



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Diċembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 79/2018 LM

Dolores sive Doreen Cann (K.I. 590056M)
("l-appellanta")

vs.

Ivan Cassar noe u b'digriet tas-27 ta' Awwissu, 2018,
il-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni fis-sens illi l-okkju jaqra
"Ivan Cassar f'isem Complex Company Limited"
("l-appellata")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti, hawnhekk "l-appellanta" **Dolores sive Doreen Cann (K.I. 590056M)** mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal") fl-14 ta' Ġunju, 2018 (minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni

appellata”), li permezz tagħha t-Tribunal iddecieda li jiċċad it-talbiet kollha tar-rikorreni, bl-ispejjeż kollha marbuta mal-arbitraġġ.

Fatti

2. Ir-rikorreni bħala sid ta’ żewġ appartamenti bin-numri 23 u 24, Crescent Court, Triq il-Marfa, il-Mellieħa, allegat li qiegħda tiġi serjament imxekkla fit-gawdija tal-proprjetà tagħha kaġun ta’ perkolazzjoni ta’ ilma mill-bejt komuni tal-blokka. Ir-rikorreni spjegat li perit ingaġġat minnha kien infurmaha li kien hemm korrelazzjoni diretta bejn l-istat tal-*membrane* tal-bejt u d-danni sofferti minnha fil-proprjetà tagħha. Qalet li s-sitwazzjoni ddeterjorat sal-punt li hija kellha tinkorri spejjeż biex tagħmel xogħol urgenti fil-proprjetà tagħha, peress li l-assocjazzjoni tas-sidien tal-blokka rrifjutat li tagħmel dawn it-tiswijiet hi, u minħabba f’hekk hija kellha toħroġ €2,200 fi spejjeż. Ir-rikorreni qalet li sussegwentement, anki għaliex is-sitwazzjoni baqgħet ma gietx indirizzata mill-amministratur tal-blokka, irriżultaw danni ulterjuri fl-imsemmija appartamenti tagħha, liema danni huma konsegwenza tad-dewmien biex giet indirizzata l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma. Permezz tal-applikazzjoni tagħha quddiem iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta’ Malta, ir-rikorreni qiegħda titlob li jiġi dikjarat li jeħtieġ li l-*membrane* isir mill-ġdid, skont ir-rakkomandazzjoni tal-Perit; li jiġi dikjarat li d-danni li inkorriet ir-rikorreni huma riżultat tan-nuqqas da parti tal-*condomini* kif rappreżentati mill-intimat li jagħmlu l-manutenzjoni tal-*membrane*; li jiġu likwidati d-danni sofferti minnha, inklużi l-ispejjeż biex

tagħmel it-tiswijiet meħtieġa hi; u li l-intimat jiġi kkundannat iħallas l-istess danni.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwiet il-proċeduri arbitrali bħala sid ta' żewġ appartamenti fi blokka bl-isem 'Crescent Court', Triq il-Marfa, il-Mellieħa, wara li sofriet ħsara fl-proprjetà tagħha minħabba perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt tal-blokka, liema perkolazzjoni ta' ilma allegatament seħħet għaliex il-*membrane* fuq il-bejt tal-blokka ma kienx mizmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Mir-rapport peritali esebit mir-rikorrenti li sar mill-Perit Christian Spiteri, jirriżulta li hija għandha ħsara fis-saqaf tal-proprjetà tagħha kkawżata minn perkolazzjoni ta' ilma fuq medda twila ta' żmien ... "*an inspection of flat no. 24, directly underlying the roof slab revealed serious water ingress which has manifested itself over a prolonged period of time.*" Minn dan ir-rapport peritali jirriżulta wkoll li kienu saru diversi rqajja' fuq is-saqaf bil-ħsieb li jissewwa l-*membrane*. Fl-isess rapport ġie kkonstatat ukoll li sellum tal-ħadid maħsub biex jagħti aċċess għall-aktar parti għolja tal-bejt, kien tpoġġa eżatt fuq il-*membrane*, bir-riżultat li kkawża ħsara fil-*membrane*. Il-Perit Christian Spiteri ikkonstata wkoll li fuq il-*membrane* hemm għadd ta' tankijiet ta' ilma, u l-prattika tajba titlob li kwalunkwe tank tal-ilma jiġi elevat 'il fuq mill-*membrane* ħalli ma jikkawżalha l-ebda ħsara. Il-Perit Christian Spiteri rrakkomanda li l-*membrane* jitneħħa kompletament u jiġi installat mill-ġdid, li ma jsir l-ebda xogħol ta' tiswija billi jitpoġġew irqajja' fuq il-*membrane*

eżistenti, kif ukoll li t-tankijiet tal-ilma tal-appartamenti fil-blokka għandhom jitneħħew minn fuq il-*membrane*.

4. Min-naħa tiegħu l-intimat Ivan Cassar nomine eċċepixxa li l-ħsarat li qiegħda tilmenta minnhom ir-rikorrenti jmorru lura għal żmien qabel il-ħatra tiegħu bħala amministratur tal-blokka, u zied jgħid li wara li huwa nħatar bħala amministratur, is-soċjetà rappreżentata minnu għamlet dak kollu possibbli sabiex il-vertenza odjerna tiġi diskussa bejn il-*condomini* sabiex tkun tista' tinstab soluzzjoni amikevoli. Qal li huwa kien interpella lir-rikorrenti diversi drabi sabiex tipprovdilu prova li hija kienet innotifikat lill-amministraturi preċedenti bil-lanjanzi tagħha, u qal li l-uniku ostakolu biex issir laqgħa straordinarja sabiex tiġi diskussa din il-kwistjoni, kien għaliex ir-rikorrenti ma setgħetx tkun preżenti għaliex kienet imsiefra. Zied jgħid li s-soċjetà rappreżentata minnu dejjem qdiet dmirha b'mod leali u skont il-liġi, u fl-ebda eventwalità m'għandha tiġi mgħobbija bir-responsabbiltà għall-ħsarat sofferti mir-rikorrenti. L-intimat zied jgħid li r-rikorrenti għandha tinzamm responsabbli parzjalment għall-ħsarat sofferti fil-proprjetà tagħha stante li din kienet tħalli l-proprjetà tagħha vojta għal perijodi twal, u dan il-fatt seta' aggrava l-ħsarat inkorsi minnha. L-intimat ikkonkluda billi qal li r-rikorrenti għandha ġgħib l-aqwa prova tal-kawżalità u tal-*quantum* tad-danni sofferti minnha, partikolarment għaliex huwa min-naħa tiegħu jrid jagħti rendikont lill-*condomini* kollha ta' kwalsiasi spiża straordinarja li trid issir minnu.

5. Ir-rikorrenti in kontroezami spjegat li s-soċjetà Complex Limited kienet inħatret bħala amministratur tal-blokka f'Settembru tal-2016. Qalet li l-

appartamenti tagħha jinsabu taħt il-bejt tal-kumpless, u l-problema ġiet ikkawżata minn ingress ta' ilma mill-bejt. Qalet li hija indunat li kien hemm problema għaliex il-*gypsum* tas-saqaf beda jfarfar. Qalet li għal xi żmien wieħed mill-appartamenti tagħha kien mikri lil ċerta Yvonne McKinnon, li kienet l-amministratriċi preċedenti tal-blokka. Kompliet tgħid li dak iż-żmien McKinnon kienet ftiehemet magħha li kienet ser issewwi hi l-ħsara fl-appartament numru 24, filwaqt li r-rikorrenti kellha ssewwi l-ħsara fl-appartament numru 23. Qalet li ma tafx jekk bejn l-2003 u l-2013 saritx manutenzjoni tal-*membrane* tal-bejt, iżda dan kien jidher li kellu x-xquq u li kien antik. Qalet li hija stenniet li l-kumitat tas-sidien ta' dak iż-żmien kellu jieħu ħsieb jibdel il-*membrane* għaliex il-bejt jagħmlu użu minnu r-residenti kollha. Spjegat li bejn l-2010 u l-2012 kien inbidel sellum li kien joffri aċċess għall-ogħla parti tal-bejt, u s-sellum il-ġdid twaħħal direttament fuq il-*membrane*. Qalet li hija tgħix barra minn Malta, u l-appartament tagħha jintuża minnha meta tkun Malta. Żiedet tgħid li hija qatt m'għamlet manutenzjoni fis-saqaf tal-appartamenti tagħha u lanqas fuq il-bejt.

6. Oħt ir-rikorrenti **Giuliana Micallef Cann** qalet li hi ġieli tmur tiftaħ l-appartamenti ta' oħtha meta din tkun imsiefra, u għamlet ħabta ssib ħafna ġir imwaqqa' mis-saqaf kull darba li tmur. Qalet li darba minnhom telgħet fuq il-bejt u sabet raġel qiegħed jiksi l-bejt bil-*liquid membrane* u hi talbitu jieħu ħsieb japplika l-*membrane* madwar is-sellum minn fejn jidhol l-ilma, kif ukoll mad-dawra tax-*shaft*. In kontroezami x-xhud spjegat li l-problema tat-tfarfir tal-ġir bdiet fl-2013, u dak iż-żmien huma kienu rranġaw l-appartament minn ġewwa.

7. **Il-Perit Christian Spiteri**, li kien ġie inkarigat mir-rikorrenti biex iħejji rapport dwar il-ħsara li sofriet fil-proprjetà tagħha, spjega li l-ħsara mhux bilfors ġiet ikkawżata minn perkolazzjoni tal-ilma, iżda setgħet ġiet ikkawżata minn xi żvilupp ma' ġenb il-fond. Qal li r-rakkomandazzjoni tiegħu hija li l-*membrane* tinqala' u tinbidel.

8. **Yvonne McKinnon** xehdet li l-bejt dejjem kellu l-problemi u l-akbar problemi skattaw bejn l-2014 u 2015 meta l-inkwilini li kellha r-rikorrenti għamlu *barbeque* fuq il-bejt u ħarqu l-*membrane* li kien hemm. Qalet ukoll li sa fejn taf hi bejn l-2009 u l-2013 il-post ma kienx abitat. Qalet li hija daħlet fil-kumitat tal-amministraturi tal-blokka fl-2012, u dak iż-żmien il-membri tal-kumitat kienu infurmaw lis-sidien kollha biex jgħollu t-tankijiet tal-ilma fuq travi għaliex kellu jsir il-*membrane*, imma minkejja li kien intbagħat dan l-avviż, kien hemm uħud mis-sidien li baqgħu ma neħħewx it-tankijiet tal-ilma tagħhom.

9. **Sandro Portelli**, wieħed mir-residenti tal-blokka li għal xi żmien kien membru tal-kumitat, spjega li meta r-rikorrenti ħaditu jara l-post tagħha, dan kien jidher li kien ilu magħluq u kienet ilha ma ssirlu manutenzjoni. Qal li l-ħsara li ra fl-appartament tar-rikorrenti kienet ikkawżata 100% minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Żied jgħid li l-membri tal-kumitat ta' dak iż-żmien riedu jimxu b'mod ġust mar-rikorrenti, u għalhekk offrew li jgibulha *quotation* għat-tiswijiet li kien hemm bżonn li jsiru, imma hija rrifjutat. Qal li sussegwentement din ipprezentat kont ta' €2,200, li huwa jqis li huwa ammont esagerat għat-tiswijiet li kellhom isiru.

10. **Ivan Cassar** xehed li huwa kien ingħata *handover* mill-membri tal-kumitat preċedenti, u waqt li kien qiegħed jingħata dan il-*handover*, huwa gie mgħarraf li l-ħsara li r-rikorrenti kellha fl-appartamenti tagħha kienet ikkawżata għaliex l-appartamenti kienu tħallew magħluqin għal xi snin. Qal li Sandro Portelli kien infurmah li kien sar xogħol ta' *patchwork* fuq il-bejt, u wara li sar dan ix-xogħol ma kienx hemm aktar ilmenti dwar ingress ta' ilma. Cassar qal li l-amministrazzjoni preċedenti ma kinitx professjonali, iżda kienet titmexxa minn għadd ta' voluntiera, u kien hemm żmien meta kienet ittieħdet deċiżjoni biex il-*membrane* isir bit-tqegħid ta' tapit aħdar, li qal li hija sistema antikwata, u s-soluzzjoni li jitpoġġew żewġ kisjiet ta' *liquid membrane* fuq it-tapit eżistenti, kienet ħafna aħjar.

11. Ix-xhud **Alfred Debono** qal li huwa kien wieħed minn għadd ta' voluntiera li kienu jieħdu ħsieb il-blokka, u kien hemm drabi meta r-rikorrenti avviciinat lill-kumitat u kellmithom dwar il-ħsarat sofferti minnha fl-appartamenti tagħha u talbet kumpens għal dan. Qal li huma kienu infurmawha li mhux soltu li l-kumitat jagħmel tajjeb għal ħsarat bħal dawn. Qal li huwa għandu appartament imiss mal-bejt, u meta għamel ix-xogħol li kien meħtieġ fl-appartament tiegħu, ma kien talab l-ebda kumpens għal dan mingħand ħadd. Dan ix-xhud qal li kien hemm żmien meta r-rikorrenti rrifjutat li tħallas is-sehem tagħha tal-kontribuzzjonijiet tal-*condominium*. Ix-xhud qal li l-ammont pretiż mir-rikorrenti jammonta għal nofs il-*maintenance fee* li tingabar għall-appartamenti kollha.

12. **Ivan Cassar**, CEO tal-kumpannija Complex Company Limited, ikkonferma li l-kumpannija tiegħu hija l-amministratriċi tal-blokka, u qal li meta huwa daħal fl-amministrazzjoni tal-blokka sab li din ma kinitx giet irreġistrata mar-Registru tal-Artijiet. Qal li mill-ewwel laqgħa li saret għar-residenti tal-blokka, digà kienet tinħass tensjoni bejn ir-rikorrenti u l-kumitat preċedenti, għaliex din bdiet tistaqsi dwar x'se jsir mill-*waterproofing* tal-bejt. Kompla jgħid li wieħed mill-membri tal-kumitat l-antik kien ġab *quotation* għal tapit tal-*membrane*, imma huwa mill-ewwel kien qal li ma kienx jaqbel għaliex it-twapet tal-*membrane* f'binjiet antiki għandhom tendenza li jagħtu l-problemi. Żied jgħid li l-kumitat ta' qabel kien għamel xi *patching*, u waqt il-laqgħa huwa kien staqsa lir-rikorrenti jekk il-problema tal-ingress tal-ilma kinitx għadha hemm. Qal li r-rikorrenti infurmatu li l-ingress tal-ilma kien waqaf, imma l-ħsarat fis-saqaf ikkaġunati mill-ilma li kien laħaq daħal baqgħu hemm. Ix-xhud qal li s-soluzzjoni li nstabet kienet li jitpoġġa *liquid membrane* fuq it-tapit tal-*membrane* li kien hemm qabel. Qal ukoll li l-ispiza għal din is-soluzzjoni kienet taqa' fil-*budget* li kellha l-assocjazzjoni għad-dispożizzjoni tagħha.

13. Ir-rikorrenti **Dolores sive Doreen Cann** fl-*affidavit* tagħha qalet li hija kienet ilmentat diversi drabi mal-amministraturi tal-blokka dwar is-sitwazzjoni fl-appartamenti tagħha, imma għad li l-kwistjoni tal-*membrane* ħafna drabi kienet tkun imniżzla fuq l-*agenda* bħala priorità, qatt ma sar progress biex t-tiswijiet neċessarji jsiru. Qalet li meta waqt il-laqgħat kienet tistaqsi meta l-kwistjoni tal-*membrane* kienet ser tissolva, hija kienet tigi injorata. Qalet ukoll li s-sitwazzjoni fl-appartamenti tagħha ddeterjorat sal-punt li dawn ġew inabitabbli, u għalhekk kellha tagħmel diversi spejjeż biex tagħmel tiswijiet

urgenti, liema spejjeż ammontaw għal €2,200. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li wara li interprellat lill-amministraturi preċedenti tal-blokka, dawn ippruvaw isibu amministratur ġdid, u wara diversi tentattivi biex jinstab amministratur ġdid, l-għażla waqgħet fuq il-kumpannija Complex Company Limited. Qalet li hija kienet iltaqgħet ma' Ivan Cassar in rappreżentanza tal-kumpannija Complex Company Limited, qabel dan assuma l-amministrazzjoni tal-blokka, u għarrfitu bis-sitwazzjoni tagħha. Qalet li kien għax is-sitwazzjoni tagħha baqgħet qatt ma ġiet indirizzata mill-amministratur il-ġdid, li hija sofriet ħsara estensiva fl-appartamenti tagħha. Ir-rikorrenti qalet ukoll li kien hemm diversi tentattivi bonarji u interpellazzjonijiet legali, imma s-sitwazzjoni baqgħet l-istess u dan minkejja li hija ġiet Malta diversi drabi anki barra mill-iskeda abitwali tagħha, sabiex tkun disponibbli ħalli l-problema tiġi riżolta. Ir-rikorrenti qalet ukoll li minkejja li hija ħallset €800 spejjeż annwali u spejjeż għat-tqegħid ta' *membrane* ġdid, sa Settembru 2017 kien għadu ma sar l-ebda xogħol ta' tiswija fuq il-*membrane*, għad-detriment ulterjuri tagħha.

Id-deċiżjoni appellata

14. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Ġunju, 2018, it-Tribunal ikkonkluda li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan wara li għamel is-segwent i konsiderazzjonijiet:

"Danni

Ir-rikorrenti qiegħda tippretendi li tithallas l-ammont ta' elfejn u mitejn euro (€2,200) u pprezentat fattura li tiddeskrivi x-xogħol u l-materjal involut. It-taxxa tal-valur addizzjonali (VAT) mhijiex inkluzi fl-ammont mitlub. Dawn l-ammonti kienu ġew ikkontestati mis-soċjetà intimata.

5. Konsiderazzjonijiet tat-Tribunal tal-Arbitraġġ

5.1 Wara li sema' lix-xhieda kollha prodotti mill-partijiet viva voce u eżamina bir-reqqa d-dokumenti kollha pprezentati, mill-provi, jirriżulta lil dan it-Tribunal dan li ġej:

5.1.1 It-Tribunal tal-Arbitraġġ għandu quddiemu talba sabiex jordna li x-xogħol ta' waterproofing isir skont kif irrakkomanda perit (Dok. DC1) tenut kont li kienu ġia ġew riservati xi flus biex isir dan ix-xogħol. Irriżulta li x-xogħol in kwistjoni kien inbeda u tlesta wara li kien ġie pprezentat l-Avviz tal-Arbitraġġ u hekk kif beda s-smiġħ tal-arbitraġġ. L-ewwel talba għalhekk, ġiet eżawrita.

5.1.2 Dan it-Tribunal se jgħaddi sabiex jeżamina u jiddeċiedi dwar it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti dwar danni li hija qalet li sofriet fis-saqaf tal-appartamenti tagħha minħabba d-dewmien biex isiru x-xogħlijiet ta' manutenzjoni u waterproofing.

5.1.3 Mill-provi jirriżulta li l-condomini tal-Crescent Court kienu fdaw lis-soċjetà intimata bl-amministrazzjoni tal-condominium de quo nhar it-13 ta' Ottubru 2016 waqt il-laqgħa Ġenerali Annwali. B'din il-ħatra s-soċjetà intimata, barra l-kapaċità ġudizzjarja, ġiet vestita bir-rappreżentanza tal-condomini għar-rigward kull haġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium.

5.1.4 L-amministrazzjoni ad hoc ta' qabel li għal xi żmien kienet tiffirma parti minnha r-rikorrenti tat il-handover neċessarju lill-amministratur il-ġdid u għalhekk, il-kwestjoni tal-waterproofing u l-ħsarat interni fis-saqaf tal-appartament tar-rikorrenti waqgħu f'ħoġorha. Waħda mill-funzjonijiet tal-Amministratur hi li jsegwi d-deċiżjonijiet li jittieħdu waqt il-laqgħat tal-condomini.¹ Fil-laqgħa Ġenerali Annwali li saret nhar it-13 ta' Ottubru 2016, kienet ittieħdet id-deċiżjoni li tinqala' l-membrane ta' fuq il-bejt u tiġi sostitwita b'oħra ġdida. Il-condomini kienu qablu u ddeċidew fuq l-ammont tal-ispiza neċessarja u kkontribwew pro rata għaliha. Kien intgħazel ukoll il-kuntrattur li kellu jaqla' t-tapit il-qadim u jqiegħed wieħed ġdid. Ix-xogħol fuq il-membrane ittardja biex jibda peress li l-kuntrattur li kien intgħazel ma resaqx biex jagħmel ix-xogħol. L-Amministratur imbagħad ħa d-deċiżjoni li jissostitwixxi lil dan il-kuntrattur. Il-condomini kienu ġew infurmati. Ingiebu tliet stimi għal tqegħid ta' liquid membrane u l-Amministratur ried li l-kuntrattur li jagħmel ix-xogħol kellu jagħti wkoll garanzija ta' xogħlu. Waqt dan il-proċess ta' għażla ta' kuntrattur ġdid, laħqu daħlu x-xhur sħan tas-sajf u kellhom jistennew biex

¹ Artikolu 16(1)(a) tal-Kap. 398.

tbatti s-sħana u tinżebagħ il-liquid membrane. Kien instab li minkejja ż-żmien li kellha, il-membrane (tapit) oriġinali kienet għadha tajba u setgħet tinżebagħ bil-liquid membrane. Id-deċiżjoni li l-waterproofing isir b'liquid membrane kienet imsejsa fuq l-esperjenza li l-Amministratur kien kiseb meta amministra condominia oħra. Meta tlesta x-xogħol irriżulta li l-ispiza kienet orħos minn dik li oriġinarjament kienu kkalkulaw il-condomini waqt il-laqqgħa ġenerali annwali.

5.1.5 Ir-rikorrenti ssostni li l-ħsarat fl-appartament tagħha ġew ikkaġunati mid-dewmien sabiex tissewwa l-membrane. Dan it-Tribunal tal-Arbitraġġ ma jaqbilx ma' din il-pretensjoni għaliex mill-provi sab li kien hemm diversi fatturi importanti oħra li kkontribwew għall-ħsarat fl-appartament in kwistjoni. B'mod partikolari ż-żmien twil li l-appartamenti għamlu magħluqin ma għenx biex l-ilma li daħal fis-saqaf jinxef u jippermetti li tittieħed l-azzjoni neċessarja biex titwaqqaf id-deterjorazzjoni. Ir-ritratti prodotti mir-rikorrenti juru l-kmamar tal-appartament bl-għamara b'kollox mimlija bil-frak taż-żebgħa. Fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal wara li studja sew ir-ritratti juru biċ-ċar li l-appartament kien magħluq għal żmien twil. Iż-żebgħa ma waqgħetx mis-saqaf f'daqqa waħda malli ħasset l-ilma. Iż-żebgħa bbuzzat, inqasmet u tfarrket u nqatgħet mis-saqaf u waqgħet mal-art u fuq l-għamara tul it-trapass taż-żmien li l-appartament dam magħluq. Li kieku xi ħadd induna bl-ingress tal-ilma minnufih, kien jitla' fuq il-bejt ħalli jara fejn hemm il-qasma jew qsim u jirrimedja proviżorjament sabiex iwaqqaf id-dħul tal-ilma sakemm isir il-proġett tal-waterproof. Irriżulta li qabel il-ħatra tal-Amministratur li llum hu registrat mar-Registru tal-Artijiet skont l-Att dwar il-Condominia, kienu saru xi rqajja' (patches) fuq il-membrane u r-rikorrenti kienet ikkonfermat lir-rappreżentant tal-amministratur li wara li saru l-irqajja' ma reġax daħal aktar ilma. Xhieda oħra li kienu raw il-ħsara meta daħlu fl-appartamenti tar-rikorrenti ntebħu li l-appartament ma kinitx qiegħed issirli l-manutenzjoni u kien ilu żmien twil magħluq. Ir-rikorrenti stess tgħid li ma għamlitx manutenzjoni la fuq il-bejt u lanqas fl-appartamenti tagħha. Condomini oħra esperjenzaw ingress ta' ilma fis-soqfa tagħhom u huma għamlu minnufih il-manutenzjoni neċessarja fl-appartament tagħhom u l-ispiza tagħhom kienet irħisa ħafna. Il-fatturi kollha li rriżultaw mill-provi huma deskritti hawn taħt:

- a. Il-kwistjoni de quo tmur lura sas-sena 2013;*
- b. Il-membrane kienet ilha ħafna snin li tqiegħdet fuq il-bejt u wieħed jistenna wear and tear;*
- ċ. Il-blokka kellha aktar minn ħamsa u għoxrin (25) sena;*
- d. It-tankijiet tal-ilma tal-condomini kienu tqiegħdu fuq il-membrane;*

- e. Sellum li jagħti aċċess għal bejt aktar 'il fuq mill-bejt in kwistjoni kellu s-saqajn jippressaw fuq il-membrane u skont ir-rikorrenti kien ilu f'din il-pożizzjoni bejn is-snin 2010 u 2012;
- f. Saret ħsara lill-membrane waqt BBQ minn inkwilini tar-rikorrenti skont xhieda okulari minkejja li r-rikorrenti ċaħdet dan;
- g. Ir-rikorrenti ma toqgħodx fl-appartamenti in kwistjoni u dawn għamlu żmien twil magħluqa u ma saritilhomx manutenzjoni;
- h. L-inkwilina tar-rikorrenti li kriet apartment mingħandha kienet obligat ruħha li ssewwi s-saqaf a spejjeż tagħha filwaqt li r-rikorrenti ħadet ħsieb l-appartement l-ieħor;
- i. Fir-rapport tiegħu l-Perit qal li wara li spezzjona l-appartement numru 24 li jinsab "directly underlying the roof slab revealed serious water ingress which has manifested itself over a prolonged period of time. Indeed, spalling of the concrete and deterioration of the reinforcement within is clearly evident as may be seen from the attached photos. Moreover, the problem has also extended to within the slab over the public corridor leading to same." Huwa kien irrakkomanda l-bdil tal-membrane u t-tneħħija tat-tankijiet tal-ilma minn fuq il-membrane;
- j. L-istess Perit fix-xhieda qal li liquid membrane kienet alternattiva tajba oħra;
- k. L-istess Perit qal li xi ħsarat ma kinux ġew ikkaġunati mid-dħul tal-ilma iżda minn xogħlijiet li setgħu saru fil-proprjetajiet adjaċenti;
- l. Kien hemm għadd ta' condomini li għaddew mill-istess esperjenza tar-rikorrenti iżda sewwew il-ħsara u ħallsu minn buthom spiża żgħira;
- m. Kien sar xi xogħol biex fejn kien hemm il-ħsara tqiegħdu irqajja' ("patches");
- n. Wara li saru l-irqajja', lir-rikorrenti ma daħlilhiex ilma mis-saqaf iżda qalet li l-ħsara kienet laħqet saret u talbet kumpens għall-ħsarat li sofriet fis-saqaf tagħha abbażi tad-dewmien biex issir il-manutenzjoni.

5.1.6 F'dan il-każ hu applikabbli l-artikolu 12 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi:-

"12.(1) Meta saqaf ikun parti komuni u jkun is-saqaf tas-sular f'isfel l-paviment ta' sular ta' fuq ta' condominium, l-ispejjeż li jsiru għall-manutenzjoni u għat-tiswijiet ordinarji u straordinarji ta' dak is-saqaf għandhom isiru nofs mill-condominus tas-sular ta' isfel u n-nofs l-ieħor mill-condominus tas-sular ta' fuq.

(2) Il-condominus tas-sular ta' fuq għandu jħallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tqegħid tal-madum tal-paviment.

(3) Il-condominus tas-sular t'isfel għandu jhallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tiżbigħ u d-dekorazzjoni tas-saqaf kif ukoll ma' dawk is-servizzi fuq is-saqaf li għandhom x'jaqsmu mas-sular ta' isfel.

(4) Meta s-sular ta' fuq jew is-sular t'isfel ikun jagħmel parti mill-partijiet komuni, l-ispejjeż imsemmija fis-subartikoli (2) u (3) għar-rigward ta' dak is-sular li hu parti komuni għandhom jithallsu mill-amministratur f'isem il-condominii."

5.1.7 L-Artikolu 12(1) hu ċar u japplika għall-każ in dizamina peress li s-saqaf hu komuni għall-condominium u r-rikorrenti. Iservi ta' bejt għall-condominium u saqaf għar-rikorrenti. L-istess subartikolu jirregola kif għandhom jithallsu l-ispejjeż għall-manutenzjoni sew ordinarja kif ukoll straordinarja.

