IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tnejn, 4 ta' Novembru 2019

Talba Numru 252/2018SFJ

Atlas Insurance PCC Limited (C5601) kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurat tagħha Shield Security Consultants Limited u l-istess Shield Security Consultants Limited (C24609)
vs.
Avukat Dottor Leslie Cuschieri (174067M)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-6 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu l-atturi talbu hekk:

> *Is-somma ta' elfejn u mija u tlieta u għoxrin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,123.32) mitluba f'dan l-avviż tirrappreżenta d-danni kollha sofferti mis-soċjetà attriċi Shield Security Consultants Limited, assikurata mas-soċjetà attriċi Atlas Insurance PCC Limited, u li għalihom għamlu tajjeb in kwantu għall-ammont ta' elfejn u tlieta u sittin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,063.32) s-soċjetà attriċi Atlas Insurance PCC Limited u in kwantu għall-ammont ta' sittin Ewro (€60.00) s-soċjetà attriċi Shield Security Consultants Limited bħala excess payment u dan in segwitu għal inċident li seħħ fit-3 ta' Lulju 2017 fl-uffiċċju fil-blokk Liesel Court fi Triq Mimosa, Gwardamanġia riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma fl-istess fond, liema ilma skula mill-fond sovrastanti għall-istess, u ċioè Liesel Court, Flat 1, Triq Mimosa, Gwardamanġia, appartenenti lill-konvenut l-Avukat Dottor Leslie Cuschieri.*
>
> *Għaldaqstant il-konvenut għandu jinżamm unikament responsabbli għal dan l-inċident u għall-konsegwenzjali danni subiti mill-atturi.*
>
> *Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja tal-1 ta' Frar 2018 u bl-imgħax legali b'effett mill-lum sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut li huwa inġunt għas-subizzjoni.*

Ra r-Risposta tal-konvenut ippreżentata fid-9 ta' Lulju 2018 li fiha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

1. *Illi fl-ewwel lok għandhom jissejħu fil-kawża l-kumpanija Tal-Magħtab Construction Limited, l-impjegati tagħha kif ukoll is-sid tal-fond adjaċenti għal dak tal-intimat fi Triq Mimosa, Gwardamanġia, in kwantu jidher ċar li l-kawża tal-qsim ta' diversi pipes tal-ilma fil-blokka bl-isem Liesel Court fi Triq Mimosa, Gwardamanġia, bdew iseħħu matul iż-żmien li l-istess żviluppaturi qegħdin iħammlu, jeskavaw u jħaffru l-plot adjaċenti, liema xogħlijiet qed isiru taħt is-superviżjoni tal-istess atturi Shield Security Consultants Limited.*

2. *Illi in kwantu l-fond tal-intimat huwa sovrapost għall-fond operat minn Shield Security, mentri huwa sottopost għal 3 flats oħra b'servitu l-pipes ta' kull flat jgħaddu (f'ħafna istanzi midfunin fil-ħajt jew fl-art) mill-proprjetà tal-esponent u l-esponent mhux responsabbli għall-pipes ta' terzi.*

3. *Illi l-pipes tal-ilma fil-blokka in kwistjoni huma tal-PVC u huma intiżi li jservi għal dejjem (ma jissaddux) u in kwantu l-intimat mhux il-persuna li installat dawn il-pipes (ħafna minnhom midfunin) huwa mhux responsabbli hekk għal kwalunkwe raġuni dawn infaqgħu mingħajr ma ħadd ikun messhom jew kif ingħad ikunu nfaqgħu minħabba l-operat ta' terz.*

4. *Bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, ebda ammont ma hu dovut mill-intimat lill-atturi jekk subordinament jirriżulta li dan huwa każ fortuwitu fejn l-intimat la kien jaħti għal negliġenza, la naqas milli jmantni dak li hu tiegħu u ma jirriżultax ness bejn il-qsim tal-pipes tiegħu.*

Sema' x-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, sema' t-trattazzjoni finali li saret tul is-seduta tad-29 ta' Mejju 2019 u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-4 ta' Novembru 2019.

