MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 239/2016 LM

Atlas Insurance PCC Limited (C 5601) kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurata tagħha Stanbridge Court Owners Association u l-istess Stanbridge Court Owners Association
('l-appellati')

vs.

L.A.C. Limited (C 6343)
('is-soċjetà appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà konvenuta **L.A.C. Limited (C 6343),** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], minn deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar, [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-8 ta' Novembru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal

ċaħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, laqa' t-talba attriċi u ordna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' elfejn, tliet mija u disgħa u tletin Euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,339.32), bl-istess mod kif indikat fl-Avviż, jiġifieri l-ammont ta' elfejn, mija u disa' Euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,109.32) lis-soċjetà attriċi **Atlas Insurance PCC Limited** [minn issa 'is-soċjetà appellata'], u l-ammont ta' mitejn u tletin Euro (€230) lill-assoċjazzjoni attriċi **Stanbridge Court Owners Assocation** [minn issa 'l-assoċjazzjoni appellata'], bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba, jiġifieri mis-27 ta' Ġunju, 2016.

Fatti

2. Permezz tal-Avviż tat-Talba ppreżentat mill-atturi, huma talbu li s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' €2,339.32, rappreżentanti d-danni kollha sofferti minn Stanbridge Court Owners Association, u li għalihom għamlet tajjeb kwantu għas-somma ta' €2,109.32 is-soċjetà attriċi Atlas Insurance PCC limited, u kwantu għas-somma ta' €230 l-attriċi Stanbridge Court Owners Association, b'riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma u drenaġġ li seħħ f'Settembru 2014 ġewwa Stanbridge Court, High Street, Sliema. L-atturi fl-Avviż tat-Talba tagħhom qalu li lilhom kien irriżulta li din il-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-fond adjaċenti, liema fond jikkonsisti f'lukanda ġestita mis-soċjetà konvenuta. L-atturi qalu li għalhekk is-soċjetà konvenuta hija unikament responsabbli għall-akkadut u għad-danni konsegwenzjali b'riżultat ta' negliġenza, traskuraġni u imperizja.

Mertu

3. Is-soċjetà konvenuta laqgħet għat-talbiet attriċi billi qalet li dawn it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi, u dan peress li hija mhijiex responsabbli għad-danni reklamati. Żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ dawn id-danni qegħdin jiġu kkontestati stante li huma esaġerati, u għalhekk l-atturi għandhom iressqu kull prova valida skont il-liġi sabiex jipprova d-danni sofferti minnhom.

4. **Francesca Bartolo**, *junior executive claims* mas-soċjetà attriċi, spjegat li hija kienet responsabbli mill-ipproċessar tal-*claim* li kienet tinvolvi lil Stanbridge Court u li ġiet irċevuta fl-uffiċċju tas-soċjetà attriċi fil-15 ta' Settembru, 2014, permezz tal-*brokers* tal-assikurata tas-soċjetà attriċi. Qalet li l-kumpannija kienet ġiet infurmata li l-assikurata tagħha kienet sofriet danni fil-fond tagħha minħabba perkolazzjoni ta' drenaġġ, li kien ġej mil-lukanda Alborada operata mis-soċjetà konvenuta. Qalet ukoll li l-assikurata tagħha għamlet l-almu kollu tagħha sabiex tistabbilixxi minn fejn kien qiegħed jiskula dan id-drenaġġ, u wara li ġie stabbilit kuntatt mad-Dipartiment tas-Sanità, ġie stabbilit is-sors ta' dan l-iskular minn fejn kien. Ix-xhud qalet li fl-24 ta' Ottubru, 2014 hija marret fuq il-post flimkien ma' rappreżentant tal-*broker* u ċertu Joseph Bonello li kien l-amministratur ta' Stanbridge Court, sabiex jiġu spezzjonati l-ħsarat li ġarrbet l-assikurata. Qalet li meta marret fuq il-post, il-problema tal-ingress tad-drenaġġ kienet diġà ġiet rimedjata, iżda Joseph Bonello kien infurmaha li sakemm il-problema ssolviet, huma kellhom jirrikorru għas-servizz ta' *bowser* sabiex jitneħħa l-kwantità ta' drenaġġ li kien iddepożita ruħhu fis-*semi-basement level*

li kien intiż bħala parkeġġ privat għar-residenti ta' Stanbridge Court. Qalet li minħabba f'din il-perkolazzjoni, l-amministratur kien infurmaha li huma kellhom bżonn jiżbgħu l-ħajt u parti mis-saqaf, li kienu sofrew ħsara kożmetika għaliex inqalgħet iż-żebgħa minħabba l-ammont ta' drenaġġ li ġew esposti għalih; kellhom bżonn jerġgħu jimmarkaw u jiżbgħu s-sinjali mal-art li jindikaw il-postijiet tal-parkeġġ għaliex iż-żebgħa kienet kważi telqet għal kollox, konsegwenza tal-ammont ta' drenaġġ li kontinwament kien qiegħed jiddepożita ruħhu fil-post; u kellhom jirrikorru għas-servizz ta' tindif professjonali biex isir *wet and dry cleaning*; kif ukoll kellhom jintużaw is-servizzi ta' kumpannija tal-*pest control* sabiex iż-żona ġiet diżinfettata anki bħala prekawzjoni għas-saħħa; u kellu jissewwa wkoll il-*lift* minħabba li d-drenaġġ li pperkola ġewwa l-bokka tal-*lift,* xarrab il-mekkaniżmu tal-*lift* stess. Ix-xhud qalet ukoll li l-assikurata uriet tħassib serju minħabba li l-istruttura tal-*weight bearing columns* setgħet ġarrbet ħsarat minħabba fid-drenaġġ li kienet esposta għalih, u għalhekk ried li jitqabbad perit indipendenti sabiex jispezzjona dawn il-kolonni u jikkonferma jekk dawn ġarrbux xi ħsarat. Qalet ukoll li l-ilmenti kollha tal-assikurata ġew ikkonfermati minnha waqt l-ispezzjoni li għamlet fuq il-post fejn seħħ l-akkadut, u sadanittant l-assikurata ingħatat struzzjonijiet biex tibgħat ittra lit-terz u żżommu responsabbli għall-ħsarat kollha sofferti minnha, u sabiex tissalvagwardja l-pożizzjoni tagħha vis à vis l-*claim* taħt il-polza li kellha fis-seħħ meta ġara l-akkadut. Ix-xhud kompliet tgħid li l-assikurat issottometta l-irċevuti kollha relatati mad-danni sofferti, fejn ġie mħallas l-ammont totali ta' €1,935.03, u dan wara t-tnaqqis tal-*excess* li kien jammonta għal €230. Qalet ukoll li dawn l-ammonti ma kinux jinkludu l-ispejjeż legali u l-ispejjeż tal-perit inkarigat biex jispezzjona l-kolonni. Qalet li ladarba saru dawn il-ħlasijiet, is-

soċjetà attriċi ġiet surrogata fid-drittijiet tal-assikurata tagħha, u għalhekk intbagħtet ittra legali fis-26 ta' Jannar, 2015, kif ukoll żewġ ittri uffiċjali datati 16 ta' Marzu, 2015 u 15 ta' Frar, 2016, lis-soċjetà konvenuta, iżda li għalihom baqgħu ma rċevewx risposta.

5. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ix-xhud qalet li hija kienet marret personalment fuq il-post, u kienet rat li l-perkolazzjoni tad-drenaġġ kienet waqfet, iżda l-ħajt kien għadu mxarrab. Qalet li l-kumpannija rappreżentata minnha kienet talbet lill-assikurata tagħha tagħmel testijiet sabiex bl-għajnuna tad-Dipartiment tas-Sanità, jiġi stabbilit minn fejn kien ġej id-drenaġġ.

6. **Joseph Borg**, *health inspector* mad-Dipartiment tas-Sanità, spjega li meta daħal rapport dwar l-ingress ta' drenaġġ fil-proprjetà tal-assoċjazzjoni Stanbridge Court Owners, kien hu li mar jinvestiga. Qal li meta mar fuq il-post, huwa seta' jikkonferma li kien hemm każ ta' infiltrazzjoni ta' drenaġġ, u s-sidien tal-Alborada Aparthotel intalbu jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex jirranġaw il-ħsarat li ġew ikkawżati. Qal li t-testijiet li saru minnu kienu jinvolvu żebgħa fluworexxenti, u li minkejja li huwa kien ġie infurmat li kienu saru xogħlijiet riparatorji, meta reġgħu saru t-testijiet, irriżulta li l-problema tal-ingress tal-ilma ma kinitx issolviet. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud ikkonferma li mit-testijiet li saru, kien irriżultalu li l-*leak* kien ġej mill-*intercepting chamber,* li hija kaxxa bil-pajpijiet kollha għaddejjin minn ġo fiha, u wieħed minnhom kien qiegħed inixxi. Qal li din il-kaxxa kienet fix-xaft ta' Alborada Complex.

7. **Dr Michael Camilleri**, rappreżentant tal-Awtorità għat-Turiżmu f'Malta, esebixxa quddiem it-Tribunal kopja tal-liċenzja tal-lukanda 'Alborada Hotel', High Street, Sliema, minn fejn jirriżulta li l-*licensee* tal-lukanda huwa ċertu Lainey sive Annunziato Calleja. Qal li fl-2013, il-liċenzja nbidlet minn waħda ta' *aparthotel* għal *hotel.*

8. **Joseph Bonello** fix-xhieda tiegħu qal li f'Settembru 2014 huwa kien impjegat ma' Compass Company Limited, u kien *property administrator* ta' Stanbridge Court. Qal li huwa jiftakar li kien hemm *leakage* tal-ilma li kienet ġejja minn lukanda adjaċenti għall-binja. Qal li s-sid tal-proprjetà adjaċenti kien ġie infurmat b'dan.

9. **Lainey Calleja** xehed li huwa direttur ta' L.A.C. Limited li kienet xtrat parti minn Alborada Apartments, u kienet applikat u ġabet il-permess għal *aparthotel* għal ċertu ammont ta' kmamar. Qal li l-kumpless kien jikkonsisti fi 68 *studio flat,* u l-kumpannija L.A.C. Limited mhijiex is-sid tal-kumpless kollu. Ix-xhud qal li l-kumpannija li tagħha huwa direttur, mhijiex disposta li tħallas l-ammont kollu li qiegħed jintalab mingħandha, għaliex fil-fehma tiegħu l-ħsara mhijiex daqshekk kbira, u anki għaliex huwa jippretendi li jħallas skont il-perċentwali ta' kmamar li għandha L.A.C. Limited. Ix-xhud qal li huwa l-amministratur tal-*condominium,* u kien hu li ħa ħsieb li jsiru x-xogħlijiet riparatorji meħtieġa.

10. **Simon Colombo** xehed li huwa azzjonist f'kumpannija li għandha seba' *units* f'Alborado Complex, u din il-kumpannija tuża l-istess komun ta' dan il-kumpless.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

11. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-8 ta' Novembru, 2021, it-Tribunal iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu, billi laqa' t-talba attriċi u ordna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' €2,339.32 bl-istess modalità kif indikat fl-Avviż, jiġifieri l-ammont ta' €2,109.32 lis-soċjetà attriċi u l-ammont ta' €230 lill-assoċjazzjoni attriċi Stanbridge Court Owners Association, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba, jiġifieri mis-27 ta' Ġunju, 2016, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi magħmul dan ir-riassunt, it-Tribunal iqis li l-artikoli rilevanti għall-każ in deżamina huma dawk emerġenti mill-artikoli 1031 (fn. 24 L-artikolu jgħid hekk: "*Iżda, kull wieħed *iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu"), 1032 (1) (fn. 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 **<u>Giuseppe Spiteri vs Alexander Camilleri</u>**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili, nhar id-9 ta' April, 1937, Vol. XXIX.i.937), u 1033 (fn. 26 L-artikolu jgħid hekk: "*Kull min, bil-ħsieb jew mingħajr il-ħsieb li jagħmel deni, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' diliġenza, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, hu obbligat għall-ħlas tal-ħsara li tiġri minħabba f'hekk) *tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa permezz ta' dawn li trid tinstab soluzzjoni għall-preżenti litiġju.*
>
> *Illi b'mod ġenerali u in vena ġurisprudenzjali jingħad li kull min jagħmel użu minn dritt tiegħu għandu jutilizza l-istess fil-limiti ġusti. (fn. 27 Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Emanuel u Lucy konjugi Mifsud vs Victor Camilleri</u>**, (App. Ċiv. Nru: 1918/1996/1, mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Diċembru, 2004, l-Ewwel Qorti, kienet iċċitat minn sentenza preċedenti li qalet hekk: "*hu paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu, iżda dan l-użu irid ikun fil-limiti ġusti, kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta' ħaddieħor, li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b'dak l-użu u dan ikun illeġittimu".) *Proprjetarju, jista' jagħmel liberament modifiki fil-fond tiegħu, basta ma jaggravax jew jiddanneġġja l-proprjetà tal-ġar. (fn. 28 Hija ripetutament iċċitata s-sentenza fl-ismijiet **<u>Bugeja vs Washington</u>**, 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 conveniente cessa la ove si reca grave molestia al vicino".) *Ukoll, sid ta' proprjetà jwieġeb għal ħsara hekk ikkawżata fil-proprjetà tal-viċin. (fn. 29 Fis-sentenza fl-ismijiet **__Captur vs Borg__**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1993 intqal "*kull min, b'xogħol konness mal-kostruzzjoni, jagħmel ħsara lill-viċin, jirrispondi għad-danni"). *Dan l-obbligu, f'każ li hekk jinstab, jagħti possibilment lok għal proċeduri mis-sid kontra t-terz (fn. 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 kawża__**, (App. Ċiv. Nru. 510/1999/1), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar, 2004 intqal hekk: "*Hu, del resto, paċifiku, u dan minn żmien sekolari, illi "non può 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 più un diritto di rivalsa" – *"Borg – vs – Falzon" a Vol. III paġna 16".*

*Illi għal dak li jikkonċerna talbiet simili rigwardanti perkolazzjoni, jingħad li r-responsabbilità tista' titqes ukoll f'min għandu kustodja ta' fond. (fn. 31 F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ċitata mid-difensur tas-soċjetà attriċi fit-trattazzjoni tal-għeluq u ċioe **__Gasan Mamo Insurance 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'każijiet tax-xorta hawn ikkontemplati ta' perkolazzjoni ta' ilma minn fond wieħed għall-ieħor, in-natura oġġettiva tar-responsabbilità hi skontata u ben evidenti. Din ir-responsabbilità hi fondata fuq il-fatt illi l-fond li minnu pperkola l-ilma kien taħt il-kustodja tal-appellanti-sidien tiegħu, u huwa dan l-istess fatt li għandu jassumi l-aktar riljev fil-fattispeċi. Dan qed jiġi sottolinejat għaliex, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, ġialadarba teżisti dik il-kustodja fis-sid dan huwa minnu nnifsu kriterju ta' responsabbilità, in kwantu jimponi fuq min għandu d-disponibbilità tal-fond, sija materjali, sija ġuridika, ir-responsabbilità għas-seħħ ta' ċerti eventi determinanti. Dan ukoll indipendentement mir-riċerka tan-ness kawżali bejn xi kondotta negattiva tiegħu u l-event tad-dannu li jkun ivverifika ruħhu"; *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 id-29 ta' Settembru, 2021 (mhux appellata). Naturalment, dan jikkonċerna mhux biss il-ġebla fiżika iżda anki, bħall-każ odjern, sistema ta' drenaġġ. (fn. 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) nahr it-23 ta' Ġunju, 2004 fejn intqal hekk: "Jeżistu imbagħad ċertu preżunzjonijiet legali ta' responsabbilità fir-rigward ta' sidien ta' bini bħal dawk eżemplifikati fl-artikoli 1041 u 1043 tal-istess Kodiċi. Wieħed neċessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-ġebla iżda l-impjanti u installazzjonijiet ta' ġo fih. Huwa għalhekk preżunt li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara kaġonata anke minn dawn l-impjanti u installazzjonijiet taħt il-kontroll tiegħu. Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-ħwejjeġ li fuqhom is-sid jew detentur għandu l-poter materjali. Il-miżuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-ħwejjeġ għandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diliġenza. Għalhekk ma jestendux għall-konsiderazzjoni ta' mġiba irrazzjonali u l-bogħod minn kull loġika tad-dover primarju tad-diliġenza.") *Il-kolpa tista' tiġi wkoll deżunta. (fn. 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 magħruf il-kolpa, deżunta mill-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-kawża, hi element li, flimkien mar-rapport ta' kawżalità ta' fatt, isservi biex tiddetermina l-eżistenza ta' fatt illeċitu li jkun ġab fis-seħħ id-dannu.")

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

Illi fl-ewwel lok, għal dak li jikkonċerna l-ewwel eċċezzjoni imqanqla mis-soċjetà 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 kontradittur, fi proċeduri quddiem dan it-Tribunal tinneċessità ċertu formalitajiet, li jirriżulta li s-soċjetà konvenuta naqset milli ssegwi. (fn. 34 Regola 6 tal-L.S. 380.01 tal-Liġijiet ta' Malta) Għalhekk, għalkemm is-soċjetà konvenuta tittanta tirreżisti għall-istanza attriċi b'dan il-mod, il-passività u l-omissività tagħha f'dan ir-rigward ma jistgħux ikunu ta' għajnuna għaliha sabiex tintlaqa' din l-eċċezzjoni. (fn. 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 mhumiex tassattivi, huwa indiskuss li s-soċjetà konvenuta ma wesgħatx b'xi mod ieħor il-preżenti litiġju kif irid il-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. (fn. 36 Ma saret l-ebda talba a tenur tal-

artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Id-difiża tat-terz injot mhijiex sostenibbli. Apparti minn dan, huwa ovvju li min jeċċepixxi tali linja difensjonali, jeħtieġlu juri biċ-ċar dak allegat. (fn. 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 ta' Ottubru, 2015 fejn intqal hekk: "*Huwa risaput illi min jeċċepixxi li mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġlu jiddemostra, u wkoll jiddiżimpenja ruħhu bi provi adegwati, illi hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza. Sabiex jiġi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-leġittimu kontradittur ta' parti f'kawża, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuna li ġiet imħarrka kinitx materjalment involuta f'dak li minnu qiegħda tilmenta l-attriċi, ċjoe jekk bl-aġir tiegħu ħoloqx relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-attriċi. *Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata fil-mertu, dan l-insenjament baqa' u jibqa' applikabbli.) 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 minn xi ambjent ieħor, jew ambjent mhux taħt il-kontroll tas-soċjetà konvenuta, dan it-tentattiv kien wieħed konfuż, erratiku u mhux linjari. Ġialdarba s-soċjetà attriċi seħħilha turi li l-azzjoni tagħha ġiet diretta ġustament kontra s-soċjetà konvenuta, kien obbligu tal-parti mħarrka 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 soċjetà konvenuta ħa ħsieb hu stess li jagħmel ir-riparazzjonjiet meħtieġa u li kienu ġew mitluba direttament minnu. Fix-xhieda tiegħu, li ġiet spezzettata f'diversi seduti, jgħid li l-kwistjoni aktar tiċċentra ruħha fuq l-ammont milli fuq responsabbilità. L-istess jingħad għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità għat-Turiżmu f'Malta li wera biċ-ċar li l-fond in kwistjoni hija liċenzjata biss mis-soċjetà konvenuta. (fn. 38 Fis-seduta tal-15 ta' Ġunju, 2019, ix-xhud Dr Michael Camilleri qal hekk: "*Hija liċenzjata bħala hotel. Il-licensee huwa Mr Lainey Calleja (ID Card Number 690141M) on behalf of LAC Co. Limted) *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-soċjetà konvenuta tinħeles mir-responsabbilità b'mod totali, qatt ma tista' tintlaqa'.*

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

Illi mill-bqija għal dan it-Tribunal tirriżulta r-responsabbilità, u ċioe lis-soċjetà konvenuta kellha l-kontroll u l-kustodja (fn. 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-Saħħa Pubblika fi Ħdan il-Ministeru għall-Enerġija u s-Saħħa 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) tal-lukanda. L-ingress u l-ħsara ġew debitament ipprovati. Wara kollox, kien l-istess direttur tas-soċjetà konvenuta li, rinfaċċjat b'rapport appożitu mill-Awtoritajiet konċernati ra kif għamel u fil-fatt wettaq ix-xogħlijiet. 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 ċioe l-amministratur tal-assoċjazzjoni attriċi ma ġie sottopost għal ebda kontro-interrogatorju. Dan ix-xhud, fil-fatt, ikkonferma li s-Sur Calleja kien informah li kien sejjer jieħu ħsieb hu u li l-problema tal-ingress kienet ġejja mil-lukanda (u mhux minn xi parti oħra tal-kumpless). Huwa prinċipju stabbilit fis-sistema ġuridika tagħna 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 bħala veritiera. (fn. 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 technically 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 unchallenged evidence of a witness called by his opponent, or even to seek to explain to the tribunal of fact the reason for the failure to cross-examine" *– XIII edizzjoni, a fol. 632.") Dan it-tagħlim jinsab rifless ukoll f'diversi sentenzi tal-Qrati u tribunali nostrana. (fn. 41 Vide inter alia, is-sentenza fl-ismijiet* ***Michael Mangion et vs Il-Kontrollur tad-Dwana,*** *(Rik. Nru.: 1338/10MCH), 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)). Naturalment però dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-proċeduri sħaħ. (fn. 42 Fis-sentenza fl-ismijiet* ***Knightsbridge Developments Limited (C 41892) vs Citadel Insurance plc***, *(Rik. Nru. 978/08TA), deċiża fis-7 ta' Lulju, 2017 (pendenti appell) ġie ritenut hekk: "*Is-soċjetà attriċi tkompli targumenta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, li l-fatt waħdu li ma ġewx kontro-eżaminati x-xhieda tagħha, li dak li qalu dawn ix-xhieda għandu jittieħed bħala vanġelu. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' din il-pożizzjoni. Li kieku s-soċjetà konvenuta baqgħet inattiva għal kollox waqt il-kawża, kienet tkun storja oħra mil-lat ta' evalwazzjoni probatorja. Iżda xhud mhux kontro-

eżaminat, ix-xhieda tiegħu xorta tista' tiġi kkonfutata bi provi oħrajn li jitressqu waqt il-kawża. Il-provi li għandhom iwasslu lill-qorti biex tilħaq dak il-konvinċiment neċessarju fuq bilanċ ta' probabbiltajiet huma varji. Xhieda mhux kontestata għax ma sarx kontro-eżami tax-xhud, ma jfissirx li din tibqa' wieqfa fuq saqajha, jekk jiġu prodotti provi oħrajn li jinnewtralizzaw l-effikaċja tagħha, għas-sempliċi raġuni li ma jkunx sar il-kontro-eżami tax-xhieda jew xhud.)" *Għal dan it-Tribunal, dan kien fattur ieħor importanti. Dan ix-xhud kien ċar u tefa' aktar oneru fuq is-soċjetà konvenuta, speċjalment fir-rigward tar-responsabbilità tagħha u bħala aċċertament tal-punt minn fejn kienet ġejja din il-perkolazzjoni.*

Illi dwar l-ammont mitlub, dan ukoll ġie pprovat bid-dokumentazzjoni u korrispondenza kollha. Għalkemm is-soċjetà 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 li huwa ta' import daqstant esaġerat u in ogni caso, din l-eċċezzjoni ma ġietx pruvata. B'hekk din id-difiża hija destinata biex tfalli wkoll.

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

Illi finalment, dwar l-imgħax, id-difensur tas-soċjetà 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-soċjetà konvenuta, qiegħed jilqa' t-talba attriċi u jordna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ammont ta' elfejn, tliet mija u disgħa u tletin Euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,339.32) bl-istess modalità kif indikat fl-Avviż u ċioe l-ammont ta' elfejn, mija u disa' euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€2,109.32) jitħallas lis-soċjetà attriċi attriċi Atlas Insurance PCC Limited u l-ammont ta' mitejn u tletin euro (€230) jitħallas lill-assoċjazzjoni attriċi Stanbridge Court Owners Association, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba u ċioe mis-27 ta' Ġunju, 2016 (fn. 43 dan minħabba r-raġuni mogħtja fil-paragrafu preċedenti għad-decide).

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-ittra interpellatorja (fn. 44 din ma ġietx ippreżentata u lanqas ma ġiet ippreżentata rċevuta fiskali sabiex tindika l-ammont imħallas) u dawk tal-ittri uffiċjali msemmija fl-Avviż tat-Talba (fn. 45 Kif diġà indikat, dawn ma jinsabux fl-atti), jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà konvenuta."

L-Appell

12. Is-soċjetà appellanta ressqet l-appell tagħha mid-deċiżjoni appellata fil-25 ta' Novembru, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex, b'applikazzjoni tal-artikolu 8(4) tal-Att dwar Tribunal għal Talbiet Żgħar (Kap. 380), tħassar id-deċiżjoni appellata, kif ukoll id-digriet li ta t-Tribunal fil-21 ta' Ġunju, 2021, u minflok taqta' l-kawża fl-ismijiet premessi hija stess billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, hawn l-appellanta, u tiċħad it-talbiet tal-atturi fl-intier tagħhom.

13. Is-soċjetà appellanta spjegat li hija tħoss ruħha aggravata kemm bid-deċiżjoni tat-Tribunal tat-8 ta' Novembru, 2021, u għalhekk qiegħda tinterponi appell minnha sabiex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tagħha b'mod irrimedjabbli, kif ukoll bid-digriet tat-Tribunal tal-21 ta' Ġunju, 2021, li permezz tiegħu t-Tribunal spjega li wara li ra l-Kap. 380, u r-regoli taħt il-liġi sussidjarja 380.01, kien qiegħed jiddikjara li huwa mhuwiex marbut mal-prinċipju tal-aħjar prova, u għalhekk ċaħad it-talba li saret f'dan ir-rigward.

14. Fl-ewwel aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qalet li hija ħassitha aggravata ferm bil-fatt li t-Tribunal laqa' t-talbiet attriċi. Qalet li mill-motivazzjoni mogħtija fid-deċiżjoni, jirriżulta li t-Tribunal qies li l-artikoli rilevanti għal dan il-każ huma l-artikoli 1031, 1032(1) u 1033 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u li huwa permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi li trid tinstab soluzzjoni għal dan il-litiġju. Qalet li t-Tribunal iddeċieda li f'talbiet simili rigwardanti perkolazzjoni, ir-responsabbilità titqies li hija tal-persuna li għandha l-kustodja ta' fond, u li dan jirreferi mhux biss għall-ġebla fiżika, iżda anke għas-

sistema ta' drenaġġ. It-Tribunal qal ukoll li l-kolpa tista' tiġi deżunta, u immedjatament wara li qal dan, iddikjara li l-istanza attriċi ġiet ippruvata sodisfaċentement u fit-totalità tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li it-Tribunal iddeċieda li s-soċjetà konvenuta, hawnhekk l-appellanta, naqset milli ssegwi l-formalitajiet tar-Regola 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 380.01 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà appellanta mingħajr ma daħal fil-kwistjoni ta' responsabbilità. Is-soċjetà appellanta qalet li biex wieħed juri li mhuwiex responsabbli għad-danni allegatament inkorsi, m'hemmx għalfejn juri li ħaddieħor huwa responsabbli, u l-oneru tal-prova tar-responsabbilità jispetta lill-atturi dejjem u mhux lill-konvenut. Is-soċjetà appellanta qalet li kien importanti li jintwera li kien hemm event dannuż, u li l-ħtija ta' kull ma ġara hija kollha kemm hi tas-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà appellanta qalet li biex tirnexxi din il-parti tal-azzjoni, kien meħtieġ li jintwera li l-ħsara li qegħdin jilmentaw minnha l-appellati twassal, tal-anqas sal-grad ta' probabbilità, għal xi għemil jew nuqqas li jridu jwieġbu għalih il-konvenuti jew min minnhom, u dan fil-kuntest tat-talbiet attriċi kif dedotti. Qalet li dawn ir-regoli jgħoddu kemm meta l-persuna li trid twieġeb għall-ħsara tkun persuna waħedha, kif ukoll jekk il-ħsara jridu jwieġbu għaliha aktar minn persuna waħda, għalkemm ma jkunx magħruf min minn dawn jaħti għall-ħsara li tkun seħħet.

15. Is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal għamel riferiment għall-fatt li d-direttur tas-soċjetà konvenuta stess ħa ħsieb jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa, li ġew mitluba minnu direttament. Żiedet tgħid li dan il-fatt waħdu ma jfissirx li huwa kien qiegħed jaċċetta r-responsabbilità f'isem kumpannija li tagħha huwa direttur. Qalet li bħala prinċipju bażilari, ir-regola hija li persuna normalment tikkontratta għaliha nnifisha, u l-piż tal-prova li min ikkontratta

għamel hekk f'isem ħaddieħor, tinkombi fuq min jagħmel din l-allegazzjoni. Qalet li l-provi f'dan ir-rigward għandhom jintiżnu fid-dawl tar-regola li finnuqqas ta' provi, jew anke fid-dubju, il-mandat ma jistax jiġi preżunt, anzi għandu jiġi eskluż. Is-soċjetà appellanta qalet li ma nġabet l-ebda prova li Lainey sive Annunziato Calleja ħa ħsieb jagħmel huwa stess ir-riparazzjonijiet meħtieġa, jew li kien qiegħed jagħmel dan f'isem is-soċjetà konvenuta u mhux f'ismu personali jew bħala amministratur ta' Alborada Complex. Is-soċjetà appellanta qalet li mill-provi mressqa jirriżulta li Lainey sive Annunziato Calleja, huwa l-amministratur tal-blokk li komplessivament jifforma l-Alborada Condominium, li huwa rreġistrat bħala *condominium* taħt il-Condominium Act, u li huwa rreġistrat ukoll fir-Reġistru tal-Artijiet. Qalet li mal-Avviż tal-ħatra ta' Lainey Calleja f'dan ir-rwol, jirriżulta li mhux biss jeżisti *condominium,* iżda wkoll li fil-kumpless hemm 68 *unit* u 18-il *condominus.* Qalet ukoll li ġew esebiti l-kuntratti relattivi għall-akkwist tal-*units* appartenenti lilha, u li dawn bl-ebda mod ma ġew kontradetti.

16. Is-soċjetà appellanta qalet li mix-xhieda ta' Lainey Calleja jirriżulta eżattament liema huma l-kmamar li jappartjenu lilha, filwaqt li s-soċjetà appellata ma ġabet l-ebda prova li l-proprjetà kollha tal-Alborada Complex tappartjeni lis-soċjetà appellanta. Qalet ukoll li l-appellati ma ġabu l-ebda prova biex juru li d-drenaġġ li allegatament ipperkola mill-katusi tal-Alborada Complex, fil-fatt ipperkola minn katusi li jservu lis-soċjetà appellanta, u lanqas ma ġie ppruvat li s-soċjetà appellanta kienet negliġenti. Is-soċjetà appellanta żiedet tgħid li l-appellati qegħdin jipprovaw jistrieħu fuq il-liċenzja maħruġa mill-Malta Tourism Authority, li tikkorrobora l-verżjoni ta' Lainey Calleja li s-soċjetà

appellanta għandha biss 33 appartament minn 68 *unit* li hemm fil-kumpless. Is-soċjetà appellanta żiedet tgħid li minkejja dan, it-Tribunal applika dak deċiż f'diversi kawżi oħra, fis-sens li s-sid li għandu l-kontroll komplut tal-proprjetà minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddieħor minħabba f'dik il-ħsara. Is-soċjetà appellanta qalet li dak deċiż f'każijiet oħra ma japplikax *erga omnes,* u ma setax jiġi applikat għal dan il-każ, partikolarment meta ma ġiex ippruvat li l-proprjetà minn fejn oriġinat il-ħsara li kkawżat id-danni, tappartjeni lis-soċjetà appellanta, u li qegħda taħt il-kontroll tas-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal naqas milli japplika dak li jgħid l-artikolu 17 tal-Att dwar il-*Condominia,* u ċioé li l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha, u l-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-*condomini* jew lil terzi u li jiġi mħarrek, kif ukoll li l-amministratur jista' jiġi mħarrek dwar kull ħaġa li tolqot il-partijiet komuni. Is-soċjetà appellanta qalet li mingħajr ebda dubju għandu jirriżulta li Lainey Calleja kien involut f'dan il-każ, u li dan kien u għadu l-amministratur ta' Alborada Complex. Qalet li però ma jirriżultax li Calleja ppresta ruħhu li kien qiegħed jaġixxi għan-nom u fl-interess tas-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta għamlet ukoll riferiment għall-konsiderazzjoni tal-Bord li l-fatt li ma sarx kontro-eżami tax-xhud Joseph Bonello, għandu jfisser li x-xhieda tiegħu ġiet aċċettata bħala veritiera. Qalet li dan ma japplikax *erga omnes,* u xhieda tista' tiġi validament kontradetta bi provi oħra li juru mod ieħor. Qalet li dan huwa dak li ġara f'dan il-każ fejn ix-xhud lanqas issostanzja li huwa l-amministratur tal-Istanbridge Court Owners Association. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk, anki fuq din il-bażi biss, it-Tribunal kellu jiċħad it-talbiet tal-appellati, in vista

tan-nuqqas ta' prova konklussiva li s-soċjetà appellanta taħti għall-allegati ħsarat.

17. It-tieni aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta huwa fis-sens li anki rigward l-ammont mitlub, ma saret l-ebda prova tal-*quantum* tal-allegati danni bil-mod kif trid il-liġi. Is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal qagħad fuq dak allegat minn Francesca Bartolo, u din ippreżentat dawk il-provi u dokumenti li dehrilha li kellha tippreżenta. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati kellhom jippruvaw li kien hemm il-ħtieġa li jintefqu tant euro biex tissewwa l-ħsara kkaġunata mill-ingress tad-drenaġġ, imma l-appellati straħu fuq provi indiretti u mhux fuq provi diretti kif titlob il-liġi. Is-soċjetà appellanta qalet li huwa minnu li l-artikolu 9(2)(b) tal-Kap. 380 jipprovdi li t-Tribunal għandu jitgħarraf b'kull mod li jista' jidhirlu xieraq, u ma jkunx marbut bil-prattika dwar l-aħjar prova jew dwar xhieda fuq kliem ħaddieħor. Qalet li però t-Tribunal ma qiesx li dan japplika biss jekk it-Tribunal ikun sodisfatt li x-xhieda li jkollu quddiemu tkun biżżejjed veritiera li biha jista' jasal biex jaqta' l-każ li jkun qed jinstema'. Is-soċjetà appellanta qalet li dan ifisser li *actori incumbit probatio.* Qalet li minkejja li Qorti jew Tribunal xi drabi jsibu quddiemhom verżjonijiet dijametrikament opposti għal xulxin, dawn għandhom ifittxu, jeżaminaw u jisiltu mill-provi dak is-sostenn u dik iċ-ċertezza morali li tagħmel il-verżjoni ta' parti aktar kredibbli u attendibbli minn oħra. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk, kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal fid-digriet tiegħu, dan xorta waħda kellu japplika dawn il-prinċipji fil-konsiderazzjonijiet u fid-deċiżjoni finali tiegħu, u għandu jirriżulta li din il-ħaġa ma saritx. Is-soċjetà appellanta għalqet is-sottomissjonijiet tagħha dwar dan l-aggravju, billi qalet li kemm id-deċiżjoni tat-8 ta' Novembru, 2021,

kif ukoll id-digriet tal-21 ta' Ġunju, 2021, huma żbaljati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu revokati.

18. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li t-Tribunal mar kontra d-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità kif ikkontemplati fl-artikolu 8(1)(d) tal-Att, u din id-deċiżjoni ppreġudikat bil-bosta l-jeddijiet tagħha. Qalet li minkejja li taħt l-ambitu ta' dan it-Tribunal iddaħal il-kunċett tal-ekwità, għadu mhuwiex ċar x'inhi d-definizzjoni legali ta' ekwità. Qalet li l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal, ma kienx konformi ma' prinċipji bażilari tal-liġi, fosthom li l-ġudikant huwa marbut jiġġudika fuq il-provi li jkollu quddiemu u mhux fuq suppożizzjonijiet. Qalet li għandu jirriżulta li t-Tribunal ibbaża ruħhu fuq is-suppożizzjoni li s-soċjetà appellanta hija sid tal-proprjetà minn fejn ipperkola d-drenaġġ u li din hija responsabbli għall-akkadut. Qalet li dan huwa żball tat-Tribunal li ppreżuma stat ta' fatt li ma jirriżultax mill-atti, u għalhekk meta għamel dan ikkommetta nuqqas serju kontra l-prinċipju tal-ekwità, għaliex it-Tribunal għandu jillimita ruħhu fuq il-provi prodotti, u ma jkunx ekwu li wieħed jippretendi mod ieħor. Is-soċjetà appellanta qalet li għalkemm fl-artikolu 9(2)(b) tal-Att dwar it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, hemm stipulat li t-Tribunal mhuwiex marbut bir-regoli tal-aħjar prova, dan ma jfissirx li t-Tribunal kien ħieles mill-obbligu tiegħu li jiddeċiedi s-sentenza sal-grad ta' prova rikjest mil-liġi, jiġifieri fuq il-bażi ta' probabbiltajiet, imma it-Tribunal iddeċieda abbażi ta' suppożizzjonijiet li saru minnu. Is-soċjetà appellanta żiedet tgħid li kien jinkombi fuq l-appellati li jippruvaw id-danni li huma allegatament sofrew, li dawn irriżultaw minn perkolazzjoni ta' drenaġġ fi Stanbridge Court, u li s-soċjetà appellanta kienet unikament responsabbli għall-akkadut u għall-konsegwenzjali

danni b'riżultat ta' negliġenza, traskuraġni u imperizja. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk għandu jirriżulta li l-atteġġjament li ħa t-Tribunal fil-konfront ta' Lainey sive Annunziato Calleja, wassal biex ġew skartati għal kollox il-prinċipji ta' ġustizzja naturali u l-prinċipji ta' ekwità li fuqhom għandu jimxi t-Tribunal.

19. Is-soċjetà appellanta fir-raba' aggravju tagħha qalet li għandu jirriżulta wkoll li t-Tribunal kien żbaljat meta ddeċieda fuq l-ispejjeż u d-drittijiet tal-kawża, li qal li għandhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata. L-appellati ma ressqu l-ebda risposta għar-rikors tal-appell, għalkemm iċċaraw il-pożizzjoni tagħhom waqt it-trattazzjoni quddiem din il-Qorti.

L-ewwel aggravju: *[it-talbiet tal-atturi ma kellhomx jiġu milqugħa]*

21. Is-soċjetà appellanta spjegat li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni appellata għaliex it-Tribunal laqa' t-talbiet tal-appellati, u ddeċieda li hija għandha tinżamm responsabbli għall-akkadut, għaliex hija naqset milli titlob il-kjamata fil-kawża tal-persuni jew entitajiet li fil-fehma tas-soċjetà appellanta għandhom iġorru responsabbilità, anki jekk parzjali, għall-akkadut. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li sabiex wieħed juri li huwa mhux responsabbli għal xi ħsara li tkun ġiet ikkaġunata, dan m'għandux għalfejn juri li ħaddieħor huwa

responsabbli, u kien jispetta lill-appellati, *qua* atturi, li jippruvaw ir-responsabbilità tas-soċjetà appellanta u mhux bil-kontra. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati naqsu milli jippruvaw li l-ħtija għal dak li ġara kienet tagħha, u lanqas ma ppruvaw xi tip ta' ness bejn il-ħsara li qegħdin jilmentaw minnha u l-imġiba doluża jew kolpuża tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li anki l-fatt li saru xi tiswijiet minn rappreżentant tagħha, ma kellux jiġi interpretat bħala xi forma ta' ammissjoni ta' responsabbilità min-naħa tagħha għal dak li seħħ. Qalet ukoll li l-appellati ma ġabu l-ebda prova li d-drenaġġ ipperkola mill-katusi tagħha, jew li hija kienet negliġenti fl-amministrazzjoni tal-binja tagħha.

22. Il-Qorti tqis li l-proċeduri saru quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, li huwa regolat minn liġi speċjali. Ir-Regolament 6 (1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 380.01 jipprovdi illi:

> "Jekk il-konvenut jidhirlu illi għandu jkun ħaddieħor li jħallas it-talba, huwa għandu jindika fir-risposta tiegħu min hi dik il-persuna li għandha tħallas it-talba kollha jew parti minnha."

23. Għaldaqstant hu kemmxejn fazzjuż l-argument tas-soċjetà appellanta li biex wieħed juri li mhuwiex responsabbli għall-ħtija imputata lilu, huwa m'hemmx għalfejn juri min huwa responsabbli, għaliex fil-fatt hija l-liġi stess li titlob lill-konvenut, is-soċjetà appellanta f'din l-istanza, sabiex jgħid min fil-fehma tiegħu għandu jitqies responsabbli għall-akkadut. It-Tribunal qies ix-xhieda ta' Dr Michael Camilleri, rappreżentant tal-MTA, li quddiem it-Tribunal ikkonferma li s-soċjetà appellanta hija l-*licensee* tal-lukanda li minnha jirriżulta li oriġinat il-ħsara li wasslet għall-perkolazzjoni tal-ilma u drenaġġ fil-fond in kwistjoni. Is-soċjetà appellanta tqajjem dubju dwar is-sors minn fejn oriġinat il-

ħsara li jilmentaw minnha l-appellati. Din il-Qorti tqis però li ġie ppruvat permezz ta' diversi testijiet, li s-sors tal-ingress tal-ilma tad-drenaġġ kienu katusi installati fil-kumpless amministrat mis-soċjetà appellanta, u mhux f'xi proprjetà oħra. Jirriżulta għalhekk li s-sors tal-ħsara ġie determinat b'mezz xjentifiku li ġie applikat minn impjegati tad-Dipartiment tas-Sanità, u li hekk kif sar l-ewwel kuntatt ma' esponenti tas-soċjetà appellanta dwar din il-ħsara, saru x-xogħlijiet riparatorji fi qasir żmien mill-amministratur tagħha. Naturalment m'għandux jiġi deżunt, mill-fatt li s-soċjetà appellanta għamlet ix-xogħlijiet riparatorji, li hija kienet qiegħda tassumi responsabbilità għall-akkadut. Iżda ladarba ġie stabbilit li l-ħsara in kwistjoni oriġinat minn fond li kien taħt il-kontroll u kustodja tas-soċjetà appellanta, kienet ir-responsabbilità tagħha li tagħmel dak kollu meħtieġ sabiex tirranġa s-sors tal-ħsara, kif fil-fatt jirriżulta li għamlet. Mill-provi jirriżulta li s-soċjetà appellanta hija rreġistrata bħala l-unika *licensee* tal-lukanda mal-MTA, u minkejja dak li xehed Lainey sive Annunziato Calleja, li s-soċjetà appellanta għandha biss 33 kamra minn 68 *unit* fil-lukanda, mix-xhieda tiegħu stess irriżulta li hemm numru ta' kmamar oħra li s-sid tagħhom huwa Annunziato Calleja f'ismu personali, filwaqt li hemm kumpannija oħra K.I. Limited li ukoll hija sid ta' uħud mill-*units.* Iżda is-soċjetà appellanta kellha l-obbligu li tindika lit-Tribunal min fil-fehma tagħha, kellu jitqies responsabbli għall-akkadut in vista tal-fatt li hemm terzi li għandhom sehem minn din il-lukanda. Għaldaqstant, ladarba dan l-obbligu taħt il-liġi speċjali ma ġiex osservat, u ladarba ġie stabbilit li l-ħsara rriżultat minn proprjetà li kienet amministrata mis-soċjetà appellanta, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[ebda prova tal-quantum tad-danni pretiżi]*

24. Is-soċjetà appellanta tgħid li ħassitha aggravata għaliex l-appellati ma resqux provi diretti dwar id-danni sofferti minnhom, u t-Tribunal straħ fuq ix-xhieda ta' Francesca Bartolo, li ppreżentat diversi dokumenti in sostenn tal-ammont pretiż mill-appellati.

25. Il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li Francesca Bartolo kienet inkarigata mill-*claims* li jsiru lis-soċjetà appellata, u kienet hi li investigat it-talba li saret mill-assikurati tas-soċjetà appellata. Jirriżulta wkoll li apparti l-prova tal-ħlas li sar mis-soċjetà appellata lill-assikurata tagħha, ix-xhud Francesca Bartolo ppreżentat diversi rċevuti, korrispondenza u dokumenti oħra li jsostnu l-ispiża li saret fhiex intefqet. Is-soċjetà appellata ppreżentat tliet irċevuti b'konferma tal-ħlas li sar lill-assikurata tagħha, waħda fl-ammont ta' €745, oħra fl-ammont ta' €174.29, u oħra fl-ammont ta' €1,190.03, sabiex b'hekk ġie ppruvat li s-soċjetà appellata ħallset total ta' €2,109.32 lill-assikurata tagħha. Ma' kull waħda minn dawn l-irċevuti ta' ħlas, hemm annesi numru ta' irċevuti għal ħlasijiet separati li saru, per eżempju għat-tindif, għax-xogħol ta' manutenzjoni li kien meħtieġ fil-lift, u xogħol ieħor addizzjonali li kien meħtieġ. Jirriżulta wkoll li l-*excess* li tħallset minn Stanbridge Court Owners Association kienet tammonta għal €230, u għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tal-appellati ġew ippruvati. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li t-tieni aggravju mhuwiex mistħoqq u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[il-prinċipji tal-imparzjalità u l-ekwità]*

26. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li t-Tribunal mar kontra d-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità bid-deċiżjoni appellata, li ppreġudikat il-jeddijiet tagħha. Qalet li ġudikant għandu jiddeċiedi abbażi tal-provi li jkollu quddiemu, u mhux abbażi ta' suppożizzjonijiet, kif jirriżulta li ġara f'dan il-każ.

27. Il-Qorti diġà għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-provi prodotti f'din il-kawża meta ġiet biex tqis l-ewwel aggravju. Mill-provi rriżulta bl-aktar mod ċar in-ness bejn is-soċjetà appellanta, il-fatt li din kellha l-kontroll tal-binja li minnha rriżultat il-ħsara, u d-dannu soffert mill-appellati, stante li ġie stabbilit b'mod xjentifiku l-ingress tal-ilma minn fejn kien oriġina. Il-fatt li parti f'kawża ma tkunx kuntenta bid-deċiżjoni li tingħata, għaliex huwa minn ewl id-dinja li f'litiġju mhux kull parti tista' tkun rebbieħa, ma jfissirx li jistgħu jintefgħu allegazzjonijiet li per eżempju t-Tribunal naqas milli josserva l-prinċipji tal-ekwità u tal-imparzjalità. Fi kwalunkwe każ is-soċjetà appellanta naqset milli turi t-Tribunal b'liema mod ma kienx imparzjali, għajr għall-allegazzjoni li saret waqt it-trattazzjoni, li ġudikant li jservi fit-Tribunal qiegħed fil-kariga għal terminu definit ta' żmien. Dan bl-ebda mod ma jfisser li t-Tribunal fil-każ odjern ma kienx imparzjali, jew naqas milli jħaddem il-prinċipji tal-ekwità sabiex jassigura li ssir ġustizzja mal-partijiet involuti. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *[dwar l-ispejjeż tal-kawża]*

28. Is-soċjetà appellanta ssostni li ladarba hija għandha tingħata raġun minn din il-Qorti, hija m'għandhiex tkun imġiegħla tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

29. Imma din il-Qorti tirrileva li s-soċjetà appellanta labdarba mhijiex qed tingħata raġun fl-aggravji li resqet fir-rikors tal-appell tagħha, bħala l-parti telliefa fil-kawża, għandha tiġi kkundannata sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur