. Fir-rigward ta' dak li gara fl-1998, qalet: "*We had found water in the flat, in the bathroom and in the bedroom.*" (fol. 123) Binha xehed li f'Jannar 1996 kienu sabu it-twapet tal-kamra tas-sodda u tal-kamra tal-banju, imxarrbin. Il-qorti qeghda tifhem li qeghdin jirreferu ghall-istess incident.

⁶ L-istess xehed l-attur (fol. 618).

hemm zewg okkazzjonijiet meta dahal l-ilma, m'hijiex xi haga straordinarja li kellha tallarma lis-sid. Dawn iz-zewg incidenti ma kienu l-ebda sinjal li hemm hsara fis-saqaf. Ma jidhirx li l-incidenti kienu qeghdin jirrepetu ruhhom, u ghalhekk jidher li xi haga sar min-naha ta' Galea. Kien biss f'Gunju 2007 li Maria Dal Pane skopriet li kien hemm problemi fis-saqaf, u dan meta fil-kcina sabet bicca konkos li waqghat mis-saqaf⁷. Il-qorti tkompli ssahhah il-fehma li ma kienx hemm negligenza kontributorja min-naha tal-attur meta tqies dak li xehed il-perit Mario Cassar:

"Biex isir dak it-tip ta' dannu mhux bilfors l-ilma jkun jidher ghaliex il-konkos jista' jdum fi stat ta' umdita' ghal certu zmien. Biss, biex tirrizulta dik it-tip ta' hsara jrid ikun hemm alternate wetting and drying tal-konkos.... Jekk bniedem ma jkunx tal-mestjier u ma jkun jaf ghal x'hiex irid ifittex, il-layman qatt mhu se jinduna li s-saqaf saritlu hsara." (fol. 646).

Imbaghad fis-seduta tat-2 ta' Marzu 2010, l-istess xhud qal:

"Qed nigi mistoqsi jekk qabel ma waqghet din il-bicca mis-saqaf jekk ma jigix xi hadd espert li jifhem ma jkunx jista' jinduna x'kien qed jigri, nghid li s-sid sakemm ma jkollhiex din it-tip ta' evidenza li taqa' xi bicca, ma jkollha ebda suspett li qed issirlu hsara s-saqaf." (fol. 130B).

Jibqa' l-fatt li l-kagun tal-hsara hi manutenzjoni mhux adegwata tal-bejt matul dawn is-snin kollha, li ghalih trid twiegeb is-socjeta konvenuta.

Fir-rigward tal-assocjazzjoni konvenuta, irrizulta li bis-sahha tal-kuntratt iffirmit fil-31 ta' Mejju, 1999 hi nghatat id-dmir li taghmel il-manutenzjoni fil-kumpless. F'dan ir-rigward fl-ewwel klawzola jinghad:

"1. The Company hereby appoints the Association, which accepts such appointment, as the Company's sub-contractor for the purpose of (a) providing all the Maintenance Services specified in Documents C & D attached to the afore-said original deeds of sale and to this Agreement except those services referred to in paragraph (j) of Document C, and (b) effectively monitoring the compliance by the St. George's Park apartment owners with the regulations specified in Doc. E.."

L-assocjazzjoni ssostni li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur peress li r-relazzjoni taghha hi mas-socjeta konvenuta. Il-qorti ma taqbilx, in kwantu:

- i. Mill-provi rrizulta li b'seħh mis-sena 1999, l-attur beda jhallas direttament lill-assocjazzjoni l-ispejjez relatati mal-manutenzjoni.
- ii. F'kull kaz ukoll jekk wiehed ma jaqbilx li hemm relazzjoni diretta mal-attur, kulhadd irid iwiegeb għall-hsara li tigr "bi htija tieghu" (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). Hemm negligenza meta dak li jkun jaghmel xi haga bi traskuragni. Victor Vella xehed⁸, "Jiena nista' nghid illi manutenzjoni saret dejjem kif suppost u nikkonferma illi qatt hadd ma qalli xejn u hadd qatt ma qalli illi kien hemm xi problem. La qatt ircevejt complaints fuq xi manutenzjoni illi ma saritx u lanqas qatt ircevejt complaints illi dahal ilma lil xi hadd minn fuq il-bejt, lanqas minghand ir-rikorrenti nomine." Pero' din m'hijiex prova li l-assocjazzjoni m'ghandha l-ebda htija. L-opinjoni teknika tal-perit Mario Cassar u tal-perit tekniku jgibu fix-xejn dak li xehed

⁷ Fol. 323.

⁸ Affidavit a fol. 117.

Victor Vella. F'dan il-kaz hemm provi cari li l-manutenzjoni fuq il-bejt ma kinitx adegwata, u dan ukoll fiz-zmien li l-assocjazzjoni kienet responsabbli ghal dan ix-xoghol.

Responsabbilta tal-konvenuti.

M'huwiex possibbli li tigi stabbilita l-bicca tal-hsara li kull wiehed mill-konvenuti kkaguna lill-attur. Li hu zgur hu li ghal dak li jikkoncerna l-manutenzjoni tal-bejt, in-nuqqasijiet tal-konvenuti jmorru lura snin twal. Ghalhekk kull wiehed hu responsabbli *in solidum* ghad-danni.

Tielet eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta.

Iz-zewg *satellite dish* li semma l-perit Mario Cassar fir-rapport⁹, tnehhew. Pero l-qorti ma fehmitx li kkonstata hsara fis-saqaf minhabba dan l-apparat li kien hemm fuq il-bejt (ara ritratti Dok. MC5, fol. 24).

Danni.

F'rapport addizzjonali prezentat fis-27 ta' Mejju 2014, il-perit tekniku Robert Musumeci rrelata li wara kienu saru testijiet fis-saqaf¹⁰, irrizulta kien hemm stat ta' deterjorazzjoni avanzat u s-saqaf tal-fond oggett tal-kawza:

*"jinsab **f'periklu strutturali**, u dan primarjament dovut ghall-fatt li r-rinforz jinsab fi stadju avanzat ta' deterjorazzjoni kif sospettat."* (fol. 686).

Il-konvenuti ghamlu domandi in eskussjoni, u l-perit tekniku rega' tenna li (fol. 741-74747):

- Tista' tghid li f'kull kamra tal-appartament, *"ir-rinforz jinsab fi stat allarmanti."*
- Peress li l-istat tar-rinforz gie kompromess, hemm bzonn li s-saqaf kollu jinbidel. M'hemmx alternattiva ohra.
- Peress li hemm deterjorazzjoni fil-hadid u meqjus il-kwantita ta' hsara, is-saqaf ma jibqax jahdem in tension u giet kompromessa l-integrita strutturali tas-saqaf.
- M'huwiex il-kaz li ssir tisiwija bl-uzu ta' *repair additives* minhabba l-istat avanzat tad-deterjorazzjoni tar-rinforz.

Hadd mill-konvenuti ma ressaq prova teknika dwar il-hsara li hemm fis-saqaf u x'hemm bzonn li jsir. Peress li dan hu aspekt tekniku, il-qorti bilfors trid tistrieħ fuq il-parir tal-perit tekniku. Il-htiega li jinbidel is-saqaf ser tfisser spejjez. Gialadarba l-integrita tas-saqaf hi kompromessa, hu fl-interess ta' kulhadd li jinbidel. Il-*buon sens* kien jitlob li l-partijiet ikkoncernati, bla pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi tagħhom, jiftehmu u jagħmlu arrangamenti sabiex isir ix-xoghol. Wara setghu jkomplu jargumentaw dwar min kellu jagħmel tajjeb għall-ispejjez. Il-prijorita' kienet u ghadha li jinbidel is-saqaf. Pero' mill-argumenti li saru jidher li l-konvenuti ghadhom

⁹ Fol. 19, paragrafu (c) ta' dik il-parti tar-rapport intestata *"Technical observations."*

¹⁰ Ara digriet tal-qorti tad-19 ta' Frar 2014.

m'humieix jaccettaw dwar in-necessita li jinbidel is-saqaf. Dan ser ifisser li l-attur ser ikollu jiehu l-passi li hemm bzonn sabiex jinbidel is-saqaf.

Il-perit tekniku ghamel stima ta' €25,140.88 (mhux inkluz VAT)¹¹ fejn spjega x'inhuma l-ispejjez li jridu jsiru. Ma' din is-somma trid tizdied is-somma ta' €1,799.92, li hu dritt professjonali (folo. 713). Fic-cirkostanzi wara li l-qorti qieset il-bill of quantities imhejji mill-perit tekniku, tillikwida d-danni fis-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).

Ghalkemm il-konvenuti qalu li s-somma likwidata hi ezagerata, dan l-argument hu mibni fuq pedament tar-ramel. Is-socjeta konvenuta argumentat li l-istima tal-perit ex parte hi ta' €18,000. Pero' dik l-istima saret f'Awissu 2007, filwaqt li l-istima tal-perit tekniku saret **sitt snin wara**. Fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2011, il-perit Cassar xehed: "*Nikkonferma li l-istima ta' Lm7,800 illum telghet 'il fuq.*" Is-socjeta konvenuta ma staqsitux biex jaggorna l-istima, u ghalhekk m'ghandux ikun li llum tipprova tiskredita l-istima tal-perit tekniku billi taghmel riferenza ghal stima li saret fl-2007. Sahansitra mid-data tar-rapport tal-perit, regghu ghaddew sentejn ohra. Hu maghruf li iktar ma jghaddi z-zmien, l-ispejjez ghal xoghol strutturali jizdied u mhux jonqos.

Fin-nota ta' sottomissionijiet l-assocjazzjoni staqsiet ghalfejn il-perit tekniku llikwida s-somma minghajr qabel ma ghamel testijiet tal-konkos. Domanda li saret in eskussjoni, u l-perit wiegeb:

"Iva – ma sarux core tests. Kif gie spjegat, l-istat tar-rinforz huwa ferm deterjorat u allura s-soqfa jridu jinbidlu, irrispettivament mill-grade tal-konkos." (fol. 746).

F'dak l-istadju hadd mill-konvenuti ma pprotesta ghal fatt li ma sarux *core tests* tal-konkos. Pero' hu evidenti, li rrispettivament ta' x'kien ikun ir-rizultat tat-testijiet tal-konkos, ma kienet ser tibdel xejn mill-konkluzjoni tal-perit tekniku. It-testijiet kienu jservu biss biex isiru hafna iktar spejjez minn dawk li diga' saru.

Rifuzjoni ta' parti mill-maintenance fee li thallset lill-assocjazzjoni.

Permezz tal-ahhar talba l-attur jippretendi rifuzjoni ta' parti mill-maintenance fee li hallas lill-assocjazzjoni konvenuta, peress li l-hlas jinkludi fih manutenzjoni tal-bejt li ma saritx jew ma saritx skond is-sengha u l-art. Fil-fehma tal-qorti din m'hijieix gustifikata, in kwantu:

- i. Mill-accounts m'huwix car xi hlas ghamel fir-rigward ta' xoghol fuq il-bejt.
- ii. Il-qorti ma tistax tghid li l-assocjazzjoni ma kinitx taghmel manutenzjoni, izda li dak li kienet qeghda taghmel ma kienx adegwat. Dan wassal biex saret hsara rreparabbli fis-saqaf, u l-attur ser jigi rizarcit ghad-danni biex jinbidel is-saqaf.

¹¹ Ara *bill of quantities* a fol. 710-713. Fir-rapport hemm zball ta' kalkolu (ara paragrafu 3 tal-parti Konkluzjonijiet).

Ghal dawn il-motivi:-

- 1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni.**
- 2. Tichad l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li m'hijiex il-legittimu kontradittur.**
- 3. Dwar it-tielet eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, tiddikjara li d-danni gew pruvati.**
- 4. Tichad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta konvenuta.**
- 5. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta.**
- 6. B'riferenza ghat-tielet eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta, m'hemmx htiega li ssir xi dikjarazzjoni mill-qorti.**
- 7. Tichad ir-raba' eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta.**
- 8. Tilqa' l-ewwel talba.**
- 9. Tiddikjara li l-konvenuti huma solidalment reponsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.**
- 10. Tillikwida d-danni fis-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).**
- 11. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu lill-attur is-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).**
- 12. Tichad l-ahhar talba.**

Spejjez kollha a karigu tal-konvenuti, hlief l-ispejjez relatati mal-ahhar talba li huma a karigu tal-attur.

Anthony Ellul.