<u>Provi ppreżentati</u>

Fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2018 xehed **il-Perit Mark Borg**, prodott mill-atturi, li taħt ġurament qal li kien ġie inkarigat minn Shield Security Consultants Limited sabiex jispezzjona s-soqfa tal-fond minn fejn topera l-istess soċjetà, liema fond huwa wieħed terran u jintuża bħala uffiċċju. Ix-xhud ikkonkluda li l-ilma li daħal f'dan il-fond daħal mill-fond ta' fuqu. L-ispezzjoni saret madwar ħamest ijiem wara li daħal l-ilma u bid-dħul tal-ilma saru ħsarat fil-*finishing* tal-fond. Il-kumpanija wrietu *video* li juri ilmijiet iqattru u oltre dan, kien hemm tixrib fl-appartament. Il-ħsara li seta' jara x-xhud kienet tikkonsisti fi ħsara fis-soffitti tal-*gypsum*, ħsarat f'*partitions* tal-injam u fil-ħitan miksijin. Fl-istess ġurnata, ix-xhud żar ukoll il-fond sovrastanti. Meta saret iż-żjara, il-*leak* kienet twaqqfet. Ix-xhud qal li ma kienx hu li sab is-sors tal-*leak* iżda kien infurmat li kien hemm *leak* wara li ra li sar xogħol frisk. Din il-*leak* oriġinat mill-*bends* ta' xi pajpijiet tal-ilma. Ix-xhud kien sodisfatt li l-*leak* kienet twaqqfet. Minn dakinhar li huwa mar fuq il-post, ix-xhud qal li ma ġiex infurmat li kien hemm xi problemi oħrajn. Kopja tar-rapport tal-perit kienet ippreżentata u immarkata dokument MB1.

Fil-kontro-eżami, ix-xhud qal li ma kienx hu li wasal għall-konklużjoni li l-ilma kien daħal minn *failure* fil-pajpijiet tal-ilma. Dan kien biss dak li ntqal lill-perit meta huwa żar il-fond sovrastanti. Dan it-tip ta' *failure* kien komuni. Il-perit qal ukoll li l-art tax-*shaft* fejn huwa ra l-pajpijiet kienet is-saqaf tal-fond tas-soċjetà attriċi. Ix-*shaft* kien ukoll komuni bejn il-fond tal-konvenut u appartamenti oħrajn fl-istess blokk. Ix-xhud ma qgħadx jaċċerta ruħu dwar ta' min kienu l-pajpijiet u lanqas iddetermina jekk kinux tal-appartament tas-soċjetà attriċi jew tal-appartament sovrapost, jiġifieri l-appartament tal-konvenut. B'referenza għal ritratt fit-tmien paġna tar-rapport tiegħu (fol. 22), ix-xhud qal li l-katusi li jidhru f'dak ir-ritratt huma mqabbdin ma' appartamenti oħrajn u ma joriġinawx mill-appartament tal-konvenut. Huwa seta' jgħid b'ċertezza li jidher ċar li

l-katusi kienu parti minn sistema komuni bejn l-appartamenti tal-blokk iżda ma setax jidentifika l-appartament li minnu kienu joriġinaw.

Il-ħsara seħħet taħt il-wiċċ tax-*shaft* tal-appartament tal-konvenut, fil-konkos ta' bejn l-art tax-*shaft* u s-saqaf tal-appartament tas-soċjetà attriċi. B'mod viżwali, ix-xhud ma setax jasal biex jistabbilixxi li dik is-sistema tal-pajpijiet kinitx komuni anki mat-terran tal-appartament tas-soċjetà attriċi. F'dan il-każ, anki jekk il-*waterproofing* ikun tajjeb ħafna, ma jkun jiswa xejn għax is-sors tal-ilma kien mill-konkos ta' bejn l-art tax-*shaft* u s-saqaf tal-appartament tas-soċjetà attriċi.

It-Tribunal ra li r-rapport tal-Perit Mark Borg jinsab a fol. 14 sa fol. 26 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-31 ta' Ottubru 2018 xehdet **Audrey Mifsud**, prodotta mill-atturi. Taħt ġurament, hija xehdet li kienet tokkupa l-kariga ta' *Claims Executive* fi ħdan Atlas Insurance PCC Limited. Fit-3 ta' Lulju 2017 kien ċempel John Schembri, direttur ta' Shield Security Consultants Limited u qalilhom fl-appartament tagħhom f'Liesel Court kien niżel ħafna ilma. Ix-xhud u l-kollega tagħha Francesca Bartolo marru fuq il-post dakinhar stess u raw l-impjegati ta' Shield Security jixkupaw l-ilma. John Schembri ħa lix-xhud u lill-kollega tagħha f'uffiċċju partikolari minn fejn kien qiegħed jissuspetta li kien ġej l-ilma. Meta x-xhud u l-kollega tagħha marru fl-appartament sovrastanti kien hemm Noel Cuschieri, ħu l-konvenut. Dan qalilhom li kien qiegħed jistenna *plumber* biex isib is-sors tal-*leak*. Ix-xhud innutat li l-appartament ta' Shield Security kellu ħsarat fil-*gypsum* tas-saqaf, ħsara fl-i*skirting*, fil-*light fittings* u fl-attrezzamenti tal-elettriku. Kien inqata' d-dawl u kellhom jinżebgħu l-ħitan.

Mifsud kompliet tixhed li Atlas Insurance PCC Limited tat parir lil Shield Security li dawn kellhom iżommu lis-sid jew l-okkupant tal-appartament sovrastanti responsabbli "*minħabba li l-ilma deher li kien ġej minn hemm*". Huma talbuh stimi tal-ħsarat u rapport tal-perit u eventwalment ħallsu s-somma ta' elfejn u tlieta u sittin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,063.32). Shield Security ħallset sittin Ewro (€60.00) *policy excess*.

Fil-kontro-eżami, Mifsud xehdet li hija rat li ħdejn il-blokk tal-appartamenti kien hemm sit ta' kostruzzjoni iżda ma setgħetx tiftakar kien qiegħed isir tħaffir jew bini.

Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2018 xehed **John Schembri**, li jokkupa l-kariga ta' *managing director* ta' Shield Security Consultants Limited, prodott mill-atturi. Schembri irrakkonta kif fit-3 ta' Lulju 2017 mar jiftaħ l-uffiċċju filgħodu u sab ħafna ilma. Huwa spjega li l-uffiċċju kien fuq livell *semi-basement* u fuqhom kien hemm xi appartamenti. Is-servizzi kienu jgħaddu eżatt ħdejn l-uffiċċju tiegħu u kienu tal-appartamenti sovrastanti. Taħt is-saqaf tal-uffiċċju tagħhom hemm soffitt. Schembri seta' jara li l-ilma kien nieżel mis-saqaf mal-ħajt tal-ġebel. Schembri u oħrajn fi ħdan Shield Security ħasbu li l-ilma kien ġej mill-appartament eżattament fuqhom, jiġifieri l-appartament tal-konvenut. Imbagħad, Schembri irrakkonta kif il-konvenut, li dak iż-żmien kien imsiefer, qabbadhom ma' ħuh sabiex jippruvaw isolvu l-kwistjoni. Il-perit Mark Borg kien tqabbad minn Shield Security u eventwalment kien ġie anki *plumber* biex jara x'kien ġara.

Schembri xehed li deherlu li x-xogħlijiet li saru fix-*shaft* saru min-naħa tal-konvenut. Dakinhar tal-inċident, l-ilma daħal fl-uffiċċji ta' Shield Security min-naħa fejn il-blokk tal-appartamenti kien imiss ma' sit ta' kostruzzjoni fejn kienu qed isiru xogħlijiet ta' skavar. Is-sid tal-appartament (billi Shield Security kienet tikri l-appartament) ġie infurmat. Ix-xogħlijiet ta' skavar bdew ftit xhur qabel dan l-inċident u spiċċaw ftit xhur wara. Schembri ikkonferma li Shield Security tħallset l-ammont ta' elfejn u tlieta u sittin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,063.32) u l-ammont ta' sittin Ewro (€60.00) bħala *policy excess*.

Fil-kontro-eżami, Schembri xehed li ħu l-konvenut kien daħħal fl-appartament tal-konvenut lil Patrick John Mifsud (uffiċjal ta' Shield Security) u lilu stess.

Fir-ri-eżami, Schembri qal li ma setax iwieġeb għad-domanda dwar jekk ix-*shaft* kienx tal-konvenut peress li x-*shaft* kien komuni għall-appartament tal-konvenut u għall-appartamenti sovrastanti. Schembri qal ukoll li sa fejn jaf hu, l-ilma daħal għax kien infaqa' xi *pipe* taħt l-art tax-*shaft* li hemm fil-livell tal-appartament tal-konvenut.

Fl-istess udjenza xehed **Mark Anastasi**, direttur u *chairman* fi ħdan Shield Security Consultants Limited, prodott mill-atturi. Fix-xhieda tiegħu huwa iddeskriva d-danni subiti kif diġà deskritti minn xhieda oħrajn u żied jgħid li għalkemm hu ma daħalx fl-appartament tal-konvenut, fil-fehma tiegħu kienet ħaġa ovvja li l-ilma kien ġej mill-appartament tal-konvenut għax meta sar it-tindif seta' jara li l-ilma kien nieżel minn fuq is-soffitt tagħhom u direttament fuqhom kien hemm l-appartament tal-konvenut. Anastasi qal ukoll li hu ma rax ix-xogħlijiet rimedjali jsiru iżda kien jaf biss li l-*leak* waqfet wara li saru x-xogħlijiet.

Fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2019 xehed **Patrick Mifsud**, li jokkupa l-kariga ta' *general manager* fi ħdan Shield Security Consultants Limited, prodott mill-atturi. Dan xehed dwar it-trattattivi li saru wara li saret il-ħsara u speċifikament, qal li hu qatt ma kien mar fl-appartament tal-konvenut sabiex jara l-ħsarat. Mifsud ikkonferma li kien hemm diskors li kienu qed jinfaqgħu xi pajpijiet ta' appartamenti iktar 'il fuq. Rigward tħaffir f'sit tal-kostruzzjoni adjaċenti, Mifsud qal li t-tħaffir kien qiegħed isir fil-perjodu meta saru l-ħsarat jew ftit qabel u saħansitra anki wara.

Fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2019 xehed **David Abela**, prodott mill-atturi. Hu xehed li kien *plumber* u *electrician* li kien jaħdem ma' Godwin Micallef li kien hu li ħadem fuq is-sistema tal-*plumbing* tal-blokk kollu. Abela qal li kien ra pajp maqsum li huwa sewwa fuq l-istruzzjonijiet ta' Micallef. Sabiex isib il-pajp, Abela kellu jħaffer ftit fl-art. Billi l-pajp kien taħt l-art, ma setgħetx issirlu l-ħsara billi jintlaqat minn bniedem.

Fl-udjenza tal-11 ta' Marzu 2019 xehed **David Demanuele**, prodott mill-konvenut. Hu xehed li kien joqgħod fl-appartament numru 4 fil-blokk relattiv u taħtu, fl-appartament numru 3, kien hemm il-ġenituri tiegħu, jiġifieri Antonia u Saviour Demanuele. Taħt il-koppja Demanuele kien hemm "*tal-Exalta*" u taħt dawn kien hemm l-appartament tal-konvenut. Ix-xhud qal li fis-snin 2017 u 2018 kien hemm xi ħsarat fil-pajpijiet fil-blokk u hu stess kellu ħsarat fl-appartament tiegħu fir-raba' sular. Il-ġenituri tiegħu fit-tielet sular kellhom xi ħsarat ukoll. Fiż-żmien meta saru l-ħsarat kien hemm xi xogħlijiet f'sit tal-kostruzzjoni adjaċenti għall-blokk relattiv. Fil-kontro-eżami, Demanuele żied li hu ma kellu xejn x'jaqsam mal-ilmijiet fl-appartament tal-konvenut.

Fl-istess udjenza xehed il-konvenut stess. Huwa qal li l-blokk kien magħmul minn erba' appartamenti u oriġinarjament, il-blokk inbena minn Carmel Bajada. Fis-sena 2016, il-villa adjaċenti għall-blokk twaqqgħet u sar tħaffir ta' madwar żewġ sulari 'l isfel. Għall-ħabta tal-aħħar tal-2016 jew il-bidu tal-2017 kien hemm l-ewwel inċident fl-appartament numru 3. L-ilma spiċċa fl-appartament tal-konvenut stess. Eventwalment, il-*leak* ġiet intraċċata għall-appartament numru 3 u saret it-tiswija neċessarja. F'dan il-każ partikolari, l-art tax-*shaft* fejn kien hemm il-ħsara fil-pajp kienet parti mis-saqaf tal-appartament okkupat minn Shield Security. Irriżulta wara t-tħaffir li sar li kien hemm liwja fil-pajp li kienet inqasmet. Godwin Micallef kien informa lill-konvenut li fiż-żmien li nbena l-blokk kienu jsaħħnu l-pajp u jgħawġuh biex jagħmlu liwja. Iżda irriżulta li wara dan il-proċess, il-pajp kien isir pjuttost fraġli u jkun faċli ħafna li jinqasam. Fil-każijiet preċedenti ta' *leaks*, fosthom dawk ta' Demanuele, il-problema kienet ukoll li nstabu qasmiet fil-liwjiet tal-pajpijiet. Ix-xhud ma kienx jaf preċiżament il-pajp li nqasam kienx tiegħu jew ta' ħaddieħor. Fil-livell tal-appartament tal-konvenut kien hemm il-*main* li minnu joħorġu l-pajpijiet kollha u jservu t-tankijiet tal-appartamenti sovrastanti. Ix-xhud qal li ċ-ċaqliq seta' ġie

kkawżat mill-kostruzzjoni fis-sit adjaċenti u kompla jirrakkonta inċidenti oħrajn meta nfaqgħu xi pajpijiet iżda ma kienet seħħet ebda ħsara. L-art fejn instab il-pajp maqsum relattivament għal dan il-każ kienet l-art tal-appartament tiegħu iżda anki s-saqaf tal-appartament okkupat minn Shield Security oltre li ħadd ma kien jaf eżattament il-pajp kienx tal-konvenut jew ta' xi ħadd fuqu.

Fl-udjenza tal-10 ta' April 2019 xehed **Matthew Mifsud**, prodott mill-konvenut. Huwa ikkonferma li kien hemm diversi inċidenti ta' ksur ta' pajpijiet fis-sena preċedenti, fosthom tal-appartament numru 2 li kien parzjalment okkupat mis-soċjetà Vianet Limited li hija ġestita mix-xhud. Mifsud ma setax jidentifika l-kawża tal-inċidenti tal-ksur tal-pajpijiet iżda spekula li dan seta' kien stante t-twaqqigħ u tħaffir fis-sit adjaċenti.

Fl-istess udjenza xehed **Alfred Camilleri**, prodott mill-konvenut. Camilleri xehed li kien hemm diversi inċidenti ta' ksur ta' pajpijiet iżda ma setax jidentifika l-kawża tal-ħsarat. Camilleri lanqas ma seta' jgħid b'mod definittiv li l-ksur tal-pajpijiet kien riżultat tal-iskavar fis-sit adjaċenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetajiet attriċi qegħdin jitolbu li l-konvenut ikun ikkundannat iħallashom is-somma relattiva bili jikkontendu li l-ħsarat fl-uffiċċju tas-soċjetà Shield Security Consultants Limited saret bi ħtija tal-konvenut.

Il-konvenut argumenta li l-inċident relattiv kien każ fortuwitu u li fi kwalunkwe każ, ma kienx hu li installa l-pajpijiet li nqasmu. Inoltre, il-konvenut kompla jargumenta li hu ma setax jinżamm responsabbli għall-pajpijiet ta' terzi persuni.

It-Tribunal jirreferi għas-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet ***<u>Dr H. Lenicker vs. J. Camilleri</u>***[1], deċiża fil-31 ta' Mejju 1972 li fiha ntqal hekk:

> "*… f'kawża ċivili l-attur li jallega li ġratlu ħsara b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jġibx din il-prova l-azzjoni tiegħu ma tistax ikollha eżitu favorevoli.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet ***<u>Chef Choice Limited vs. Raymond Galea et</u>***, deċiża fis-26 ta' Settembru 2013, il-Prim' Awla qalet:

> "*Illi huwa aċċettat li biex persuna tista' tinsab responsabbli għall-ħsara li ħaddieħor ikun ġarrab bl-egħmil ta' dik il-persuna, m'huwiex meħtieġ li l-egħmil waħdu ta' dik il-persuna ikun il-kawża waħdanija tad-dannu mġarrab, għaliex biżżejjed jintwera s-sehem ta' dik il-persuna bin-negliġenza jew bir-rieda tagħha biex jintrabat magħha l-piż tar-responsabilità għal dak li jkun ġara. Iżda biex is-sehem ta' dik il-persuna jnissel il-ħtija u r-responsabilità li tiġi magħha, jeħtieġ jintwera (mill-parti li tallega d-dannu u bi prova tajba kif tistenna l-liġi) li dik il-ħtija nisslet id-dannu attwalment imġarrab u li tali dannu jkun imkejjel u ippruvat b'mod ċert. Ir-rabta tal-kawżalità hija meħtieġa tabilfors*"

Hekk ukoll, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***<u>Joseph Tonna vs. Philip Azzopardi</u>***, deċiża fit-12 ta' April 2007, fakkret:

[1] Ikkwotata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza ***<u>Peter Paul Aquilina vs. Paul Vella</u>***, deċiża fit-2 ta' Mejju 1995.

> "*Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor).*"

Fis-sentenza fl-ismijiet ***George Mifsud vs. Transport Malta et*** (Avviż tat-Talba numru 439/2017 deċiż fil-25 ta' Settembru 2018), dan it-Tribunal, diversament ippresedut, qal:

> "*Irrispettivament mill-entita` tad-dannu, jinkombi fuq l-attur li jipprova n-ness kawżali bejn il-fatt dannuż illeċitu u n-nuqqas ta` prudenza, diliġenza u ħsieb ta` missier tajjeb tal-familja, u dana minħabba li t-teorija legali mħaddna mil-liġi tagħha fid-delitt hija dik ta` responsabbilta` soġġettiva, u mhux oġġettiva jew ta` 'strict liability'.*"

Għalhekk, mhux biżżejjed li l-atturi jgħidu li l-fond sovrapost għal dak li sofra d-dannu kien tal-konvenut jew li jargumentaw li l-pajpijiet li nqasmu kienu fil-fond tal-konvenut. Kif ġie ripetut diversi drabi, l-atturi jridu jippruvaw *nexus*, jiġifieri rabta diretta, bejn id-danni subiti u l-azzjonijiet jew omissjonijiet tal-konvenut.

It-Tribunal jirreferi għax-xhieda tal-perit Mark Borg u josserva li dan ix-xhud, li hu l-iktar xhud b'għarfien speċjalizzat fil-qasam relattiv, qatt ma qal li hu kien irnexxielu jiddetermina li l-pajpijiet li nqasmu kienu tal-konvenut. Fix-xhieda tiegħu a fol. 11 u 12, Borg qal ċar li kien jikkonċernah biss il-fatt li l-fond ta' Shield Security sofra minn dħul ta' ilma. Inoltre, u determinanti għall-eżitu ta' dan il-każ, Borg qal:

> "*Naqbel ma' dak li qed jiġi suġġerit lili li dan ix-xaft huwa komuni bejn il-unit sovrapost li jiena dħalt nara u l-units oħrajn li hemm fuqu fl-istess blokk.*
>
> *Ma niftakarx jekk il-pajpijiet li hemm f'dan ix-xaft jibqgħux telgħin fl-appartamenti ta' fuq. Fir-ritratti jidhru xi tnejn żgur. Jiena ma dħaltx fiha ta' min huma dawn il-pajpijiet li kien hemm fix-xaft, ċioe jekk kinux biss tal-appartament li jiena dħalt nara sovrapost għal terran tal-klijent tiegħi jew tal-appartamenti li hemm fuqhom.*"

Fir-rapport tiegħu, il-perit Borg sempliċement iddeskriva d-danni subiti u spjega t-tiswijiet li kellhom isiru. Huwa qal li "*… Shield Consultants were informed that the leak had occurred due to a leaking mains water pipe passing beneath the floor tiling of the overlying office/residential property.*" Din mhix konstatazzjoni ta' fatt, iżda rappurtaġġ *third-hand*. Jirriżulta għalhekk ċar għall-aħħar li Borg qatt ma rnexxielu jistabbilixxi li l-pajpijiet li nkisru kienu tal-konvenut jew li nkisru bi ħtija tal-konvenut.

It-Tribunal għalhekk ma jaqbilx mal-argument li sar fit-trattazzjoni relattivament għas-sentenza ***Albert Farrugia vs. Peter Galea*** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Frar 2007) rigward ingress ta' ilma. It-Tribunal jiċċara li f'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li l-provi f'dak il-każ kienu jistabbilixxu b'mod ċert li l-provenjenza tal-ilma kien l-appartament sovrastanti. Għall-kuntrarju, f'dan il-każ, ebda wieħed mix-xhieda prodotti mill-attur ma rnexxielu jistabbilixxi l-provenjenza tal-ilmijiet. L-uniku xhud li qal xi ħaġa kien Mark Anastasi, li b'kull rispett, ma jidhirx li hu xi persuna teknika. Anastasi lanqas biss spjega kif u għaliex deherlu li kien "*ovvju*" li l-ilma kien joriġina mill-appartament tal-konvenut.

Ma jfissirx għalhekk li l-Qorti tal-Appell, fil-ġurisprudenza ċitata, f'daqqa waħda dehrilha li ma kienx hemm bżonn li jiġi stabbilit ness kawżali u l-prinċipju ta' *strict liability* kellu jiġi applikat ċjekament.

Din l-azzjoni tinsab diretta kontra l-konvenut fuq parir tas-soċjetà assiguratriċi li tat parir lil Shield Security sabiex jipproċedu kontra s-sid tal-fond sovrastanti. Dan xehditu Audrey Mifsud stess meta qalet li s-soċjetà għamlet dan wara li **deher** li l-ilma kien ġej mill-fond sovrastanti.

It-Tribunal josserva li f'ebda punt ma jispjega kif ġie stabbilit b'mod ċert u univoku li l-ilma li daħal fl-appartament okkupat minn Shield Security kien joriġina mill-appartament tal-konvenut jew li tali dħul ta' ilma kien b'xi mod ħtija tiegħu. Dan jingħad partikolarment fid-dawl tal-fatt li saru diversi referenzi għal diversi pajpijiet iżda ħadd ma kien jaf fiċ-ċert liema pajp kien iservi liema appartament.

It-Tribunal idur issa għall-verżjoni mressqa mill-konvenut li tqiegħed il-kwistjoni sħiħa fi kwadru akbar tal-fatti. Il-konvenut qal (u ma ġiex kontradett) li adjaċenti għall-blokk kienu qegħdin isiru xi xogħlijiet ta' tħaffir u/jew kostruzzjoni li setgħu ħolqu *vibrations* jew ċaqliq ieħor li seta' kien hu li kisser il-pajpijiet. Din il-verżjoni hija ferm plawsibbli meta wieħed jikkonsidra li t-*timeframes* tal-kostruzzjoni u l-bidu tal-ħsarat f'diversi pajpijiet jaqblu kważi perfettament. L-atturi ma rnexxilhomx jikkontradixxu din il-verżjoni tal-konvenut. Il-konvenut kompla jispjega fix-xhieda tiegħu (li reġgħet ma ġietx kontradetta) li fiż-żmien li nbnew l-appartamenti, il-liwjiet fil-pajpijiet kienu jsiru billi wieħed jassoġġetta l-pajp għas-sħana u jgħawġu, bir-riżultat li għalkemm issir il-liwja meħtieġa, il-pajp jitlef ħafna mis-saħħa tiegħu u jsir ħafna aktar faċli li dan jinqasam. Għalkemm il-konvenut huwa avukat u mhux *plumber*, l-ispjegazzjoni tiegħu ma ġietx kontradetta u tidher li tagħmel ħafna sens meta mqiegħda fil-kwadru sħiħ tal-fatti.

Għalkemm huwa ċar li ġew sofferti ħsarat fl-appartament okkupat minn Shield Security, it-Tribunal ma jinsabx konvint li dawn il-ħsarat ġew ikkawżati minn azzjonijiet jew omissjonijiet tal-konvenut.

Deċide

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetajiet atturi u jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess soċjetajiet atturi.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur