

Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell Ċivili Nru. 136/2009

Rosanne Aquilina (appellanta)

vs

**Frank Salt Real Estate Limited u Vassallo Builders Group Limited u,
permezz ta' digriet datat 1 ta' Lulju 2001, giet kjamata in kawża Lion's
Flats Owners Association (appellati)**

18 ta' April 2017

1. Permezz ta' avviż preżentat fis-7 t' April 2009,¹ ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tordna lill-intimati jese gwixxu dawk ix-xogħolijiet neċessarji taħt is-sorveljanza ta' perit nominat mill-Qorti sabiex is-saqaf tal-*car space* tagħha sottopost il-fond ġestit mis-soċjetà Frank Salt Real Estate Limited f' Tower Road, Sliema, jiġi riparati mill-ħsarat minnhom ikkawżati u jirripristinaw l-istess saqaf għall-istat originali tiegħu, bl-ispejjeż u bla preġudizzju għal kull azzjoni spettanti lilha skont il-liġi għall-ħlas ta' danni liema ammont ma jeċċedix l-elfejn ewro (€2,000) ċirca.
2. Is-soċjetà Vassallo Builders Group Limited, permezz ta' risposta preżentata fit-28 ta' April 2009,² in linea preliminari eċċepiet l-inkompetenza *ratione materiae* tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u subordinatament u bla preġudizzju eċċepiet li hija kellha tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju stante in nuqqas ta' rabta kuntrattwali jew rapport ġuridiku mar-rikorrenti.
3. Fit-30 t'April 2010 giet preżentata ir-risposta ta' Frank Salt Real Estate Limited (C31167)³ li eċċepiet ukoll l-inkompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) *ratione materiae* u li bla ħsara għal dan fil-mertu għandha tiġi liberata mill-

¹ Fol. 1

² Fol. 9

³ Fol. 21

osservanza tal-ġudizzju stante li ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti filwaqt li f'kull każ m'hijiex responsabbli għall-allegati ħsarat.

4. Permezz ta' deċiżjoni parzjali datata 23 ta' Marzu 2012,⁴ il-Qorti tal-Maġistrati (Malta), filwaqt li rreferiet għall-artikolu 47 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, iddeċidiet billi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Frank Salt Estates Limited u ċaħdet ukoll l-ewwel eċċezzjoni ta' Vassallo Builders Group Limited.
5. Permezz ta' digriet mogħti fl-1 ta' Lulju 2015⁵ giet milqugħa t-talba tar-rikorrenti tat-30 ta' Ġunju 2015⁶ għall-kjamat in kawża ta' Lion's Flat Owners Association.
6. Permezz ta' risposta intavolata fid-9 ta' Ottubru 2015,⁷ Lion's Flat Owners Association, kif rappreżentata minn Anthony Bonello *qua* Chairman, eċċepiet preliminarjament l-inkompetenza tal-Qorti *ratione materie*, bla preġudizzju eċċepiet ukoll li hija m'għandha l-ebda ness kuntrattwali jew rapport ġuridiku mar-rikorrenti fuq il-kwistjoni mertu tal-kawża filwaqt li fil-mertu u dejjem bla preġudizzju saħqet li l-Assoċjazzjoni bl-ebda mod ma hija responsabbli għall-ħsarat allegati mir-rikorrenti.
7. Permezz ta' deċiżjoni finali datata 19 ta' Mejju 2016 il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) iddeċidiet billi **laqgħat** l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà Frank Salt Real Estate Limited u Vassallo Builders Group Limited salv l-ewwel eċċezzjoni li kienet giet deċiża fit-23 ta' Marzu 2012; **ċaħdet** l-eċċezzjonijiet kollha ta' Lions Flat Owners Association u għalhekk **iddikjarat** lil Lions Flat Owners Association responsabbli għall-ħsarat ossija perkolazzjoni ta' ilma illi qiegħed jidħol fil-*'car space'* propjetà tar-rikorrenti u għalhekk **ordnat** lil Lions Flat Owners Association tagħmel ix-xogħlijiet kollha ta' riparazzjoni fil-parking space tar-rikorrenti, sabiex l-istess ikun utillizzabbli għal darb' oħra liema xogħolijiet ta' riparazzjoni iridu jsiru fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, taħt is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea. Kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha filwaqt li l-ispejjeż tal-Perit Marie Louise Caruana Galea għandhom ikunu a karigu tal-Lions Flats Owners Association.
8. Ir-rikorrenti appellat. L-aggravju hu li l-kjamata in kawża ma kellhiex issir għaliex l-Assoċjazzjoni tal-Lions Flat Owners mhijiex reġistrata bħala Assoċjazzjoni mar-Registru tal-Artijiet. Skont l-appellanta hemm prova ċara li

⁴ Fol. 35 et seq

⁵ Fol. 160

⁶ Fol. 159

⁷ Fol. 173

I-ħsara in kwistjoni fis-saqaf tal-*car space* hi kawża minn perkolazzjoni mill-fond sovrastanti proprjetà tas-soċjetà appellata Frank Salt Real Estate Limited. Hi talbet għalhekk lil din il-Qorti tilaqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà Vassallo Builders Group u tal-Lions Flat Owners Association salv l-ewwel eċċezzjoni deċiża fit-23 ta' Marzu 2012 u tiċhad l-eċċezzjonijiet ta' Frank Salt Real Estate Limited u filwaqt li tiddikjaraha responsabbli għall-ħsarat ossija perkolazzjoni ta' ilma jew fluwidu fis-saqaf tal-*car space* proprjetà tal-appellanti tordnalha tagħmel ix-xogħlijiet kollha rimedjali neċessarji sabiex jiġi assigurat li tiegħaf il-perkolazzjoni ta' ilma fis-saqaf sovrastanti l-*car space* proprjetà tagħha u x-xogħlijiet kollha ta' riparazzjoni tal-imsemmi saqaf.

9. Illi s-soċjetà Frank Salt Real Estate Limited wiegħbet illi, in linea preliminari li l-appell tar-rikorrenti huwa wieħed null, frivolu u vessatorju in kwantu r-rikorrenti appellanta m'għandiex interess ġuridiku rikjest sabiex hija tkun tista' tinterponi appell mis-sentenza appellata, filwaqt li fil-mertu u mingħajr preġudizzju l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Qorti m'għandux jiġi disturbat u s-sentenza tal-Prim' Istanza għandha tiġi konfermata u l-appell miċhud.
10. Da parti tagħha l-Lions Flats Owners Association, kif rappreżentata minn Anthony Bonello bħala *Chairman* tal-istess Assoċjazzjoni, wiegħbet li l-Qorti għandha tilqa' l-appell interpost mir-rikorrenti appellanta bl-ispejjeż kontra Frank Salt Real Estate Limited.
11. Ma tressqet l-ebda twegħiba bil-miktub da parti ta' Vassallo Builders Group Ltd.
12. Din il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet kollha fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru 2016.
13. Il-qorti rat l-atti minn fejn jirrizultaw is-segwanti fatti:
 - Fid-29 ta' Awissu 2003⁸ ir-rikorrenti xtrat mingħand il-konjuġi Avukat Dr. Max Ganado u martu Veronica Ganado l-appartament internament immarkat numru erbgħa (4) tal-Blokk 203, Tower Road, Sliema kif ukoll żewġ *garage spaces* internalment immarkati 'G5' u 'G1' fil-livell *minus two* (-2) li jiffurmaw kumpless ta' garaxxijiet taħt il-binjiet bin-numru 201, 202, 203 u 204 f' Tower Road u fond bin-numru 49 u l-fond numru 43 F' Creche Street, Sliema.