5.1.8 Il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja tas-saqaf tal-condominium hi għalhekk ir-responsabbiltà kemm tal-condomini kollha (inkluża r-rikorrenti) rappreżentati mill-Amministratur kif ukoll tar-rikorrenti bħala l-proprjetarja tal-appartamenti sottostanti indaqs bejniethom. Ir-raġuni għal din id-distribuzzjoni ta' responsabbiltà hi minħabba l-fatt li s-saqaf hu komuni bejn is-sular ta' fuq u s-sular ta' isfel – l-istess regola li tgħodd għall-ħitan diviżorji reżi komuni. Per eżempju, fil-każ ipotetiku fejn perit jikkundanna s-saqaf u jkun irid jinbidel kollu kemm hu u jsir mill-ġdid, din l-ispiza straordinarja tinqasam bejn il-condomini kollha kif rappreżentati mill-Amministratur u r-Rikorrenti indaqs bejniethom. Jekk is-saqaf ikollu bżonn manutenzjoni li tikkonsisti, ngħidu aħna, f'tindif u żebgħa tax-xibka li tkun issaddet fejn parti mill-concrete tas-saqaf tkun faqqgħet u tkun se taqa' jew addirittura tkun waqqgħet ("spalling"), dik l-ispiza għall-manutenzjoni tas-saqaf tkun trid tinqasam bejn l-Amministratur nomine u r-rikorrenti ukoll jekk il-manutenzjoni ssir biss min-naħa tal-appartament t'isfel peress li l-manutenzjoni tkun qiegħda ssir biex jissewwa u jissahħaħ is-saqaf li hu komuni għat-tnejn u b'hekk titwaqqaf id-deterjorazzjoni tas-saqaf u l-blokka.

5.1.9 Ma kienx kontestat li kien hemm dħul tal-ilma fis-saqaf tar-Rikorrenti u fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju l-condomini l-oħra kienu ppruvaw jgħinuha. Izda l-ammont tal-ispiza li r-Rikorrenti ppretendiet rawha għolja ħafna komparat mal-ispiza li uħud minnhom kienu għamlu fl-appartamenti tagħhom. Mir-rapport tal-Perit issib enfasi li kien hemm "spalling of the concrete and deterioration of the reinforcement within" minħabba l-ilma li daħal f'perijodu twil ta' żmien. Minkejja dan l-enfasi, izda, il-Perit ma tax dettalji ta' jekk it-twaqqiġ u d-deterjorazzjoni kinux serji tant li jirrikjedu li jsir trattament partikolari lis-saqaf qabel jinkesa u/jew jitbajjad. Il-Perit irrakkomanda biss li tinqala' u tinbidel il-membrane u jitneħħew it-

tankijiet tal-ilma u xejn aktar. Fix-xhieda viva voce tiegħu l-Perit ma qal xejn dwar x'azzjoni riedet tittieħed biex jissewwa s-saqaf li skont ir-rapport tiegħu kien hemm qsim u twaqqigħ tal-konkos tas-saqaf. Tali dettalji kienu meħtieġa sabiex il-condomini u issa dan it-Tribunal tal-Arbitraġġ ikunu jistgħu jstabilixxu x'xogħol kien meħtieġ li jsir lis-saqaf direttament u kemm kienet se tkun l-ispiza biex jissewwa s-saqaf per se. L-Amministratur nomine u r-Rikorrenti indaqs bejniethom ai termini tal-Artikolu 12(1) tal-Kap. 398. Izda, ma ngabet ebda prova oħra dwar ix-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru ħlief il-fattura (Dok. DC5). Minkejja li ebda xhud ma kien ġie prodott sabiex jikkonfermaha bil-ġurament u jfissirha, l-istima tax-xogħlijiet li pprezentat ir-rikorrenti ġiet miflija minn dan it-Tribunal u rriżultalu li l-istima tirreferi biss għal xogħlijiet ta' kisi bil-gypsum u tibjid. Ma ssemmi xejn dwar il-manutenzjoni tas-saqaf direttament biex jissewwa fejn kien seħħ l-ispalling u d-deterjorazzjoni li semma l-Perit. L-aħjar prova ma ġietx ipprezentata lil dan it-Tribunal tal-Arbitraġġ u għalhekk, skont l-Artikolu 12(3) l-ispejjeż biex jinżebagħ u jiġi dekorat is-saqaf u s-servizzi huma a kariku tal-condominus tal-appartament t'isfel, fil-każ in dizamina, ir-rikorrenti. Ma ġiet ippruvata ebda nuqqas da parti tas-soċjetà intimata peress li l-kawża tal-ħsarat ma ġietx mit-traskuraġni tal-istess soċjetà intimata li wettqet dak li ġie deċiż waqt il-laqgħa ġenerali annwali u minkejja ċ-ċirkostanzi li ma kellhiex kontroll fuqhom wettqet l-obbligu tagħha fi ftit xhur wara l-ħatra tagħha. Il-kawża tal-ħsarat fl-appartament tar-rikorrenti ma kinux minħabba d-dewmien tal-Amministratur iżda minħabba n-nuqqasijiet attribwiti lilha, u ċioe, iż-żamma tal-fond magħluq għal żmien twil u d-dewmien biex jinfetaħ l-appartament u xi ħadd jinduna li daħal l-ilma, in-nuqqas li tittieħed azzjoni immedjata imqar provvizorjament billi jingħata avviż fil-pront li daħal l-ilma mis-saqaf, jiġi lokalizzat minn fejn kien dieħel l-ilma li fil-probabbiltà daħal minn fejn kienet il-ħsara li saret waqt il-BBQ peress li ma daħalx iżjed ilma wara li saru l-irqajja' u imbagħad isir ix-xogħol provvizorju (tqegħid tal-irqajja' / "patches") biex jieqaf dan id-dħul tal-ilma.

5.1.10 Dan it-Tribunal irid josserva li membrane likwida jew f'għamla ta' tapit ("waterproofing") titqiegħed fuq wiċċ is-saqaf tas-sular ta' fuq bil-għan li tipproteġi s-saqaf mill-ingress tal-ilma tax-xita u m'għandhiex tiġi kunsidrata bħala "il-madum tal-paviment" li għalih issir referenza fis-subartikolu 12(2). Il-waterproofing huwa neċessarju meta wieħed iqis kemm il-materjal tal-bini tagħna huwa poruż. Bħal fil-każ odjern, jekk ikun hemm ingress tal-ilma, il-bini jibda jiddeterjora. L-artikolu 97(1)(f) (ii) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kap. 9, Liġijiet ta' Malta) irid li, "il-bjut ta' djar għandhom ikunu **bbattmati** u għandhom ikollhom kanali **magħmulin b'materjal, b'mod li ma jhallux ilma qiegħed jew ilma jinxi f'xi parti tad-dar.**" Il-

waterproofing għalhekk, għandu jitqies bħala l-materjal tal-lum (għadda sew iż-żmien fejn il-bjut kienu jitballtu!) li qiegħed jikkontempla l-Artikolu tal-Kap. 9. Minn dan kollu joħroġ li, skont l-Artikolu 12(1) l-ispiza għat-tqegħid ta' dan il-materjal fuq il-bejt li jiproteġi s-saqaf komuni mit-tnixxija tal-ilma hi spiza kemm tal-condomini rappreżentati mill-Amministratur kif ukoll tar-Rikorrenti indaqs bejniethom. Però, dan it-Tribunal tal-Arbitraġġ jinnnota mill-ġdid li s-socjetà intimata ħallset l-ispiza kollha tax-xogħol tal-waterproofing u ma ppreżentat ebda kontro-talba biex tiġi rifiuza mir-rikorrenti nofs l-ammont li ħarġet.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet su-esposti, dan it-Tribunal jiddeċiedi u jiċhad it-talbiet kollha tar-Rikorrenti. L-ispejjeż kollha ta' dan l-Arbitraġġ inkluzi dawk tal-Intimat għandhom jiġħallsu mir-rikorrenti.”

L-Appell

15. Permezz tar-rikors tal-appell intavolat fit-2 ta' Lulju, 2018, l-appellanta talbet lil din il-Qorti,

“... jogħġobha tilqa' l-aggravji u l-appell tagħha u konsegwentement tirrevoka u tħassar l-award mogħti mill-Arbitru Dr Mario Caruana nhar l-erbatax (14) ta' Ġunju 2018 fl-ismijiet **Dolores sive Doreen Cann vs Ivan Cassar noe** (Arbitraġġ Nru. C 5062/2017) fl-intier tagħha u dan taħt kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportun bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.”

Ir-rikorrenti spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex l-Arbitru fl-award tiegħu għamel applikazzjoni ħażina kemm tal-provi prodotti, kif ukoll tal-liġi għall-każ in diżamina. L-appellanta qalet li huwa paċifiku għall-partijiet li l-bejt inkwistjoni huwa wieħed mill-partijiet komuni tal-blokka, *ai termini* tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Żiedet tgħid li minn dan isegwi li l-ispejjeż relatati mas-saqaf għandhom jinqasmu bejn il-*condominii* kollha skont l-artikolu 11 tal-istess Kapitolu, u ma kien

hemm l-ebda responsabbilità fuqha li tagħmel it-tiswijiet meħtieġa fuq il-bejt hi, għaliex tali spejjeż għandhom jiġu sopportati mill-amministratur bħala rappreżentant tal-*condominii*. Qalet li f'dan il-kuntest, it-Tribunal naqas milli jieħu inkonsiderazzjoni tal-pożizzjonament tal-appartamenti tal-attriċi. Żiedet tgħid li mill-provi kellu jirrizulta li hija dejjem għamlet l-almu tagħha biex iggib il-kwistjoni għad-diskussjoni tal-*condominii* kollha, u hija kienet tinsisti persistentement mal-*condominii* l-oħra sabiex tittiehed azzjoni, kif jirrizulta mill-korrispondenza esebita. Żiedet tgħid li r-rappreżentazzjonijiet tagħha dejjem waqgħu fuq widnejn torox, u kif xehed ix-xhud Alfred Debono, kien hemm prioritajiet oħra għas-sidien, kif ukoll nuqqas ta' fondi. L-appellanta spjegat li l-intimat stess xehed li ġew allokat i fondi għat-tiswija tal-galleriji, liema galleriji mhumiex ikkonsidrati bħala partijiet komuni fil-blokka, iżda t-tiswija tas-saqaf baqgħet dejjem tigi posposta. Żiedet tgħid li hija qatt ma kkonfermat li l-ingress tal-ilma kien waqaf wara li s-saqaf ġie mraqqa', u l-*patching* li sar ma setax isolvi l-problema għaliex ma sarx tajjeb. L-appellanta żiedet tgħid li l-Arbitru naqas milli jikkonsidra li t-talba tagħha għar-rimbors tal-ispejjeż li kellha tagħmel, ma kellhiex titqies f'izolament, imma b'rabta man-nuqqas persistenti tal-*condominii* l-oħra li jagħmlu tiswijiet għall-*membrane* sovrastanti l-proprjetà tagħha. L-appellanta qalet ukoll li t-Tribunal kien żbaljat meta kkonkluda li l-ewwel talba tagħha giet eżawrita, għaliex sabiex il-*membrane* isir sew, it-tapit tal-*membrane* eżistenti kellu jitneħħa kompletament sabiex jitpogġa ieħor ġdid minfloku u mhux jingħata *liquid membrane* fuq it-tapit li kien hemm, kif jirrizulta li kien sar. L-appellanta qalet li l-Arbitru naqas milli jikkonsidra li hija kienet għamlet spiża ta' €2,200 minn

butha, u minkejja dan, reġa' feġġ l-istess dannu minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma. Staqsiet jekk hija għandhiex tibqa' ssofri dawn l-ispejjeż sakemm l-amministratur jiddeċiedi li jagħmel it-tiswijiet li l-qbil dwarhom kien ilu li ntlahaq żmien twil ilu. L-appellanta qalet li l-appartamenti kienu digà ssewwew fl-2014, u kienet Yvonne McKinnon innifisha li għamlet xogħol ta' manutenzjoni f'wieħed mill-appartamenti lejn l-aħħar tal-2013 u l-bidu tal-2014. L-appellanti qalet ukoll li hija ma kinitx l-unika waħda mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka li damet żmien twil ma tagħmilx użu mill-appartament tagħha, u fin-nuqqas tagħha membri tal-familja tagħha kienu jieħdu ħsieb iżuru l-appartament u jaraw jekk kienx hemm il-ħtieġa ta' xi xogħol fih. Żiedet tgħid li l-artikolu 12 tal-Kap. 398 mhux applikabbli għall-każ odjern għaliex it-test Ingliż tal-liġi jagħmel distinzjoni bejn *roofs* u *ceilings*. Żiedet tgħid li dak li xehed Alfred Debono dwar l-appartament tiegħu, ma japplikax għall-mertu odjern, għaliex huwa stess xehed li l-appartament tiegħu ma jmissx ma' tagħha, u fuq il-parti tal-bejt tiegħu m'hemmx sellum. Żiedet tgħid li hija m'għandhiex tiġi penalizzata għaliex uħud mill-*condominii* naqsu milli javallaw mid-drittijiet tagħhom skont il-liġi. L-appellanta spjegat li mhux minnu li s-sidien tal-appartamenti qegħdin jinżammu infurmati b'dak li jiġi deċiż, u kien Ivan Cassar stess li kkonferma li s-sidien ma ġewx infurmati li kien ser jitqiegħed *liquid membrane* fuq il-bejt. L-appellanta qalet li mill-provi kellu jirrizulta li kien hemm kontradizzjoni anki dwar iż-żmien meta kellu jsir ix-xogħol fuq il-bejt, u filwaqt li fil-kontroprotest tas-7 ta' Diċembru, 2016 l-intimat kien wiegħed li x-xogħol kellu jsir wara ż-żmien tax-xita, fix-xhieda *viva voce* tiegħu Ivan Cassar xehed li kellu jistenna sakemm tbatti l-qawwa tax-

xemx biex ikun jista' jagħmel ix-xogħol tal-*liquid membrane*. L-appellanta qalet li l-problema fl-appartamenti tagħha ma kinitx waħda ta' *wear and tear* kif allega x-xhud Sandro Portelli, iżda kienet problema li setgħet tissolva biss permezz ta' intervent estern fuq il-bejt, li sar biss wara diversi interpellazzjonijiet u l-proċeduri arbitrali li ġew istitwiti mill-appellanta. L-appellanta kkonkludiet ir-rikors tal-appell tagħha billi qalet li hija spiċċat vittma ta' tfarfir ta' responsabbiltà, tkaxkir tas-saqajn u nuqqas ta' informazzjoni mill-amministrazzjoni ta' Crescent Court, u t-Tribunal naqas milli jinterpreta l-fatti esposti quddiemu b'mod korrett, u applika l-liġi tal-*condominia* b'mod skorrett.

Ir-risposta tal-appell

16. Is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha wiegħbet li l-lodo arbitrali mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ kien ġust u jimmerita konferma. Spjegat li hija kienet ġiet maħtura biex tipprovdi servizzi ta' amministrazzjoni għal 'Crescent Court' fi Triq il-Marfa, il-Mellieħa, f'Ottubru tal-2016, fejn l-appellanta għandha żewġ appartamenti. Intqal li l-azzjoni tal-appellanta kienet maħsuba sabiex it-Tribunal tal-Arbitraġġ jiddikjara li kien hemm bżonn ta' *membrane* ġdida fuq il-bejt, u li l-appellanta tiġi kkumpensata għad-danni li sofriet minħabba perkolazzjoni tal-ilma minn fuq il-bejt għal ġewwa l-appartamenti tagħha. Intqal ukoll li min-naħa tal-appellata, din ma kkontestax il-ħtieġa li ssir *membrane* ġdida fuq il-bejt tal-blokka, u fil-fatt din kienet waħda mill-prioritajiet tiegħu meta assumu l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka f'Ottubru 2016, tant hu hekk li x-xogħol meħtieġ kien sar lejn l-aħħar

t’Awwissu 2017. Ivan Cassar fix-xhieda tiegħu spjega fid-dettall li x-xogħol tal-*waterproofing* kellu jsir f’Novembru tal-2016, imma l-kuntrattur li kellu jagħmel dan ix-xogħol baqa’ ma tfaċċax, bir-rizultat li kellhom jinkisbu stimi godda u jistennew li tbatti x-xemx qawwija tas-sajf ta’ wara qabel ma seta’ jsir il-*liquid membrane*. Ivan Cassar xehed li fil-fehma tiegħu tapit tal-*membrane* ma kienx adegwat għal blokka antika bħalma huwa Crescent Court, u f’dawn iċ-ċirkostanzi *liquid membrane* kien aktar effettiv bħala rimedju. L-appellata qalet li l-appellanta naqset milli ġgħib l-aħjar prova fir-rigward tal-€2,200 minfuqa minnha fuq xogħlijiet urgenti li kienu meħtieġa minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma, u din naqset li tipprezenta rċevuta tal-flus minfuqa, u naqset ukoll milli tressaq jixhed lill-kuntrattur li kien għamel ix-xogħlijiet, u minflok ipprezentat stima maħruġa minn Dottoressa Rosaria Scardilli, li waħedha mhix prova li l-appellanta tabilhaqq ħallset għal dawn ix-xogħlijiet meqjusa urgenti. L-appellat qal ukoll li l-appellanta naqset li tipprova li l-ħsarat sofferti minnha fl-appartamenti tagħha ġew ikkaġunati mill-istat tal-*membrane* fuq il-bejt, u fil-fatt anki l-Perit inkarigat mill-appellanta stess, xehed li l-ħsara setgħet ġiet ikkawzata kemm minn perkolazzjoni tal-ilma kif ukoll minn xi żvilupp ma’ ġenb il-fond. L-appellata qalet li mill-provi rrizulta wkoll li l-appellanta kienet tħalli l-appartamenti tagħha magħluqa għal perijodi twal, mingħajr ma tagħmel ebda tip ta’ manutenzjoni fihom. Qalet li mill-provi rrizulta wkoll li l-*membrane* tal-bejt kien inħaraq minn inkwilini tal-appellanta stess li kienu għamlu BBQ fuq il-bejt u ħarqu parti mill-*membrane*. Komplet tgħid li l-blokka inkwistjoni hija waħda pjuttost antika, u l-*membrane* kien ilu li tqiegħed aktar minn 20 sena. Qalet li hija kienet konxja mill-problemi li setgħu

nqalgħu minħabba l-*wear and tear*, u minħabba ż-żmien li kellha l-blokka kienu meħtieġa tiswijiet u manutenzjoni aktar frekwenti da parti tal-appellanta sabiex timminimizza d-danni u l-ħsarat fil-proprjetajiet tagħha. Qalet li mill-provi rriżulta li kien hemm sidien oħra ta' appartamenti fil-blokka li garrbu ħsarat fil-proprjetà tagħhom, iżda ħadd minnhom ma ppretenda li jiġi kkompensat għall-ħsara li sofra. L-appellata żiedet tgħid ukoll li l-appellanta stess kienet tiffirma parti minn kumitat preċedenti, u għalhekk hija ma tistax titfa' l-ħtija għall-ħsarat sofferti minnha fuq is-soċjetà appellata daqslikieku qatt ma kellha ebda rwol f'dan il-kumitat. Kompliet tgħid li filwaqt li l-appellanta qiegħda tilmenta li x-xogħol tal-*membrane* dam ma sar, dan id-dewmien kien dovut għal nuqqas ta' fondi, u l-appellanta wkoll għandha responsabbiltà għal dan id-dewmien għaliex irriżulta li kien hemm żmien meta hija ddeċidiet li tieqaf tħallas il-kontribuzzjonijiet għall-partijiet komuni tal-blokka. L-appellata ikkonkludiet billi qalet li l-appellanta kienet kkontribwiet għall-ħsarat sofferti fl-appartamenti tagħha, u naqset li ġgib prova sodisfaċenti dwar l-ispejjeż allegatament inkorsi minnha minħabba x-xogħol ta' natura urġenti li hija insistiet li kellha tagħmel. Qalet ukoll li l-appellanta naqset li tipprova l-*quantum* tad-danni sofferti minnha, u naqset milli tipprova sal-grad rikjest mil-liġi li l-ħsarat kienu dovuti unikament għall-istat li fih tħalla l-*membrane*. Qalet ukoll li mill-provi għandu jirriżulta li fil-fatt is-soċjetà bħala amministratur tal-blokka qdied dmirha sew u wettqet ix-xogħlijiet meħtieġa ftit xhur wara li bdiet tamministra l-*condominium* inkwistjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-uniku aggravju tal-appellanta, u dan flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellat nomine, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal biex wasal għad-deċiżjoni tiegħu.

L-uniku aggravju: nuqqas ta' apprezzament korrett tal-provi u tal-liġi applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern

18. L-appellanta tgħid li sabiex wasal għall-konkluzjonijiet tiegħu, it-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi prodotti quddiemu, kif ukoll tal-liġi applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. L-appellanta spjegat li hija dejjem għamlet l-almu tagħha biex tressaq l-ilmenti tagħha kemm għall-attenzjoni tas-socjetà appellata, kif ukoll tal-membri tal-assocjazzjoni precedenti għar-rigward tal-ħsara sofferta minnha fil-proprjetà tagħha minhabba l-istat li tħalla fih il-*membrane*. Qalet imma li l-ilmenti tagħha dejjem waqgħu fuq widnejn torox, kemm għaliex l-assocjazzjoni kellha prioritajiet oħra u anki għaliex kien hemm nuqqas ta' fondi disponibbli, għalkemm instabu biżżejjed fondi biex saru xogħlijiet ta' tiswija fuq il-galleriji tal-blokka, li mhumiex ikkunsidrati bħala partijiet komuni fil-blokka. L-appellanta spjegat li min-naħa tagħha hija qatt ma qalet li l-ingress tal-ilma waqaf wara li sar xogħol ta' *patching* fuq is-saqaf tal-blokka, u spjegat li hija sofriet ħsara fil-proprjetà tagħha għaliex kienu l-*condomini* l-oħra li kaxkru saqajhom u rrifjutaw li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa. Qalet li biex ix-xogħol isir sew, kellu jinqala' t-tapit tal-*membrane* eżistenti u jitpoġġa wieħed ġdid, u

mhux jingħata *liquid membrane* fuq is-sistema ta' *waterproofing* li kien hemm qabel. L-appellanta sostniet li s-soċjetà appellata gabet provi konfligġenti dwar iż-żmien meta kellu jsir ix-xogħol ta' tiswija meħtieġ, u f'waqtiet tax-xhieda ntqal li dan kellu jsir wara li tgħaddi x-xitwa, u drabi oħra ntqal li l-*liquid membrane* ma setax isir meta tkun xemx taħraq.

19. L-appellanta istitwiet dawn il-proċeduri ta' arbitraġġ fejn ressqet pretensjoni għall-ħlas ta' danni lilha fis-somma ta' €2,200, spejjeż li hija tallega li għamlet għal tiswijiet urġenti fiż-żewġ appartamenti tagħha bin-numri 23 u 24, Crescent Court, Triq il-Marfa, il-Mellieħa. L-appellata assumiet l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka fit-13 ta' Ottubru, 2016, u jirrizulta li qabel ingħata dan l-inkarigu lis-soċjetà appellata, kien hemm numru ta' residenti tal-blokka li b'mod volontarju u mhux professjonali kienu jamministraw il-partijiet komuni tagħha. Jirrizulta wkoll li għal xi żmien l-appellanta u oħtha kienu membri f'dan il-kumitat li kien jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-blokka. Mill-provi jirrizulta li minkejja li l-appellanta kienet ilha tilmenta dwar l-istat tal-*membrane* tal-bejt, qatt ma sar xejn biex din il-problema tiġi indirizzata, għajr għal okkażjoni waħda fejn tqabdet persuna tagħmel xogħol ta' *patchworking* fejn il-*membrane* kien tqatta'. Jirrizulta wkoll li kien hemm żmien meta l-appellanta kienet tirrifjuta li tħallas sehemha mill-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka, u minkejja li l-appellanta sejsset it-talba tagħha lit-Tribunal fuq pretensjoni għall-ħlas tad-danni sofferti minnha biex għamlet tiswijiet urġenti, liema danni hija kkwantifikathom fl-ammont ta' €2,200, l-appellanta naqset milli ġġib prova li dan ix-xogħlijiet kienu saru minnha, jew li hija kienet ħallset dan l-ammont ta'

spejjeż. L-ebda ħaddiem li seta' għamel dan ix-xogħol, l-ebda irċevuta għax-xiri tal-materjal meħtieġ u l-ebda irċevuta jew kopja taċ-*cheque* li permezz tiegħu seta' sar il-ħlas għal dan ix-xogħol, ma ngabu bħala prova mill-appellanta. Minflok l-appellanta pprezentat *quotation* għat-tibjid tal-appartament tagħha. Il-Qorti tirrileva li fost il-provi mressqa mis-soċjetà appellata, hemm dik tal-flus minfuqa biex sar il-*liquid membrane* fuq il-bejt kollu tal-blokka. Ivan Cassar xehed li huwa kien qabel li kellhom jingħataw żewġ passati sabiex ir-riżultat ikun aħjar, u l-ispiza minfuqa kienet ferm anqas mill-ammont pretiż mill-appellanta.

20. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li s-soċjetà appellata giet inkarigata bl-amministrazzjoni tal-blokka f'Ottubru tal-2016, filwaqt li l-appellanta kkonfermat li l-problemi li kellha kienu ilhom li fegġew tal-inqas mill-2013. Jirriżulta wkoll li għal xi żmien bejn l-2010 u l-2012, l-appellanta kienet hija stess membru fil-kumitat tas-sidien tal-blokka. L-appellanta tgħid li l-ħsara fl-appartamenti tagħha kienet seħħet minħabba l-ingress tal-ilma kaġun tal-ħsara li kien hemm fis-sistema tal-*waterproofing*, mill-fatt li fuq il-bejt kien tpoġġa sellum tal-ħadid li qatta' parti mill-*membrane*, u mill-fatt li kien hemm tankijiet tal-ilma fuq il-bejt tal-blokka li kkawżaw ħsara lill-*membrane*. Qalet li minkejja li kien sar xogħol ta' traqqiġ tal-*membrane*, dan ma kienx biżżejjed biex tiġi rimedjata l-ħsara li hija sofriet ġewwa l-proprjetajiet tagħha, partikolarment għaliex l-ilma kien laħaq ipperkola u kkawża l-ħsara. Fir-rikors tal-appell tagħha l-appellanta qalet li mhux minnu li hija kienet xehdet li l-ingress tal-ilma waqaf meta sar xogħol ta' traqqiġ tal-*membrane*. Lill-Qorti

jirrizultalha li hekk kif is-soċjetà appellata assumiet l-inkarigu tal-amministrazzjoni tal-blokka, din mill-ewwel bdiet taħdem biex tindirizza l-kwistjoni tat-tiswija tal-*membrane*, u wara li gie avviċinat kuntrattur li kellu jibda x-xogħol f'Novembru tal-2016, jiġifieri prattikament ftit granet biss wara li l-appellata daħlet fil-kariga, ix-xogħol meħtieġ kien sar wara s-sajf tal-2017, għaliex l-ewwel kuntrattur inkarigat kien naqas milli jagħmel ix-xogħol mitlub minnu. Jirrizulta għalhekk li mhux il-każ li l-appellata injorat l-ilmenti tal-appellanta jew kaxkret saqajha qabel indirizzat l-problema tagħha. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-appellanta stess xehdet li tul is-snin li hija kienet ilha li akkwistat il-proprjetà inkwistjoni, hija qatt m'għamlet xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjetà tagħha, u dan minkejja li l-blokka kienet ilha mibnija diversi snin. Il-Perit Christian Spiteri, inkarigat mill-appellanta, naqas milli jikkonferma b'ċertezza waqt id-depożizzjoni tiegħu, li l-ħsarat sofferti mill-appellanta huma dovuti għall-ingress tal-ilma fil-proprjetà tagħha, u qal li jista' jkun li dawn il-ħsarat seħħew minħabba żvilupp ta' proprjetà adjaċenti. Jibqa' l-fatt li sidien ta' proprjetajiet oħra fl-istess blokk xehdu li huma jieħdu ħsieb jagħmlu t-tiswijiet u l-manutenzjoni meħtieġa kultant żmien, u ħadd minnhom ma ilmenta mill-istess tip ta' ħsara sofferta mill-appellanta. Il-Qorti kkonsidrat ir-ritratti esebiti mill-appellanta nnifisha, u tikkondividi l-fehma tat-Tribunal li dik it-tip ta' ħsara giet sostnuta fuq medda ta' żmien, u parti sostanzjali minnha seħħet għaliex il-proprjetà tal-appellanta nżammet magħluqa għal tul ta' żmien, bir-riżultat li kwalsiasi ingress ta' ilma u ħsara oħra ma ġewx indirizzati fil-ħin. Kien biss meta ż-żebgħa bbuzzat u nqasmet, u bdew jaqgħu biċċiet tal-

ġir, li l-appellanta dehrilha li għandha tagħmel xi ħaġa biex turrimedja s-sitwazzjoni.

21. In vista tal-fatt li ma giet ippruvata l-ebda korrelazzjoni bejn xi nuqqas min-naħa tas-socjetà appellata u l-ħsara sofferta mill-appellanta, din il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett fil-konklużjonijiet tiegħu li t-talbiet tal-appellanta m'għandhomx jintlaqgħu. Tqis għalhekk li l-aggravju mressaq mill-appellanta mhux iġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell imressaq mill-appellanta, billi tiċħad l-aggravju tal-appellanta u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanta, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-proċeduri arbitrali jibqgħu kif deċiż mit-Tribunal.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**