FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn dsatax (19) ta' Frar 2018

Rikors Numru 107/13 FDP

GasanMamo Insurance Limited (C 3143) kif surrogata fid-drittijiet tal-assigurata taghha Sliema Chalet Company Limited

vs

G&P Borg Limited
(C 16209)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fis 16 ta' April 2013 fejn is-socjeta rikorrenti talbet lill-Qorti tikkundanna lis-socjeta intimata:

> *thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' hdax-il elf, tlett mija u sitta u ghoxrin Euro u tlieta u sebghin centezmu (€11,326.73) rapprezentanti danni subiti mill-assigurata Sliema Chalet Company Limited u li ghalihom giet ikkumpensata mis-societa' attrici li ghalhekk giet surrogata fid-drittijiet tal-istess Sliema Chalet Company limited, liema danni sehhew minhabba umdita u perkolazzjoni ta' ilma kkawzata fi Sliema Chalet Hotel ta 117 Triq it-Torri, Sliema minna Ottubru 2010 il quddiem liema dannu sehh minhabba l-istat li nzammet fih il-proprjeta adjacenti li kienet ged tigi zviluppata mis-socjeta konvenuta li ghalhekk hija responsabbli ghal tali danni;*
>
> *Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 2959/2012 datata 26 ta' Settembru 2012 kif ukoll 2886/2012 u bl-interessi mis 26 ta' Settembru 2012 kontra s-socjeta konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.*

Rat l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata G&P Borg Limited ippresetati fit 22 ta Mejju 2013 fejn laqa ghal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti eccezzjonijiet:

1. Fl-ewwel lok is socjeta' konvenuta esegwit ix-xogholijiet skond l-arti u s-sengha u bl-ebda mod ma kienet b'xi mod negligenti, jew naqset minn xi obbligi, u kwindi hi qatt ma tista' tkun responsabbli ghal xi dannu versu l-atturi

2. Fit-tieni lok, is-socjeta' konvenuta kienet merament il-kuntrattur li kien ged jizviluppa sit ta' terzi persuni (is-sidien), taht is- supervizjoni tal-periti Demicoli & Associates. Gara' pero li s-sit in kwstioni gie kolpit minn STOP ORDER tal-MEPA u l-konvenuti gew impeduti li jaddivjenu fuq is-sit mit-19 ta' Meiju 2010 sat-13 ta' Jannar 2011. Is-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma kienet responsabbli ghal dan l-istop order li inhareg. Tul dan il-periodu, kwalunkwe xoghol fuq is-sit ried clearance ad hoc mill-building inspector, u tali clearance kellu jintalab mill-periti tal-fond. Il-konvenuti qatt ma inghataw xi struzzjonijiet, la bil-miktub u lanqas verbali, sabiex jaghmlu xi xogholijiet fil-parti tas-sit li tigi fuq in-naha tal-atturi;

3. Fit-tielet lok, u min pregudizzju ghas-suespost, meta il konvenuti bnew il-hajt biswit il-fond tal-atturi, huma ma missewx il-hajt tal-lukanda, imma bnew hajt tal-konkos ta' hxuna ta' 225mm indipendenti li kien circa 100mm ‘l boghod mill-hajt tal-lukanda u kwindi ma jistax ikun li ghaddiet xi umdita' minhabba l-mod kif bnew il-konvenuti.

4. In konkluzjoni u assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont rikjest mill-atturi huwa esagerat.

Rat l-affidavit tal-**Perit Alfred Grech**, perit inkarigat mis-socjeta rikorrenti, ippresentat fl-1 ta’ Awwissu 2013 kif ukoll r-rapport tieghu datat 30 ta’ April 2011 (fol 16).

Rat l-affidavit ta’ **Ian Sultana**, General Manager tal-hotel Sliema Chalet Hotel, ippresentat fl-24 ta’ Ottubru 2013 (fol 27)

Rat l-affidavit ta’ **Gordon Axiaq**, Claims Manager tas-socjeta rikorrenti, ippresentat fl-24 ta’ Ottubru 2013 (fol 31) kif ukoll id-dokumentazzjoni varji esebiti mix-xhud, inkluz is-Subrogation Form datat 12 ta’ Ottubru 2012 fl-ammont ta’ €11,326.73 (fol 50).

Rat illi fil 25 ta’ Ottubru 2013 is-socjeta rikorrenti ddikjarat il-provi taghha bhala maghluqa.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Alfred Grech moghtija fl-20 ta’ Ottubru 2014.

Rat l-affidavit ta’ **Jonathan Borg**, foreman tas-socjeta intimata, ppresentat fis 27 ta’ Novembru 2014.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Joseph Formosa**, moghtija fid 9 ta’ Marzu 2015, u rat id-dokumentazzjoni ossija korrispondenza esebita mill-istess xhud.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Aldo Caruana**, moghitja fl-14 ta’ Mejju 2015 u fit 8 ta’ Ottubru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Ian Sultana moghtija fit 18 ta’ Jannar 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Gordon Axiaq moghtija fit 18 ta’ Jannar 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Joseph Formosa moghtija fit 18 ta’ Jannar 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Aldo Caruana moghtija fit 30 ta’ Mejju 2016.

Semghet ix-xhieda tal-Perit Joseph Formosa moghtija in kontro ezami ulterjuri fit 3 ta' April 2017.

Rat illi fit 3 ta' April 2017 il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti ippresentata fil 5 ta' Ottubru 2017.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta intimata ippresentata fil-25 ta' Jannar 2018.

Rat illi fil 25 ta' Jannar 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, GasanMamo Insurance Limited kienet tassikura lis-socjeta Sliema Chalet Company Limited liema socjeta kienet is-sid ta' lukanda illi ggib l-istess isem, ossija Sliema Chalet Hotel illi tinstab gewwa 117, Tower Road, Sliema.

Jirrizulta illi s-socjeta intimata, G&P Borg Limited, kienet tqabbdet taghmel xogholijiet ta' demolizzjoni u bini mill-gdid ta' blokk ta' appartamenti b'garages taht mis-sidien tal-fond illi kien jinsab gewwa 118/119, Tower Road Sliema.

Jirrizulta illi l-fond fejn kienu qed isiru tali xoghlijiet kien adjacenti ghall-fond fejn kien hemm il-lukanda fuq imsemmija.

Jirrizulta illi x-xogholijiet illi kellha taghmel s-socjeta intimata kien jinkludi t-twaqqiegh tal-bini esistenti, it-tqattiegh tal-blat u l-bini ta' blokk ta' appartamenti gholi ta' diversi sulari.

Jirrizulta illi, mument minnhom, kif kienu gia ghaddejjin ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u l-bina l-gdida illi kienet qieghda titella mis-socjeta intimata, fejn kienet wasslet fl-gholi tat-tielet sular tal-lukanda (fol 16), il-periti inkarigati mix-xogholijiet gharrfu lis-socjeta intimata fid-19 ta' Mejju 2010 illi kellhom jieqfu mix-xogholijiet minnufih (fol 84) peress illi kienu saru xi tibdiliet fil-pjanti illi ma kienux ghadhom gew approvati mill-MEPA (fol 85) u l-MEPA kienet ordnat illi jitwaqqfu x-xogholijiet kollha.

Jirrizulta illi eventwalment, fil-11 ta' Jannar 2011 (fol 88), is-socjeta intimata giet mgharrfa illi setghet tkompli bix-xogholijiet stante illi l-pjanti mibdula kienu ser jigu approvati.

Jirrizulta illi, nelfrattemp, fil-15 ta' Settembru 2010, waqt illi x-xogholijiet kienu weqfin, is-socjeta intimata kienet inghatat istruzzjonijiet mill-Periti inkarigati mill-progett sabiex jaghmlu xogholijiet mal-hajt fuq in-naha l-ohra tal-binja, ossija dik fuq in-naha opposta tal-lukanda Sliema Chalet Hotel, u dana sabiex iwaqqfu l-perkolazzjoni tal-ilma (fol 89).

Jirrizulta illi, in konnessjoni mal-kaz odjern, fid-29 ta' Ottubru 2010 (fol 173-173), il-General Manager tal-lukanda kien kiteb lis-socjeta intimata fejn gharrafha bis-segwenti:

> *To whom it may concern*
>
> *On the second week of October 2010 we had informed architects Demicoli & Associates re water seeping into our property from the unfinished level of the building site 118/119, Tower Road, Sliema.*

Earlier this week we informed the archiects that after 2 weeks had elapsed from our first report, no action had been taken. More water has sseeped into our property with the result that we have guest rooms which are not usable from the damage being caused to our structure.

Attached are 2 photos of 2 of the damaged rooms at our hotel. 4 other photos shall follow in seperate e-mails.

Your immediate action is requested in order to stop further water seepage, and the necessary repairs are carried out on our property.

Jirrizsulta illi, sussegwentement, fl-4 ta' Novembru 2010, l-istess General Manager gharraf lill-Periti, li kienu sadanittant gew jaraw il-hsarat ftit jiem qabel, illi kien hemm zewgt ikmamar ohra illi kellhom l-hsara dovuta ghall-perkolazzjoni tal-ilma.

Jirrizulta eventwalment, illi fit-12 ta' Novembru 2010, (fol 101), is-socjeta intimata giet mgharrfa mill-Periti li dwar il-hsarat fil-fond tal-lukanda kellhom jassikuraw li "*please ensure that all works necessary to avoid any further damages to third parties are carried away with urgency*". (fol 102)

Jirrizulta illi, dakinhar stess, is-socjeta intimata sahqet illi hija ma kienetx responsabbli ghall-hsarat peress illi x-xogholijiet kienu twaqqfu mhux minnhom u ma setghu jaghmlu xejn fis-sit (fol 101) filwaqt illi jirrizulta wkoll illi, permezz ta' email datata 18 ta' Novembru 2010 (fol 99), is-socjeta intimata qalet is-segwenti lill-Periti:

*"As you well know works on site have been suspended for the past 6 months I am informed by our Mr Jason Borg that **without prejudice** we installed a sand/cement fillet along the third party wall and hopefully with will stop any possible penetration of water."*

Jirrizulta illi, eventwalment, fid-9 ta' Marzu 2011 (fol 134), is-sidien tal-lukanda, wara li raw li ftehim dwar kumpens mas-sidien tas-sit adjacenti ma kienx intlahaq, gharrfu lis-socjeta rikorrenti tal-hsarat illi kellhom u fl-10 ta' Marzu 2011, acceda fuq il-fond il-Perit tal-assikurazzjoni illi eventwalment irrediga r-rapport tieghu fit 30 ta' April 2011 (fol 16).

Jirrizulta illi sussegwentement, il-lukanda Sliema Chalet Hotel ghamlet talba ghal telf ta' bejgh ta' akkomodazzjoni gewwa erbgha kmamar fil-lukanda ghall-periodu bejn l-14 ta' Ottubru 2010 u il-15 ta' Gunju 2011, liema telf kien fil-valur ta' ftit aktar minn erbghin elf Euro, u dana apparti xogholijiet ta' riparazzjonijiet illi kellhom isiru. (vide fol 42 – 49).

Jirrizulta, madanakollu illi s-socjeta rikorrenti applikat il-limitazzjonijiet esistenti fil-polza tal-assikurazzjoni u offriet kumpens totali ta' €11,326.73 (fol 50), li kien jinkludi l-ammont ta' €9440 (fol 162) ghal telf ta' uzu filwaqt illi l-bilanc kien ghall-xoghilijiet ta' riparazzjoni, liema somma thallset lill-lukanda fit-12 ta' Ottubru 2012, li ssurrogat lis-socjeta rikorrenti fid-drittijiet taghhom.

Jirrizulta illi, wara li s-socjeta rikorrenti kienet bghatet Ittra Ufficjali lis-socjeta intimata a tenur tal-Artikolu 2128 tal-Kap 16 fis-26 ta' Settembru 2012, (fol 216) eventwalment fis-6 ta' Dicembru 2012 baghtet Ittra Ufficjali ai termini tal-Artikolu 166A lis-socjeta intimata fejn talbitha thallas is-somma ta' €11,326.73, liema ittra giet kkontestata mis-socjeta intimata fid-19 ta' Dicembru 2012 (fol 218-219).

Eventwalment fit 18 ta' April 2013 saret il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi s-socjeta intimata tikkontendi illi hija ezegwiet ix-xoghlijiliet taghha kollha skond is-sengha u l-arti u ma ghandhiex tinzamm responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-assikurat tas-socjeta rikorrenti, peress illi ma kienx tort taghha li x-xogholijet kienu twaqqfu u qatt ma inghatat struzzjonijiet sabiex taghmel xi xogholijiet fuq in-naha tas-sit tal-lukanda.

Jirrizulta, madanakollu, l-ewwel u qabel kollox, illi ghalkemm huwa minnu li fid-19 ta' Mejju 2010 (fol 84), is-socjeta intimata kienet twaqqfet milli taghmel ix-xogholijiet fuq il-lant tax-xoghol mill-Periti inkarikati mill-progett in vista tal-fatt li l-pjanti emendati kienu ghadhom ma gewx approvati ghalkemm ix-xoghol kien beda, xorta wahda is-socjeta intimata baqghet responsabbli ghall-lant tax-xoghol.

Jirrizulta, di fatti, illi fil-15 ta' Settembru 2010, is-socjeta intimata kienet gia inghatat istruzzjonijiet sabiex jaghmlu xogholijiet rimedjali minhabba f'ingress ta' ilma fuq parti ohra tas-sit illi hija kienet qed ittella. (fol 89)

Jirrizulta illi, ghar-rigward il-hsarat lill-lukanda Sliema Chalet Hotel meritu tal-kaz odjern, fid-29 ta' Ottubru 2010 s-socjeta intimata kienet giet mgharrfa mill-lukanda stess illi kien hemm ingress ta' ilma li kien renda xi kmamar inoperabbli (fol 173) u kienu gew mitluba jaghmlu xogholijiet rimedjali mill-aktar fis possibbli.

Jirrizulta ukoll illi l-istess socjeta intimata kienet inghatat struzzjonijiet fejn giet mitluba taghmel ix-xoghlijiet rimedjali mill-Periti inkarigati, u dana fit-12 ta' Novembru 2010 (fol 101) fejn jidher illi l-istess socjeta intimata, ftit jiem wara, qajjmet l-istess argument illi qieghda tittenta fil-kawza odjerna, ossija illi hija ma hijiex responsabbli ghad-danni peress illi x-xoghol kien twaqqaf u mhux minnhom.

Jirrizulta illi eventwalment is-socjeta intimata ghamlet ix-xogholijiet rimedjali fit-18 ta' Novembru 2010 (fol 99), u minn dakinhar ilma ma baqax diehel ghalkemm il-kmamar baqgha inoperabbli minhabba umidita' fil-kmamar (fol 128)

Mill-fatti kollha kif prodotti, jirrizulta illi ma jista jkun hemm ebda dubju illi l-hsarat sofferti mill-lukanda Sliema Chalet Hotel kienu attribwibbli direttament ghax-xogholijiet illi kienu qed isiru fil-binja adjacenti ghalihom, ossija 118/119, Triq it-Torri Sliema.

Ghalkemm is-socjeta intimata tipprova tikkontendi illi ma kienx tort taghha li x-xoghlijliet twaqqfu, madanakollu xorta wahda hija responsabbli ghax-xogholijiet illi hija kienet qieghda taghmel, u dana certament fil-konfront ta' terzi innocenti, bhalma kienet il-lukanda Sliema Chalet Hotel, li ma kellha ebda involviment fit-twaqqif tax-xogholijet izda li spiccat soffriet hsarat ingenti rizultat ta' ingress ta' ilma mis-sit fejn kienet qieghda tahdem is-socjeta intimata.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, ghal dak illi jirrigwarda l-kwantum meritu tal-kawza odjerna, hareg mill-provi illi s-socjeta sid tal-lukanda kienet ghamlet talba mal-assikurazzjoni illi kienet aktar minn erbgha darbiet oghla minn dik attwalment moghtija lilha mis-socjeta rikorrenti, liema somma eventwalment giet ridotta mis-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi, tenut kont tal-fatt li l-kmamar spiccaw mhux okkupati certament mid-29 ta’ Ottubru 2010, jekk mhux qabel, u dana kif jidher mill-istat tal-kmamar fir-ritratti esebiti a fol 176 et seq tal-process w ir-rata moghtija mis-socjeta rikorrenti, illi kienet ta’ €9.44 ghall kull gurnata, kienet rata ferm aktar baxxa minn dik illi l-lukanda kienet iddahhal kienu tali kmamar kienu utilizabbli ghax-xoghol taghha, ma ghandhu jkun hemm ebda raguni ghaliex is-somma mhallsa mis-socjeta rikorrenti ghal telf ta’ qliegh u mitluba fil-proceduri odjerni ma ghandhiex titqiesx bhala wahda gusta.

Dwar l-ispejjez tal-manutenzjoni inkorsi, ghalkemm is-socjeta intimata tittenta tghid li l-persuna responsabbli mill-lukanda kien stqarr illi xorta wahda kienu ser jizbghu il-kmamar, dana ma jnaqqasx mill-fatt illi l-emergenza kkawzata mill-ingress ta’ ilma dovut ghax-xogholijiet li kienet qieghda taghmel is-socjeta intimata wasslet lis-socjeta sid tal-lukanda biex taghmel xogholijiet ta’ riparazzjoni, ghal liema riparazzjonijiet is-socjeta intimata ghandha taghmel tajjeb hi.

Ghaldaqstant, it-talba monetarja mressqa mis-socjeta rikorrenti abbazi ta’ ftehim milhuq minnha mal-assikurat taghha l-lukanda Sliema Chalet Hotel tidher illi hija wahda misthoqqa u gustifikata, u ghalhekk ghandha tintlaqa.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta’ l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta intimata,

Tilqa t-talba attrici kif dedotta, u ghalhekk

Tikkundanna lis-socjeta intimata thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' **hdax-il elf, tlett mija u sitta u ghoxrin Euro u tlieta u sebghin centezmu (€11,326.73)** rapprezentanti danni subiti mill-assigurata Sliema Chalet Company Limited u li ghalihom giet ikkumpensata mis-societa' attrici li ghalhekk giet surrogata fid-drittijiet tal-istess Sliema Chalet Company Limited.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli mid 19 ta’ Dicembru 2012 sad-data tal-pagament effettiv ikunu kollha a kariku tas-socjeta intimata.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur