TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' Novembru 2021

Talba Nru. 239/2016 JG
Numru fuq il-Lista: 2

Atlas Insurance PCC Limited (C5601) kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurat tagħha Stanbridge Court Owners Association u l-istess Stanbridge Court Owners Association

Vs

L.A.C. Limited (C6343)

It-Tribunal;

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-27 ta' Ġunju 2016, permezz ta' liema, l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lis-soċjetá konvenuta tħallas l-ammont globali ta' elfejn, tlett mija u disgħa u tletin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,339.32) rappreżentanti danni naxxenti minn perkolazzjoni ta' drenaġġ kif

aħjar deskritt fl-istess Avviż tat-Talba. Intalbu wkoll l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni, ta' ittra interpellatorja u ta' ittri uffiċjali u l-imgħax[1];

Ra r-risposta tal-konvenuti ppreżentata fis-27 ta' Lulju 2016 tramite liema s-soċjetá konvenuta laqgħet għal din it-talba billi eċċepiet li hija m'hijiex responsabbli u li fi kwalunkwe każ l-ammont mitlub huwa eżaġerat[2];

Ra x-xhieda ta' Francesca Bartolo, magħmula permezz t'affidavit[3];

Ra x-xhieda, inkluż d-dokumenti ppreżentati, ta' Mario Bonett, Joseph Borg u Annunziato *sive* Lany Calleja, ilkoll magħmula fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2017[4];

Ra x-xhieda ta' Dr. Michael Camilleri u Joseph Bonnello, magħmula fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2018[5];

Ra t-tkomplija tax-xhieda ta' Lany Calleja, flimkien mad-dokumenti eżebiti, magħmula kemm fis-seduta tal-14 ta' Frar 2019 u fl-10 ta' Mejju 2019[6];

Ra x-xhieda ta' Simon Colombo u Francesca Bartolo, magħmula fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2019[7];

Ra x-xhieda ta' Joseph Borg magħmula fl-4 ta' Ottubru 2019[8];

---

[1] A fol 1 *et seq.*
[2] A fol 8 *et seq.*
[3] Nota relattiva tinsab a fol 15 tal-proċess.
[4] Xhieda u dokumenti relattivi tinsab a fol 28 *et seq* tal-proċess.
[5] Xhieda u dokumenti relattivi tinsab a fol 59 *et seq* tal-proċess.
[6] Xhieda tal-14 ta' Frar 2019 tibda a fol 71, filwaqt li dik tal-10 ta' Mejju 2019 tibda a fol 94.
[7] Xhieda relattiva tibda a fol 133 tal-proċess.
[8] Xhieda tibda a fol 142 tal-proċess;

Ra d-dokumenti ppreżentati fl-istess seduta[9];

Ra d-digriet tat-28 ta' Ottubru, 2020, tramite liema, l-Prim Imħallef ordna li din it-talba tiġi hekk assenjata lil dan it-Tribunal kif issa presedut[10].

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta[11].

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra;

Illi qabel mat-Tribunal iqis l-aspetti legali ta' din il-kwistjoni, tinħass il-ħtieġa li l-istess Tribunal jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, x-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri. Dan qiegħed isir anke għaliex x-xhieda ma ġietx mismugħa minn dan it-Tribunal kif issa presedut, u għalhekk qiegħed jagħmel hekk sabiex iserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssewgi.

Illi Francesca Bartolo, *junior executive claims,* xehdet permezz t'affidavit[12]. Hija spjegat li kien involuta fil-proċessar tal-*claim* relattiva. Tgħid li rċeviet korrispondenza mill-assigurat tas-soċjetá attriċi rigwardanti perkolazzjoni ta' drenaġġ mill-lukanda Alborada, ġestita mis-soċjetá konvenuta. Sar kuntatt mad-

[9] Nota tinsab a fol 145 tal-proċess;
[10] A fol 197 tal-proċess.
[11] Hekk kif ordnat fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2021. Irid jingħad peró li parti mit-trattazzjoni ma ġietx traskritta minħabba problemi fir-reġistrazzjoni, kif indikat a fol 207 tal-proċess.
[12] Dan huwa eżebit bħala Dok FB u jinsab a fol 16 tal-proċess.