⁸ Fol. 143 et seq

- Fil-kuntratt tal-akkwist ġie dikjarat li *'The Garage Complex belongs, as to a divided part to "A & N Properties Limited", as to another divided part to the vendors, and as to the remaining divided part to Marcel Zammit and others. The divided part of the Garage Complex which underlies the Block of Apartments belongs exclusively to the vendors, but it is subject to servitudes of passage ...'*
- Fl-affidavit tagħha hija xehedet li ftit wara li xtrat l-imsemmi appartament u *car spaces* il-konvenuta Frank Salt Real Estate Ltd kienet bdiet topera mill-proprjetà sovrastanti dawn il-*car spaces* u kien proprju dak iż-żmien li hija osservat problemi ta' ilma fil-*car space* relattiv li hija għid li għandu n-numru 4.
- Ir-rikorrenti ressqet tali ilment lill-fond sovrastanti, ossija lis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited kif ukoll ma' impjegat ta' Vassallo Builders Group Limited, iżda naqqset milli tgharraf lill-persuni responsabbli tal-amministrazzjoni tal-Blokk.
- Hija kienet qabbdet lill-Perit Richard Aquilina sabiex ihejji rapport dwar il-ħsarat riżultanti liema rapport tnejja fid-19 ta' Novembru 2008 u jinsab eżebit a fol. 45 tal-proċess fejn huwa jirrelata li toqba ta' madwar 20 ċentimetru ġiet maqtugħa fis-saqaf rinforzat tal-konkrit u xi *gully* ġiet inserita fl-imsemmija toqba qabel ma reġgħet ingħalqet bil-konkrit u li din kienet ir-raġuni tal-perkolazzjoni. Rapport ieħor tal-Perit Aquilina datat 25 ta' Jannar 2012 li ġie eżebit mir-rikorrenti jinsab a fol. 33 tal-proċess u jikkonferma li l-ispazju fuq il-*car space 203/1 u 203/4 jinsabu mtebba' b'tixrib ta' perkolazzjoni ta' ilma.*
- Fis-26 ta' Ottubru 2012 il-Qorti appuntat lill-Perit Mario Cassar sabiex jieħu konjizzjoni ta' l-atti u jagħmel aċċess fil-post u jekk ikun il-każ jipproponi x-xogħlijiet neċessarji. Fir-relazzjoni tiegħu li tinsab a fol. 62 *et seq* tal-proċess il-Perit Mario Cassar ikkonkluda li l-umdità fis-saqaf hija kkawżata minn ingress ta' fluwidu fis-saqaf tal-*parking spaces* fuq numri 7 u 8 (arja A fil-pjanta a fol. 73) tirriżulta mill-arja tat-*toilet* tal-uffiċini ta' Frank Salt. In eskussjoni l-Perit Cassar spjega li r-referenza numerika tal-*garage spaces* tirrifletti l-indikazzjoni numerika fil-pjanti eżebiti a fol. 77 tal-proċess.
- Graham Salt, direttur tal-kumpannija intimata Frank Salt Real Estate Ltd ikkonferma li l-imsemmija kumpannija hija propjetarja ta' uffiċini fil-pjan terran fil-fond bin-numru 201, f'Tower Road Sliema li huwa sovrastanti għall-*parking space* tar-rikorrenti. Mill-kuntratt eżebit a fol. 162 tal-

proċess jirriżulta li huwa akkwista l-imsemmija uffiċini f'isem il-kumpannija intimata Frank Salt Real Estate Limited fis-27 ta' Lulju 2005 mingħand A & N Properties Limited. Huwa xehed li wara li kienet ikkuntatjata r-rikorrenti bl-imsemmija problema ta' perkolazzjoni ta' ilma huwa kien ingaġġa lil AASK Enterprises Ltd, kumpannija ta' *plumbers* li kienu ħadmu fuq is-sistema ta' *plumbing* kollu tal-uffiċċju sabiex jagħmlu *pressure test* permezz ta' liema aċċerta ruħu li ma kienx hemm perkolazzjoni ta' ilma mis-sistema ta' drenaġġ ta' l-uffiċċini ta' Frank Salt Real Estate.

- Dan ir-rapport jinsab a fol. 118 et seq tal-proċess flimkien max-xhieda ta' Kevin Scerri li ħejjeh. Fir-rapport tiegħu dan tal-aħħar ikkonkluda li l-ingress ta' l-ilma kien qiegħed isir minn xaft żgħir illi kien hemm biswit il-fond tas-soċjetà Frank Salt Real Estate Limited. A fol. 123 irrelata dwar l-tibdil fid-*drains* li kienu saru minn Vassallo Builders biex jiskonnettjaw id-*drains* tal-appartamenti mid-*drains* li kienu għaddejjin minn taħt l-uffiċċji ta' Frank Salt Real Estate Limited, dwar l-istat ħażin tal-*waterproofing* u l-fatt li l-qiegħ tax-xaft kien tlett pulzieri 'l fuq l-livell tal-konkrit u kien qed jikkawża perkolazzjoni ta' ilma kull meta tfur waħda mid-diversi *gulleys* fl-imsemmi xaft.
- Graham Salt xehed li huwa mar ma impjegat ta' Vassallo Builders Ltd biex jispezzjona l-imsemmi xaft u sabu li ma kienx miksi bil-madum u l-art tiegħu m'għandha l-ebda sistema ta' drenaġġ. Xehed ukoll li sa fejn jaf hu Vassallo Builders Ltd għamli xi xogħlijiet f'dan ix-xaft sabiex jirrangaw is-sistema ta' *floor drain* billi għollew il-livell tal-konkos u anke biddlu d-direzzjoni ta' xi katusi.
- L-avukat Dr Aldo Vella xehed⁹ illi huwa direttur ta' Vassallo Builders Group Limited u ta' A & N Properties Ltd. Il-Blokka 202 fejn illum hemm l-uffiċċini ta' Frank Salt Real Estate Limited u kif ukoll il-*garage space* tar-rikorrenti kienu inbnew u nbiegħu mill-imsemmija A & N Properties Ltd b'appalt lis-soċjetà Vassallo Builders Limited li hija sussidjarja tas-soċjetà Vassallo Builders Group Limited. Għalkemm huwa inizjalment xehed li r-rikorrenti xtrat il-proprietà tagħha mingħand ċertu Victor Galea u Christiane Galea sussegwentement ikkoreġa lilu nnifsu¹⁰ in kwantu mill-kuntratti eżebiti a fol. 143 tal-proċess jirriżulta li l-akkwist tal-propjetà tar-rikorrenti sar mingħand l-avukat Dr Maximillian Ganado u martu Veronica Ganado filwaqt li l-kuntratt bejn A & N Properties Limited u Victor u Christiane Galea eżebit a fol. 136 jirreferi għal *car space* bin-numru 38 li jinsab fil-

⁹ Fol. 129

¹⁰ Fol. 133 et seq

livell *minus five* (-5) taħt il-fond '*Lion's Mansions*' Tower Road, Sliema li mhuwiex il-mertu ta' din il-kawża. Għalhekk saħaq li ma hemm ebda relazzjoni ma Vassallo Builders Group Limited.

- Huwa xehed ukoll li l-proprjetà li ġiet żviluppata u li fiha llum il-ġurnata tgħix ir-rikorrenti kienet tikkonsisti f'bini li parti minnhom kienu tal-familja Ganado u parti minnhom kienu tal-kumpannija A & N Properties Limited. Ganado u A & N Properties kienu responsabbli għal-partijiet tal-proprjetà rispettivi tagħhom. Flimkien kienu ingaġġaw lil Vassallo Builders Limited sabiex tagħmel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-binja kollha. Huwa xehed li ma jeskludix il-possibilità l-familja Ganado ingħatat xi *car spaces* ġewwa parti mill-fond li kien ta' A & N Properties Limited u li l-*car space* tar-rikorrenti huwa parti mill-fond li kien ta' A & N Properties Limited peress li huwa taħt l-uffiċċju ta' Frank Salt. Illum il-ġurnata A & N Properties Limited ma għandha xejn fil-Blokka 202.
- L-ewwel qorti għamlet hi stess aċċess fuq il-post fit-30 t'April 2015 u rriżultatla li l-ilma li minnu kienet qegħda tilmenta r-rikorrenti kien ta' bilfors qiegħed jinżel minn ġewwa x-xaft li hemm fil-parti komuni tal-bini 202, liema xaft kien jidher li ma kellux qiegħ sabiex jilqa' l-ilma li seta' jaqa' mis-sulari ta' fuq.
- Xehed ukoll Anthony Bonello li huwa *Chairman* ta' Lions Mansions Owners Association. Huwa xehed li din l-assoċjazzjoni qatt ma ġiet reġistrata skont il-*Condominium Act* u li ma kellha l-ebda ftehim formali. Qal li kien Nazzareno Vassallo li mingħand u xtara l-appartament tiegħu li kien ipproponielu joqgħod *Chairman*. Huwa ikkonferma li bħala stat ta' fatt l-Lions Mansions Owners Association tamministra biss il l-Blokka 202 konsistenti f' 14-il flat u penthouse kif ukoll il-*garage complex* kollu u jiġbru l-flus mingħand il-*condomini* għall-manutenzjoni u insurance tal-partijiet komuni. Ir-rikorrenti qatt ma avżat lill-Assoċjazzjoni bil-ħsarat fis-saqaf tal-parking space.

Konsiderazzjonijiet

14. Fl-ewwel lok huwa xieraq li tiġi deċiża l-eċċezzjoni preliminari sollevata minn Frank Salt Real Estate Limited dwar jekk l-appellanta għandiex l-interess ġuridiku rikjest sabiex hija tkun tista' tinterponi appell mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tad-19 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet premissi u dan stante li ottjeniet '*riżultat favorevoli*' għat-talba tagħha.

15. Il-ġurisprudenza in materia tgħallem li *`ma hemmx dubju illi l-kontestazzjoni ta' sentenza permezz tar-rit ta' l-appell timporta domanda fejn wiehed jew waħda mill-partijiet litigandi jirrimetti għad-diskussjoni quddiem din il-Qorti tat-tieni istanza u fil-konfront tal-kontendent l-iehor, l-oġġett tal-provvediment mogħti bis-sentenza. Skop preponderanti ta' appell bħal dan hu dak li l-appellanti jottjeni għaf-favur tiegħu l-effett sostitutiv tas-sentenza minnu attackata. F'dan kollu għandu ingress il-prinċipju ġenerali ta' l-interess ġuridiku u ta' dik il-legittimazzjoni li wiehed jattakka s-sentenza biex jikseb għalih dik l-utilita' li toħroġ mill-akkoljiment ta' l-ilment tiegħu.*¹¹
16. Fiċ-ċirkostanzi odjerni l-appellanta tinsisti li s-soċjetà minnha mħarrka Frank Salt Real Estate Limited kellha tinsab responsabbli għall-perkolazzjoni ta' ilma fuq il-*car space* tagħha għaliex skontha l-perkolazzjoni ġejja mit-*toilet* tal-uffiċini sovrastanti tal-imsemmija soċjetà u mhux mix-xaft li jiffirma parti mill-komun. Logikament jekk hija tikkontendi li l-ħsara ġejja mill-uffiċini sovrastanti ta' Frank Salt Real Estate Limited isegwi li anke jekk l-Lion's Flat Owners Association tagħmel xogħlijiet rimedjali u riparatorji relattivi fix-xaft kif ordnat mill-Qorti tal-Prim' Istanza, il-perkolazzjoni se tibqa' sseħħ.
17. Isegwi għalhekk li fl-isfond taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u n-natura tal-aggravju tal-appellanta, mingħajr ħsara għall-fatt jekk ir-rikorrenti appellanta għandhiex raġun o meno fil-mertu, din il-qorti hi tal-fehma li ma jistax jingħad li l-appellanta jonqosha l-interess ġuridiku neċessarju biex tippromwovi l-appell odjern. Konsegwentement l-eċċezzjoni f'dan is-sens sollevata mill-appellata Frank Salt Real Estate Limited hi miċhuda.
18. Sorvolata din l-kwisjoni preliminari, l-Qorti se tgħaddi għall-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar aggravju tal-appellanta li tikkontendi li kuntrarjament għad-deċizzjoni tal-ewwel qorti hemm prova ċara li l-ħsara in kwistjoni fis-saqaf tal-*car space* hi kkawżata minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti proprjetà tas-soċjetà appellata. Hi tirreferi għar-rapport peritali tal-Perit Mario Cassar appuntat mill-Qorti stess u tilmenta li l-ewwel qorti ma kellha qatt tiskarta r-rapport tekniku tal-espert maħtur minnha u minflok tistrieħ fuq rapport *ex parte* tas-soċjetà AASK Enterprises Limited prodott mill-appellata Frank Salt Real Estate Limited.
19. Jidher li l-punt sollevat mill-appellanta ma jikkonsistix unikament minn kritika tal-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti iżda allegazzjoni ta' ksar

¹¹ Appell Civili Numru. 2/2007/1 **Carmela Farrugia, Tony Farrugia vs JIT Trading Ltd**, 17.04.2009

tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali in kwantu l-Ewwel Qorti straħet fuq provi *ex parte* u skartat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar maħtur minnha stess.

20. Illi l-artikolu 681 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdni b'mod inkonfutabbli li qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.

21. F'dan ir-rigward il-qorti qalet li:

"(.....) huwa minnu li l-espert tekniku ikkonkluda illi l-ingress tal-ilma kien jirriżulta mill-arja tat-toilet tal-ufficini ta' Frank Salt (fol. 66), jirriżulta wkoll illi 'il-konklużjonijiet tal-istess (Mario Cassar) huma bbażati fuq punti ta' probabilita' kbira u minn dak li ġie kkonstatat fuq il-post (fol. 89).

Il-Qorti madankollu tosserva illi fuq bażi ta' ċertezza, kif jidher fir-rapport ipprezentat mis-soċjeta Frank Salt Real Estate Limited sussegwentement għar-rapport tal-espert tekniku, fol. 118 sa 128, is-sistema tal-pipes kollha ġewwa t-toilet tas-soċjeta Frank Salt Real Estate Limited ġew eżaminati u ma rriżultax illi, f'xi mument, kienu qed joqtru xi ilma.

Il-Qorti, għalhekk, abbażi ta' dak illi setgħet tikkonstata personalment kif ukoll abbażi ta' studju professjonali illi sar fuq il-(fond) tas-soċjeta Frank Salt Real Estate Limited, hija konvinta illi l-perkolazzjoni tal-ilma ma kienx ġej minn tali toilets, iżda kien, u għadu, qed jiġi mix-xaft li hemm fil-parti komuni tal-binja 202, liema xaft għandu fuqu s-servizzi tal-appartamenti sovrastanti, fuq madwar sitt sulari, liema servizzi jistgħu, minn żmien għal żmien, jfuru għal ġewwa x-xaft, liema xaft, iżda ma għandux, fil-preżent, ebda tip ta' lqugħ għal tali ilma bir-riżultat illi dan jibqa' nieżel fuq is-saqaf u, meta kien hemm toqba għadha miftuħa, għal fuq il-parking space tar-rikorrenti.

Il-Qorti, finalment, tosserva illi kif ħareġ mix-xhieda, il-perkolazzjoni tal-ilma ma kinitx waħda kostanti, iżda kienet waħda intermittenti tant illi, fil-preżent, il-problema ma hijiex daqstant vizibbli u għalhekk ċertament ma tista' tirriżulta minn sistema ta' drenagg' tas-soċjeta Frank Salt Real Estate Limited illi tintuża regolarment sal-ġurnata ta' llum fl-istess stat illi dejjem kienet, iżda, semmai, hija riżultat tal-fatt illi x-xaft ma huwiex miżmum kif suppost, liema manutenzjoni tispetta lil min huwa responsabbli għalih, u, stante li tali xaft jiffirma parti mill-komun tal-binja 202, Triq it-Torri, Sliema, għandha tkun il-Lion's Owners Association li tiegħu ħsieb li tassikura li tali xaft ma jikkawżax ħsara lil terzi".

22. Mid-deċiżjoni appellata jirriżulta li l-Ewwel Qorti għarblet sew il-provi prodotti mill-partijiet kif ukoll ir-riżultanzi li hija għamlet personalment waqt l-aċċess fit-30 t'April 2015 fil-preżenza tal-partijiet debitament assistiti kif ukoll tal-Perit tal-Qorti Mario Cassar minn fejn irriżulta li:

- il-garage space tar-rikorrenti illum appellanta huwa illum mmarkat bin-numri 7 u 8 u jinsab fil-livell -1 tal-Blokk bin-numru 202;

- s-saqaf tal-imsemmija garage spaces enumerati 7 u 8 għandhom sinjali ta' umdita indikattivi ta' ingress ta' ilma minn fuq **li ma jidhirx għadu qed isir**;
- fil-ground floor level tal-Blokk 202 hemm kamra fejn jinzammu l-meters tal-*condomini* kollha tal-Blokk 202 u ħdejn din il-kamra hemm xaft żgħir li ġewwa fih jinżlu katusi tas-servizzi tal-appartamenti sovrastanti kif ukoll servizzi oħra;
- x-xaft għandu l-bażi tiegħu mkissra bir-riżultat li l-ilma li jinżel ġewwa fih jispiċċa ma għandu l-ebda qluġh u jaqa' fuq il-konkos tas-saqaf, liema saqaf huwa ukoll is-saqaf ta' *parking spaces* 7 u 8;
- tali xaft huwa soġġett għall-elementi tan-natura, peress li huwa miftuħ u għandu fuqu *gulley*s tas-servizzi kollha tal-appartamenti kollha li hemm f'tali blokk ta' bini;
- fil-qiegħ tax-xaft hemm *gulley* intiż sabiex jilqa' l-ilma li jista' jipperkola ġewwa tali xaft liema *gulley* huwa ineffettiv stante li huwa imħaffer u mkisser.

23. Il-qorti tosserva wkoll li mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li m'għamel l-ebda verifiki dwar kienx hemm *leakage* ta' ilma minn pajpijiet fit-toilet fil-appartament tas-socjeta konvenuta. Fil-fatt fir-rapport qal:

"b) Għalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi għandha ssir investigazzjoni fis-sistema tal-ilma u drenaġġ tal-istess toilet tal-uffiċini ta' Frank Salt Real Estate Ltd"¹².

Investigazzjoni li mill-provi rriżulta li kienet diġa saret u ma tatx l-eżitu li jidher li kien qiegħed jaħseb dwarha l-perit tekniku. F'dan ir-rigward f'April 2008 u fi Frar 2011 saru pressure tests fuq il-kanen u katusi li hemm fil-kamra tas-socjeta appellata, u rriżulta li ma kienx hemm *leakage* ta' ilma minnhom. Kevin Scerri, li għamel dawn it-testijiet, qal ukoll:

"(...) tfajna ftit ilma ġo gulley illi jidher fil-qiegħ tax-xaft u liema gulley qiegħed hemm intiż sabiex f'kaz illi minn gox-xaft innifsu jidhol l-ilma minn fuq, dana jiskula ġo fih, jew jekk ifur xi gulley iktar fis-sular ta' fuq, u rriżulta li meta tfajna ftit ilma f'dan il-gulley ħareġ l-ilma u pperkola isfel fil-garaxx space t'isfel".

Fir-rapport hemm deskritt il-proċess li sar:

¹² Fol. 66.

"4. Finally we decided to test the shaft. We poured 2 litres of water straight into the shaft from the bathroom window and went downstairs to the garage space. The ceiling was leaking immediately as illustrated in Photo 4".

24. Fl-isfond tas-suespost huwa manifest li l-ewwel qorti ma skartatx l-ewwel rapport kappriċċozament kif donnha trid tagħti x'tifhem l-appellanta iżda biss wara li għarblet il-provi kollha prodotti mill-partijiet kif ukoll dak li rriżulta waqt l-aċċess li sar fil-preżenza tal-partijiet assistiti u l-Perit Mario Cassar stess.
25. Isegwi għalhekk li l-Ewwel Qorti ma kisret l-ebda principju ta' ġustizzja naturali fid-deċiżjoni tagħha. Lanqas ma tirriżulta xi ċirkostanza eċċezzjonali li timmerita li din l-Qorti tiddisturba l-apprezzament fattwali li għamlet l-Ewwel Qorti dwar minn fejn kien qiegħed inixxi l-ilma.
26. Hu fatt li fir-rikors tal-appell l-appellanti stess qegħda titlob lil din il-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' Lions Flats Owners Limited. Skont l-appellanta l-kjamat in kawża ma kellhiex issir għaliex wara verifiki li għamlet mar-Registratur tal-Artijiet irriżultala li l-Assoċjazzjoni ma kinitx registrata bħala assoċjazzjoni. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li kienet ir-rikorrenti stess li b'rikors tat-30 ta' Ġunju, 2005 kienet talbet li tissejjaħ fil-kawża l-Lion's Flat Owners Association¹³ u ma jirriżultax li quddiem l-ewwel qorti qatt talbet ir-revoka tad-digriet. Inoltre, l-imsejha fil-kawża m'appellatx mis-sentenza. Rilevanti wkoll li fl-istadju li r-rikorrenti talbet il-kjamat fil-kawża, mill-istess rikors tat-30 ta' Ġunju 2015 hu evidenti li ħadet il-posizzjoni li l-ilma kien diehel mix-xaft u mhux mill-kamra fil-proprjeta tas-socjeta konvenuta. Fil-fatt fir-rikors li bih talbet il-kjamat fil-kawża, ippremettiet:

*"Illi fl-aċċess li gie ordnat minn din l-Onorabbli Qorti fil-presenza tagħha stess fit-30 ta' April, 2015, fl-4.00 ta' wara nofsinhar, fil-presenza tal-partijiet kollha u tal-perit Mario Cassar nominat mill-imsemmija Onorabbli Qorti, **deher li l-perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti qegħda ssir minn hekk imsejjaħ shaft żgħir sovrastanti l-istess proprjeta** u fejn hemm is-sistema komuni ta' servizz ta' drenaġġ u jew ilma tal-appartamenti li jinsabu fil-blokk numru 202 f'Triq it-Torri, tas-Sliema".*

Ma tat l-ebda spjegazzjoni kif wara (ara traskrizzjoni tat-trattazzjoni) reggħet bdiet issostni li l-kumpanija appellata kienet responsabbli.

27. Ladarba falla l-aggravju tar-rikorrenti dwar ir-responsabbilta ta' Frank Salt Real Estate Limited, allura ma tibqax flokha t-teži dwar l-imsejha fil-kawża. Ir-rikorrenti m'għandhiex jedd li tagħmel difiża ta' xi parti oħra fil-kawża, iktar u

¹³ Fol. 159.

iktar meta kienet hi stess li talbet il-kjamat fil-kawża wara li ddikjarat li l-ilma kien diehel mix-xaft.

Għal dawn il-motivi:

- 1. Sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, tiċhad l-eċċezzjoni ta' Frank Salt Real Estate Limited li r-rikorrenti ma kellhiex interess ġuridiku li tappella mis-sentenza tal-ewwel qorti. Spejjeż a karigu ta' Frank Salt Real Estate Limited.**
- 2. Tiċhad l-appell bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.**

Anthony Ellul.