Dipartiment tas-Saħħa li minn naħa tagħhom għamlu wkoll xi eżamijiet. Dawn irriżultaw fil-pożittiv u sid il-lukanda ġie ordnat sabiex jagħmel it-tiswijiet neċessarji. Fil-fatt, jidher li hekk sar. Hija għamlet aċċess minn fejn kien jidher li l-ingress kien waqaf, għad li kien hemm diversi xogħol, li ġew indikati, li kellu jsir minħabba l-ħsara. Ġie ingaġġat ukoll perit minħabba tħassib fuq l-istruttura. Tgħid li hija aċċettat li jsiru l-ħlasijiet għaliex aċċertat lid-dannu u l-ilmenti kienu ppruvati. Tagħlaq billi tispjega li ntbagħtu diversi ittri iżda ma kien hemm l-ebda tweġiba.

Illi l-istess Francesca Bartolo ġiet imtella' għal kontro-eżami fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2019[13]. Tgħid li hija kienet marret fuq il-post. Dak il-ħin l-ilma kien waqaf iżda l-ħajt kien imxarrab, man-naħa tal-lukanda. Tippreċiża li hija ma kinitx ċerta li l-problema kienet ġejja mill-lukanda, iżda d-Dipartiment tas-Sanitá hekk kien ikkonstata. Tgħid li hija ma kellhiex djalogu mad-Dipartiment. Ma tafx jekk hemmx kumpless. Tgħid li hija taf li l-problema kienet ġejja mill-lukanda, propjetá tas-soċjetá konvenuta kemm minħabba dak li ġiet mgħarrfa biħ mill-assikurat tagħha u kemm mill-ittra tad-Dipartiment. Tgħid lill-assikurat tagħha kellhom kważi jġibu *bowser* kuljum minħabba d-drenaġġ. Dwar il-kolonni, tgħid li ġie ingaġġat perit propju minħabba l-possibilità ta' ħsara strutturali.

Illi Mario Bonnett, rappreżentant tad-Direttorat għas-Saħħa Pubblika, xehed fis-27 ta' Settembru 2017[14]. Essenzjalment dan ix-xhud ikkonferma l-kontenut tal-ittra li ġiet eżebita bħala Dok MB1[15]. Spjega li huwa ma kienx involut fl-investigazzjoni.

---

[13] Xhida tibda *a tergo* ta' fol 134.
[14] Xhieda tinsab a fol 28.
[15] A fol 30.

Illi Joseph Borg, *health inspector*, xehed ukoll fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2017[16]. Huwa spjega li daħal rapport fis-17 ta' Settembru 2014. Jgħid li dan għamlu Annunziato Calleja. Fit-18 ta' Settembru 2014, sar aċċess fis-sit in kwistjoni. Huwa aċċerta li kien hemm infiltrazzjoni. Ikkonferma wkoll l-avviż legali fejn id-difett instab fl-Alborada Apartament Hotel, High Street, Sliema. Sar test tal-kulur u kkonferma li fid-19 ta' Settembru 2014, meta reġa mar, sab li dan il-kulur ma kienx għadda. Għalhekk talab lis-Sur Calleja sabiex jaċċedi għat-tieni xaft u reġa sar l-istess eżami. Dan sar fit-23 ta' Settembru 2014 u l-kulur għadda. B'hekk ġie pruvat l-ingress. Jgħid li fit-8 ta' Ottubru 2014, s-Sur Calleja informaħ lix-xogħol rikjest kien sar. Reġa mar għamel eżami u dan wera lix-xogħol ma kienx sar sew. Fl-14 ta' Ottubru 2014 imbagħad reġa mar sabiex jara x-xogħol. Dakinhar sab problema oħra u ċioé *vertical pipe* miksur. Fil-21 ta' Ottubru 2014 irċieva telefonata minn għand is-Sur Calleja fejn dan qallu lix-xogħol kollu kien sar. Fil-fat, sar eżami dakinhar stess li kien pożittiv u għalhekk il-problema is-solviet ruħha. Jaqbel mal-kontenut tal-ittra li ntbagħtet lil Mario Bonnett.

Illi l-istess xhud xehed in kontro-eżami fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2019[17]. Ma tantx ftakar aktar dettalji tal-każ minħabba t-trapass taż-żmien. Meta reġa ġiet moqrija x-xhieda tiegħu spjega li *l-pipe* kien ġo kaxxa. Hu jiddsekrivieh bħala li kien ġewwa xaft. Hawn jgħid li kienet ġewwa l-kumpless. Jgħid li kien tal-komun tal-lukanda.

Illi Lany Calleja xehed diversi drabi. L-ewwel xehed fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2017[18]. Hawn spjega li huwa d-direttur tas-soċjetá konvenuta u li din kienet waħda mis-sidien tal-lukanda Alborada Hotel. Jgħid li sidien l-oħra huma

16 Xhieda tibda a fol 31.
17 Xhieda tibda a fol 142 tal-proċess.
18 Ix-xhieda tiegħu tibda a fol 38. Erronjament ġie imniżżel bħala Annunziato sive Lany Micallef.

huwa stess fil-vesti personali tiegħu u K.I. Limited. Wiegħed li jippreżenta dokumentazzjoni dwar dan.

Illi l-istess xhud reġa' ddepona fis-seduta tal-14 ta' Frar 2019[19]. Jgħid lis-soċjetá konvenuta kienet xtrat parti minn Alborada Apartments u li applikat għal permess ta' lukanda għal numru ta' kmamar. Hemm xi kmamar ta' terzi. Ġiet eżebita dokumentazzjoni u pjanti tal-fond. Ġew indikati l-kmamar tas-soċjetá konvenuta. Jgħid li jekk hemm ammont li għandu jitħallas hu lest li jitħallas imma mhux f'dak l-ammont. Irid iħallas biss persentaġġ. Jgħid li huwa jrid iħallas sehmu. Jgħid li dakinhar tal-inċident huwa ġie mgħarraf f'dan l-inċident, mar fuq il-post u ra l-ingress t'ilma. Għamel rapport ma tas-santità, u rranġa l-problema. Ma sema' xejn aktar qabel ma rċieva ittra għal-ammont mitlub. Ġie eżebit permess. Ġe eżebit ukoll dokument li juri li jeżisti condominium. Ix-xhud jgħid li huwa l-amministratur. Il-kontro-eżami ġie riżervat sabiex l-istess xhud jeżebixxi dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu.

Illi x-xhud reġa' ddepona fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2019[20]. Hawnhekk ġew eżebiti numru ta' kuntratti. Huwa ta' spjega tal-kmamar li nxtraw. In kontro-eżami, fl-istess seduta jikkonferma li hija s-soċjetá konvenuta biss li hija liċenzjata mal-Awtoritá tat-Turiżmu.

Illi xehed ukoll Dr. Michael Camilleri bħala rappreżentant tal-Awtoritá tat-Turiżmu f'Malta[21]. Huwa eżebixxa l-liċenzja tal-lukanda, li qiegħda fuq s-Sur Calleja bħala direttur tas-soċjetá konvenuta.

---

[19] Xhieda tibda a fol 71.
[20] Xhieda tibda a fol 94 tal-proċess.
[21] Xhieda tibda a fol 60 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Joseph Bonello[22]. Huwa jispjega li kien amministratur ta' Stanbridge Court. Jiftakar li kien hemm problema ta' perkolazzjoni, kien tkellem mas-sid tal-post ma ġenb il-fond amministrat minnhu u kien hemm applikazzjoni mal-assikurazzjoni. Għalkemm ma jiftakarx l-isem, jiftakar lill-post kien lukanda. Għaraf lis-Sur Calleja fl-awla u jikkonferma li tkellem miegħu. Dan kien qallu li kien sejjer jieħu ħsieb hu. Jikkonferma għal darba oħra li l-ilma kien ġej minn hemm.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll ċertu Simon Colombo[23]. Spjega li huwa azzjonist f'kumpannija li għandha seba' *units* fl-istess kumpless. Jgħid li hemm oħrajn ta' nies privati u oħrajn tas-soċjetá li għandha l-lukanda. Jgħid li hemm condominium.

Illi magħmul dan ir-riassunt, t-Tribunal iqis li l-artikoli rilevanti għal każ in deżamina huwa dawk emerġenti mill-artikoli 1031[24], 1032(1)[25], u 1033[26] tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa permezz ta' dawn li trid tinstab soluzzjoni għal-preżenti litiġju.

Illi b'mod ġenerali u in vena ġurisprudenzjali jingħad li kull minn jagħmel użu minn dritt tiegħu għandu jutilizza l-istess fil-limiti ġusti[27]. Propjetarju, jista'

---

[22] Xhieda tibda a fol 63.

[23] Fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2019. Xhieda tibda a fol 133 tal-proċess.

[24] L-artikolu jgħid hekk: *Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.*

[25] L-artikolu jgħid hekk: *Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.* Speċifikament fuq dan l-artikolu, wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Spiteri vs Alexander Camilleri**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili, nhar id-9 ta' April 1937, Vol. XXIX.i.937.

[26] L-artikolu jgħid hekk: *Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta'ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa ii biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.*

[27] Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs Victor Camilleri**, (App Ċiv Nru: 1918/1996/1, mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2004, l-Ewwel Qorti, kienet ċċitat minn-sentenza preċedenti li qalet hekk: *"Hu*

jagħmel liberalment modifiki fil-fond tiegħu, basta ma jaggravax jew jiddanneġġja l-propjetà tal-ġar[28]. Ukoll, sid ta' propjetà jwieġeb għal ħsara hekk ikkawżat fil-propjetà tal-viċin[29]. Dan l-obbligu, f'każ li hekk jinstab, jagħti possibbilment lok għal-proċeduri mis-sid kontra t-terz[30].

Illi għal dak li jikkonċerna talbiet simili rigwardanti perkolazzjoni, jingħad li r-responsabbilitá tista tiqies ukoll f'min għandu kustodja ta' fond[31]. Naturalment,

---

pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu".

[28] Hija ripetutament iċċitata s-sentenza fl-ismijiet **Bugeja vs Washington**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' Mejju 1897, fejn din kienet enunċjat is-segwenti: *"Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino".*

[29] Fis-sentenza fl-ismijiet **Captur vs Borg,** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 1993 intqal *"kull min, b'xoghol konness ma kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni".*

[30] Fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour u Emanuela konjugi Brincat vs Salina Estates Limited u b'digriet tal-20 ta' Frar tas-sena 2001 Andrew Scicluna u Vica Limited kjamati in Kawza,** (App Ċiv Nru: 510/1999/1), mogħtija mil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar 2004 intqal hekk: *"Hu, del resto, pacifiku, u dan minn zmien sekolari, illi "non puo un vicino esimersi dallo obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il fatto di altri; contro questi compotrebbe tutto al piu` un diritto si rivalsa" – "Borg –vs- Falzon" a Vol III pagna 16".*

[31] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ċitata mid-difensur tas-soċjetá attriċi fit-trattazzjoni tal-għeluq u ċioé **GasanMamo Inurance Limited pro et noe vs Doreen Vella et,** (App Ċiv Nru: 488/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' April 2014 fejn ġie ritenut hekk: *"Fil-fehma espressa ta' din il-Qorti, f'kazijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wiehed ghall-iehor, in-natura oggettiva tar-responsabilita` hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabilita` hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taht il-kustodja ta' l-appellanti-sidien tieghu, u huwa dan l-istess fatt li ghandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeci. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, gjaladarba tezisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu innifsu kriterju ta' responsabilita`, in kwantu jimponi fuq min ghandu d-disponibilita` tal-fond, sija materjali, sija guridika, ir-responsabilita` ghas-sehh ta' certi eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-ricerka tan-ness kawzali bejn xi kondotta negattiva tieghu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruhu;"* Ta min jissenjala li din is-sentenza, li hija ċitata diversi drabi b'suċċess f'ħafna deċiżjonijiet oħra b'fatti simili bħal dawk odjerni, ġiet ukoll riportata riċentement mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) **Atlas Insurance PCC Limited et vs Mary Zammit**, (Rik Nru: 138/18) mogħtija nhar is-29 ta' Settembru 2021 (mhux appellata).

dan jikkonċerna mhux biss il-ġebla fiżika iżda anki, bħal każ odjern, sistema ta' drenaġġ[32]. Il-kolpa tista wkoll tiġi deżunta[33].

Illi dikjarat dan kollu, it-Tribunal iqis li l-istanza attriċi ġiet pruvata soddisfaċentement u fit-totalitá tagħha. Dan jingħad minħabba s-segwenti.

Illi fl-ewwel lok, għal dak li jikkonċerna l-ewwel eċċezzjoni imqanqla mis-soċjetá konvenuta irid jiġi osservat, jew aħjar, imfakkar, li dan it-Tribunal huwa regolat b'liġi speċjali. Huma dawn ir-regoli speċjali li għandhom primarjament isibu applikazzjoni fi proċeduri quddiemu. Issa, l-eċċezzjoni tal-leġittimu kuntradittur, fi proċeduri quddiem dan it-Tribunal tineċessitá ċertu formalitajiet, li jirriżulta lis-soċjetá konvenuta naqset milli ssegwi[34]. Għalhekk, għalkemm is-soċjetá konvenuta tittanta tirreżisti għal-istanza attriċi b'dan il-mod, il-passivitá u l-omissivitá tagħha f'dan ir-rigward ma jistgħux ikunu t'għanjuna għaliha sabiex tintlaqá din l-eċċezzjoni[35].

---

[32] Dwar dan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giovanni Vella et vs Michael Cilia,** (App Ċiv Nru: 46/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2004 fejn intqal hekk: *"Jezistu mbaghad certi presunzjonijiet legali ta' responsabilita` fir-rigward ta' sidien ta' bini bhal dawk ezemplifikati fl-Artikoli 1041 u 1042 tal-istess Kodici. Wiehed neċessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-gebla izda limpjanti u nstallazzjonijiet ta' go fih. Huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u nstallazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali. Il-mizuri talprekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-hwejjeg ghandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diligenza. Ghalhekk ma jestendux ghall-konsiderazzjoni ta' mgieba irrazzjonali u l-boghod minn kull logika taddover primarju tad-diligenza"*

[33] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Atlas Insurance pro et noe vs Anthony Sacco et,** (App Ċiv Nru: 28/2007/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2009 fejn intqal hekk: *"Kif inhu maghruf il-kolpa, dezunta mill-fatti u c-cirkostanzi tal-kawza, hi element li, flimkien mar-rapport ta' kawzalita` ta' fatt, isservi biex tiddetermina l-ezistenza ta' fatt illeċitu li jkun gab fis-sehh id-dannu."*

[34] Regola 6 tal-L.S. 380.01 tal-Liġijiet ta' Malta.

[35] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' dan it-Tribunal, diversament presedut, fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Ltd vs John Bonnici,** (Talba Nru: 111/2018) deċiża fis-17 ta' Ottubru 2019. Ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joany Mizzi vs Leo Grech et,** (Talba Nru: 350/2013) deċiża minn dan it-Tribunal, diversament presedut, nhar is-26 ta' Ġunju 2014. Dawn iż-żewġ sentenzi ma ġewx appellati.

Illi wkoll, anke jekk wieħed kellu jargumenta li dawn ir-regoli m'humiex tassattivi, huwa indiskuss li s-soċjetá konvenuta ma wesgħatx b'xi mod ieħor il-preżenti litiġju bil-mod kif irid il-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[36]. Id-difiża tat-terz injot m'hijiex sostenibbli. Apparti minn dan, huwa ovvju li min jeċepixxi tali linja difensjonali, jeħtieġlu juri biċ-ċar dak allegat[37]. Eċċezzjoni, bħal talba, tibqa mera allegazzjoni fin-nuqqas tas-sostenn tal-prova. Għal dan it-Tribunal, għalkemm kien hemm tentattiv sabiex jintwera li l-problema ta' perkolazzjoni kienet ġejja min xi ambjent ieħor, jew ambjent mhux taħt il-kontroll tas-soċjetà konvenuta, dan it-tentattiv kien wieħed konfuż, erratiku u mhux linjari. Ġialadarba s-soċjetá attriċi seħħilha turi li l-azzjoni tagħha ġiet diretta ġustament kontra s-soċjetá konvenuta, kien obbligu tal-parti imħarrka toffri spjega ferm aktar ċara sabiex tittanta tiskulpa ruħha.

Illi dan m'għamlitux. Anzi, terġa u tgħid, mix-xhieda prodotta rriżulta lid-direttur tal-istess soċjetá konvenuta ħa ħsieb hu stess li jagħmel ir-riparazzjonijet meħtieġa u li kienu ġew mitluba direttament minnu. Fix-xhieda tiegħu, li ġiet spezzetata f'diversi seduti, jgħid li il-kwistjoni aktar tiċċentra ruħha fuq l-ammont milli fuq responsabbiltà. L-istess jingħad għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtoritá għat-Turiżmu f'Malta li wera biċ-ċar li l-fond in kwistjoni hija liċenzjata

---

[36] Ma saret l-ebda talba a tenur tal-artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[37] Speċifikament fuq din l-eċċezzjoni, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Liquigas Malta Limited vs. Easygas Malta Limited** , (Rik Ġur Nru: 207/2011) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 t'Ottubru 2015 fejn intqal hekk: *Huwa risaput illi min jeccepixxi li mhux il-legittimu kuntradittur jehtieglu jiddemostra, u wkoll jiddizimpenja ruhu bi provi adegwati, illi hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi ghat-talba proposta bl-istanza. Sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-legittimu kontradittur ta' parti f'kawza, jehtieg Ii fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' prima facie jekk il-persuna Ii giet imharrka kienetx materjaiment involuta f'dak Ii minnu qeghda tilmenta l-attrici, cjoe jekk bl-agir tieghu holoqx relazzjoni guridika Ii minnha twieidet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici.* Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata fil-mertu, dan l-insenjament baqa' u jibqa applikabbli.

biss mis-soċjetá konvenuta[38]. Din hija prova konkreta u oġġettiva li turi wkoll il-fatt ta' kustodja u kontroll fuq dan il-fond. Għalhekk eċċezzjoni li trid li s-soċjetá konvenuta tinħeles mir-responsabbiltà b'mod totali, qatt ma tista tintlaqa'.

Illi frankament, anke jekk wieħed jinsa l-aspett proċedurali mankanti diskuss hawn fuq, din l-eċċezzjoni tfalli wkoll fil-mertu. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi mwarrba.

Illi mill-bqija għal dan it-Tribunal tirriżulta r-responsabbiltá, u ċioé lis-soċjetá konvenuta kellha l-kontroll u l-kustodja[39] tal-lukanda. L-ingress u l-ħsara ġew debitament ipprovati. Wara kollox, kien l-istess direttur tas-soċjetá konvenuta li, rinfaċċjat b'rapport appożitu mill-Awtoritajiet konċernati ra kif għamel u fil-fatt wettaq ix-xogħolijiet. Għal dan it-Tribunal, dan l-aġir jista jiġi ekwiparat m'ammissjoni.

Illi in oltre, irid jiġi rilevat li dak li xehed Joseph Bonello, u ċioé l-amministratur tal-assoċjazzjoni attriċi ma ġie sottopost għal ebda kontro-interrogatorju. Dan ix-xhud, fil-fatt, ikkonferma li s-Sur Calleja kien informaħ li kien sejjer jieħu ħsieb hu u li l-problema tal-ingress kienet ġejja mill-lukanda (u mhux minn xi parti oħra tal-kumpless). Huwa prinċipju stabbilit fis-sistema ġuridika nostrana li għal dak li jikkonċerna n-nuqqas ta' utilizzar tal-kontro eżami, xhieda mogħtija in eżami li ma tiġix sottoposta għal xi forma ta' skrutinju tiġi qisha ġiet aċċettata bhala

---

[38] Fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2019, ix-xhud Dr. Michael Camileri qal hekk: *"Hija liċenzjata bħala hotel. Il-licensee huwa Mr Lainey Calleja ID card Number 690141M on bhealf of LAC Co Limited."*

[39] Dwar dan l-aspett wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Atlas Insurance PCC Limited (C-5601) et vs Supretendent tas-Sahha Pubblika fi Hdan il-Ministeru ghall-Energija u s-Sahha et,** (Rik Nru: 32/2015 CSH) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-8 ta' Ġunju 2017. F'din l-istess sentenza ġiet iċċitata b'approvazzjoni s-sentenza fl-ismijiet **Albert Farrugia vs Peter Galea et,** (App Ċiv Nru: 1543/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2007, liema deċiżjoni ġiet ġustament ukoll indikata mid-difensur tal-atturi fit-trattazzjoni orali.

veritiera[40]. Dan it-tagħlim jinsab rifless ukoll f'diversi sentenzi tal-Qrati u tribunali nostrana[41]. Naturalment peró dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-proċeduri sħaħ[42]. Għal dan it-Tribunal, dan kien fattur ieħor importanti. Dan ix-xhud kien ċar u tefa aktar oneru fuq is-soċjetá konvenuta, speċjalment fir-rigward tar-responsabbilitá tagħha u bħala aċċertament tal-punt minn fejn kienet ġejja din il-perkolazzjoni.

Illi dwar l-ammont mitlub, dan ukoll ġie ppruvat bid-dokumentazzjoni u korrispondenza kollha. Għalkemm is-soċjetá konvenuta tgħid, fit-tieni eċċezzjoni tagħha, li l-ammont huwa esaġerat, għal darba oħra hija passiva u inerenti f'dan ir-rigward. Minn dak li jirriżulta, l-ammont ma jistax jingħad huwa ta' import daqstant esaġerat u in ogni caso, din l-eċċezzjoni ma ġietx pruvata. B'hekk din id-difiża hija destinata sabiex tfalli wkoll.

---

[40] L-Awturi Richard Glover u Peter Murphy, fl-opra tagħhom **__Murphy on Evidence__** jgħidu hekk: *Failure to Cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held techincally to amount to an acceptance of the witness's evidence in chief. It is, therefore, not open to a party to impugn in a closing speech, or otherwise, the unchallened ebidence of a witness called by his oppononet, or even to seek to explain to the tribunal of fact the reason for the failure to cross-examine*" –XIII edizzjoni, a fol 632.

[41] *Vide inter alia,* is-sentenza fl-ismijiet **__Michael Mangion et vs Il-Kontrollur tad-Dwana,__** (Rik Nru: 1338/10 MCH), deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-18 ta' Lulju 2017. Wieħed huwa wkoll mistieden jara s-sentenza ta' dan it-Tribunal, diversament presedut, fl-ismijiet **__Emanuel Esposito vs Carmelo Mugliett__**, (Talba Nru: 208/2017 KCX) deċiża fid-9 ta' Jannar 2019 (mhux appellata).

[42] Fis-sentenza fl-ismijiet **__Knightsbridge Developments Limited (C-41829) vs Citadel Insurance plc,__** (Rik Nru: 978/08 TA), deċiża fis-7 ta' Lulju 2017 (pendenti appel) ġiet ritenut hekk: *"Is-Socjeta` attrici tkompli targumenta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, li l-fatt wahdu li ma gewx kontro ezaminati x-xhieda taghha, li dak li qalu dawn ix-xhieda ghandu jittiehed bhala vangelu. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma din il-posizzjoni. Li kieku s-Socjeta` konvenuta baqghet inattiva ghal kollox waqt il-kawza, kienet tkun storja ohra mil-lat ta' evalwazzjoni probatorja. Izda xhud mhux kontro-ezaminat, ix-xhieda tieghu xorta tista' tigi kkonfutata bi provi ohrajn li jitressqu waqt il-kawza. Il-provi li ghandhom iwasslu lill-Qorti biex tilhaq dak il-konvinciment necessarju fuq bilanc ta' probabbilitajiet huma varji. Xhieda mhux kontestata ghax ma sarx kontra ezami tax-xhud, ma jfissirx li din tibqa' wieqfa fuq saqajha, jekk jigu prodotti provi ohrajn li jinnewtralizzaw l-effikacja taghha, ghas-semplici raguni li ma jkunx sar il-kontro ezami tax-xhieda jew xhud."*

Illi għalhekk kemm in-ness ta' kawżalitá, ir-responsabbilitá oġġettiva u l-ammont tad-dannu huma lkoll ippruvati.

Illi finalment, dwar l-imgħax, d-difensur tas-soċjetá konvenuta għandu raġun f'dak li qal fit-trattazzjoni finali. Jingħad li għalkemm issemmew xi ittri uffiċjali fl-Avviż tat-Talba, dawn ma ġewx preżentati u għalhekk ma jistgħux jitqiesu ai fini tal-artikolu 1141(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ġie ukoll aċċettat mid-difensur tal-atturi.

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiddeċiedi din it-Talba billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetá konvenuta, qiegħed jilqá t-talba attriċi u jordna lis-soċjetá konvenuta tħallas l-ammont ta' elfejn, tlett mija u disgħa u tletin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,339.32) bl-istess modalitá kif indikat fl-Avviż u ċioé l-ammont ta' elfejn, mija u disá Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,109.32) jitħallas lis-soċjetá attriċi Atlas Insurance PCC Limited u l-ammont ta' mitejn u tletin Ewro (€230) jitħallas lill-assoċjazzjoni attriċi Stanbridge Court Owners Association, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba u ċioé mis-27 ta' Ġunju 2016[43].

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra interpellatorja[44] u dawk tal-ittri uffiċjali imsemmija fl-Avviż tat-Talba[45], jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetá konvenuta.

Dr. Joseph Gatt LL.D.
Ġudikatur

[43] Dan minħabba r-raġuni mogħtija fil-paragrafu preċedenti għad-decide.
[44] Din ma ġietx ippreżentata u lanqas ma ġiet ippreżentata rċevuta fiskali sabiex tindika l-ammont imħallas.
[45] Kif diġa indikat, dawn ma jinsabux fl-atti.