QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 22

Rikors numru 779/08/2 AE

Maria Romana Dalpane bħala mandatarja tal-assenti Piergiorgio Dalpane

v.

Joe Farrugia *qua* amministratur ta' St. George's Park Association u St. George's Park Company Limited (C-264)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà konvenuta St. George's Park Company Limited u dwar appell imressaq mill-assoċjazzjoni konvenuta St. George's Park Association hekk kif rappreżentata minn Joe Farrugia, kontra sentenza ta' nhar it-12 ta' Ottubru 2016 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u fejn ġie ddikjarat li

l-konvenuti huma solidament responsabbli sabiex iħallsu lill-attur, hekk kif rappreżentat mill-mandatarja tiegħu, is-somma ta' wieħed u tletin elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin ewro, u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€31,445.22) sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħsara sofferta minnu.

Daħla

2. L-attriċi *nomine* qua appellata, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fil-31 ta' Lulju 2008, talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-attrici nomine sofriet danni fil-fond proprjeta' ta' Piergiorgio Dalpane li jinsab 30 Block Manoel A. St. George's Park San Giljan;
>
> 2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom kkawza tali danni fil-fond tal-attrici noe;
>
> 3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghal dawn id-danni sofferti mill-attrici noe konsegwenza tal-istess;
>
> 4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;
>
> 5. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu dawk id-danni hekk likwidati lill-atturi;
>
> 6. Sussegwentement, tillikwida dik is-somma mill-pagamenti li l-attrici noe ghamlet kull sena lill-assocjazzjoni konvenuta bhala maintenance fees tal-blokk stante li dawn kienu wkoll intizi sabiex issir manutenzjoni tal-bejt liema manutenzjoni jew ma saritx jew saret izda mhux skond l-arti u s-sengha u tikkundanna lill-Joseph Farrugia noe sabiex jirrifondi lill-attrici noe dik is-somma hekk likwidata".

3. Illi l-attriċi *nomine qua* appellata qed tidher f'isem ħuha li huwa s-sid tal-fond numru 30 Block Manoel A St. George's Park San Giljan, li

jinsab fuq nett b'dan li s-saqaf tal-fond huwa l-bejt tal-blokka Manoel. Piergiorgio Dalpane akkwista l-fond permezz ta' xiri mingħand terz bis-saħħa ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace nhar is-6 ta' Lulju 1981 (fol. 7 *et. seq*.). Fl-istess Att hemm iddikjarat illi: *"Saint Georges Park Limited shall provide maintenance services detailed in its maintenance agreement attached to the original deed of grant for the period of ninety years from first January ninteen hundred and sixty nine…."*

4. L-istatut tal-assoċjazzjoni konvenuta St. George's Park Association jipprovdi illi hija responsabbli mill-manutenzjoni tal-bejt tal-istess blokka (fol. 12 *et. seq.*) u dan hekk kif miftiehem mas-soċjetà konvenuta St. George's Park Limited bis-saħħa ta' ftehim privat tal-31 ta' Mejju 1999, b'liema s-soċjetà konvenuta tat b'sub-appalt is-servizzi ta' manutenzjoni lill-assoċjazzjoni konvenuta (fol. 74 *et seq*.).

5. L-attur jgħid illi fl-2007, il-mandatarja tiegħu Maria Romana Dalpane, wara li żaret il-fond, sabet l-*appliances* kollha ma jaħdmux u biċċiet tal-konkos mal-art, u għalhekk inkarigat il-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata r-raġuni għal tali ħsara. Huwa sab, fost affarijiet oħra, li l-ilma niżel mill-bejt għas-saqaf u dan peress li tali bejt ma sarlux manutenzjoni xierqa (fol. 18 *et. seq* rapport datat 14 ta' Awwissu 2007).

6. Jinnota, fost affarijiet oħra, illi l-*finishing* tal-bejt ma kienx fi stat tajjeb, it-tankijiet tal-ilma bdew inixxu l-ilma fuq il-bejt u li dawn it-tankijiet huma ppożizzjonati direttament fuq il-kamra tal-banju tal-attur, li seħħet perkolazzjoni tal-ilma minħabba riżultat dirett ta' *waterproofing* ħażin u l-*leakage* mit-tankijiet. Jinnota wkoll li kien hemm żewġ satelliti ta' tliet metri dijametri (li ma kinux jintuzaw) li kienu appoġġjati fuq żewġ travi tal-azzar u li kienu huma stess appoġġjati b'kolonni u antenni. Inoltre jgħid illi jeżisti nuqqas fil-manutenzjoni tal-faċċati esterni. Il-perit issuġerixxa li ssir tiswija fil-konkrit taċ-ċangatura tas-saqaf (*roof slab)*, li jsir *waterproofing* tas-saqaf u li jitneħħew xi antenni.

7. L-attriċi *nomine* tgħid illi l-pagamenti għall-manutenzjoni tal-kumpless, dovuti lill-assoċjazzjoni konvenuta, dejjem saru, infatti ġew preżentati kopji ta' rċevuti li juru dan (fol. 549 *et. seq.*).

8. L-attriċi *nomine* tgħid li ressqet azzjoni quddiem iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ f'Malta, però dan wassal biss sabiex jitneħħew xi satelliti minn fuq il-bejt *stante* li l-Arbitraġġ ma kellux il-kompetenza li jillikwida danni u b'hekk dik l-azzjoni ġiet ċeduta.

9. Is-soċjetà konvenuta St.George's Park Company Limited, *in suċċint*, ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Ghandha tapplika l-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artiklu 2153 tal-Kap. 16 (Kodici Civili);

2. St. George's Park Company Limited m'hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet tal-attrici noe;

3. Id-danni jridu jigi ppruvati;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, semmai jintwera li r-rikorrenti sofra xi hsarat, huwa ghandu jitqies illi ikkontribwixxa ghad-danni sofferti;

5. Illi fir-rigward tal-fatti dikjarati l-esponenti tiddikjara illi ħlief għall-paragrafi 2 u 3 tar-rikors ġuramentat, il-fatti dikjarati huma ikkontestati u jeħtieġ illi jiġu ippruvati".

10. L-assoċjazzjoni konvenuta St. George's Park Association ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi, preliminarjament, it-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat huma kollha preskritti skond il-Ligi u dan a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta (Edizzjoni Riveduta).

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi l-Assocjazzjoni intimata ma hijiex responsabbli lejn l-istess rikorrenti skond il-Ligi kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi b'mod partikolari u minghajr pregudizzju ghall-generalita' tal-paragrafu ta' qabel dan, fir-rigward ta' l-antenni msemmijin mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghha, l-Assocjazzjoni intimata la qatt kienet u lanqas hija llum responsabbli ghall-istallazzjoni ta' l-imsemmijin antenni kif lanqas qatt kienet u lanqas hija llum responsabbli ghall-manutenzjoni u/jew it-tnehhija ta' l-istess, billi dawn ma jaqghux fil-parametru tal-ftehim tal-31 ta' Mejju 1999, kopja ta' liema hija hawn annessa u markata Dok. JF 1 3 u li ghal-liema ftehim saret referenza mis-socjeta' konvenuta St. George's Park Co. Ltd. fir-risposta mahlufa taghha. Di piu', ghandu jinghad illi l-imsemmija socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd. dejjem kienet u ghadha sallum il-proprjetarja tal-bejt odjern, kif del resto tirrikonoxxi hija stess fl-imsemmija risposta mahlufa taghha, u kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, dawn l-antenni kienu gew stallati fis-sena 1985 minn xi resident ital-blokk ta' l-appartamenti in kwestjoni, bil-permess tas-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd., liema antenni gew stallati fuq "reinforced concrete beams" taht id-direzzjoni tal-Perit Italo Ranilo.

4. Illi, di piu', u ghal darb' ohra minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, partikolarment dak espost fit-tieni paragrafu, ghalkemm huwa minnu illi bis-sahha tal-ftehim fuq riferit tal-31 ta' Mejju, 1999 l-Assocjazzjoni konvenut dahlet responsabbli lejn is-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd. permezz ta' subappalt, ghall-manutenzjoni tal-bejt proprjeta' tas-socjeta' intimata St. George's Park Co. Ltd., l-Assocjazzjoni intimata dejjem hadet hsieb illi tezegwixxi l-inkarigu taghha skond is-subappalt in kwestjoni ghal dak kollu illi ghandu x'jaqsam mal-manutenzjoni ordinarja. Inoltre', ghandu jigu umilment espost illi naturalment l-Assocjazzjoni assumiet tali obbligi lejn l-imsemmija socjeta' konvenuta St. George's Park Co. Ltd. b'effetti mill-31 ta' Mejju 1999 u mhux b'xi mod retroattiv u l-istess Assocjazzjoni qatt ma inkarigat ruhha ghal dak illi ghandu x'jaqsam ma' xi tiswijiet jew manutenzjoni straordinarja li jista' jkun hemm mehtieg fir-rigward tas-saqaf u/jew tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti illi minn fuqu llum il-gurnata diga' ghaddew erbghin (40) sena u l-Assocjazzjoni intimata ma tat l-ebda garanzija a favur tar-rikorrenti fir-rigward tal-integrita' strutturali ta' l-istess saqaf u/jew tal-bejt.

5. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, f'kull kaz, ir-rikorrenti ghad trid tipprova illi verament sofriet danni liema danni ghad iridu jigu wkoll likwidati, dejjem jekk ikun il-kaz".

11. Illi ġiet inkarigata l-Assistenta Ġudizzjarja Dr. Yvette Cassar u ġie wkoll inkarigat il-Perit Tekniku Robert Musumeci li rrelata permezz ta' rapport preżentat nhar is-6 ta' Awwissu 2013 (fol. 285 *et. seq.*) u rapport ulterjuri preżentat nhar is-27 ta' Mejju 2014 (fol. 682 *et. seq*.). Saru diversi domandi in eskussjoni li ġew imwieġba mill-Perit Musumeci.

12. Rat il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti fis-Sentenza mogħtija minnha u s-segwenti deċide:

"1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni.

2. Tichad l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li m'hijiex il-legittimu kontradittur.

3. Dwar it-tielet eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, tiddikjara li d-danni gew pruvati.

4. Tichad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta konvenuta.

5. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta.

6. B'riferenza ghat-tielet eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta, m'hemmx htiega li ssir xi dikjarazzjoni mill-qorti.

7. Tichad ir-raba' eccezzjoni tal-assocjazzjoni konvenuta.

8. Tilqa' l-ewwel talba.

9. Tiddikjara li l-konvenuti huma solidalment reponsabbli ghad-danni sofferti mill-attur.

10. Tillikwida d-danni fis-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).

11. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu lill-attur is-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).

12. Tichad l-ahhar talba.

Spejjez kollha a karigu tal-konvenuti, hlief l-ispejjez relatati mal-ahhar talba li huma a karigu tal-attur".

13. Kemm is-soċjetà konvenuta u kemm l-assoċjazzjoni konvenuta intavolaw appell nhar l-1 ta' Novembru 2016. L-attriċi *nomine* wieġbet għaż-żewġ appelli permezz ta' risposta waħda intavolata nhar it-28 ta' Marzu 2017.

14. L-appell tas-soċjetà konvenuta huwa msejjes fuq erba' aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, partikolarment fid-dawl tal-ftehim tas-sub-appalt tal-manutenzjoni fl-1999 (**L-Ewwel Aggravju tas-Soċjetà Konvenuta**) (ii) illi hija ma kellhiex titqies responsabbli għall-allegati ħsarat għaliex sal-1999 hija kienet biss tiġbor il-*maintenance fees* u tħallas il-fatturi kif indikat lilha mill-assoċjazzjoni tar-

residenti filwaqt illi, bi ftehim formali wara l-1999, il-manutenzjoni u l-ħlas sar responsabbiltà tal-assoċjazzjoni konvenuta (**It-Tieni Aggravju tas-Soċjetà Konvenuta**) (iii) li mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Ewwel Qorti kellha tieħu inkonsiderazzjoni li l-attriċi *nomine* kkontribwiet għall-ħsarat sofferti minnha (**It-Tielet Aggravju tas-Soċjetà Konvenuta**) (iv) illi fl-agħar ipoteżi l-Ewwel Qorti kellha talloka responsabbilità bejn il-konvenuti u mhux tikkundannahom *in solidum*, jew kellha almenu tirrikonoxxi d-dritt ta' rivalsa tal-esponenti St. George's Park Company Limited fil-konfront tal-assoċjazzjoni konvenuta (**Ir-Raba' Aggravju tas-Soċjetà Konvenuta**).

15. L-appell tal-assoċjazzjoni konvenuta huwa msejjes fuq ħames aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni (**L-Ewwel Aggravju tal-Assoċjazzjoni Konvenuta**) (ii) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li l-assoċjazzjoni konvenuta hija responsabbli *in solidum* mas-soċjetà konvenuta *stante* li hi mhijiex responsabbli lejn l-istess attriċi *nomine* (**It-Tieni Aggravju tal-Assoċjazzjoni Konvenuta**) (iii) li mingħajr preġudizzju għas-suespost hi ma kkaġunat l-ebda danni lill-appellata *nomine* (**It-Tielet Aggravju tal-Assoċjazzjoni Konvenuta**) (iv) li mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atti u ommissjonijiet li wasslu għall-akkadut seħħew, jew ma sarux, qabel mal-assoċjazzjoni konvenuta saret responsabbli għall-manutenzjoni (**Ir-Raba' Aggravju tal-Assoċjazzjoni Konvenuta**) (v) li mingħajr

preġudizzju l-*quantum* tad-danni huwa eċċessiv (**Il-Ħames Aggravju tal-Assoċjazzjoni Konvenuta**).

Konsiderazzjonijiet Legali

L-Aggravji tal-Preskrizzjoni

16. Illi din il-Qorti ser tindirizza **l-ewwel aggravju, kemm tas-soċjetà konvenuta u kemm tal-assoċjazzjoni konvenuta**, relatati mal-preskrizzjoni.

17. Illi kemm is-soċjetà konvenuta u kemm l-assoċjazzjoni konvenuta ressqu aggravju li permezz tiegħu jisħqu li l-azzjoni hija waħda preskritta fil-konfront tagħhom u li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad l-eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom rigward il-preskrizzjoni.

18. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din l-eccezzjoni nghatat minn kull wiehed mill-konvenuti. L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jipprovdi:
>
> > *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*
>
> L-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:
>
> > *"Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."*

Hi gurisprudenza stabbilita li f'kaz ta' perkolazzjoni ta' ilma, il-preskrizzjoni tibda tghaddi minn dakinhar li ma tkomplix issir il-hsara[1]. Mir-rapport tal-perit Cassar datat 14 ta' Awissu 2007 (fol. 18), jirrizulta li fl-10 ta' Awissu 2007 kien ghamel access. Il-perit Cassar ikkonstata:

> *"There is water percolation through the reinforced concrete roof slab, as a direct result of improper waterproofing roof maintenance, and the above-mentioned water leakages."*

Dan wara li f'Gunju 2007 Maria Dal Pane kienet marret fl-appartament u fl-art sabet bicciet tal-konkos li waqghu fl-art. L-attur pprezenta l-kawza fil-31 ta' Lulju 2008. Min-naha tal-konvenuti ma jirrizultax li xi hadd minnhom ha xi mizuri biex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma. Fic-cirkostanzi hu evidenti li sakemm bdiet il-kawza l-hsara kienet ghadha ssehh. Dan ifisser li zgur li l-azzjoni ma kinitx preskritta.

F'kull kaz, kif ser jirrizulta minn dak li ser jinghad iktar quddiem kemm is-socjeta konvenuta u l-assocjazzjoni konvenuta kienu fi zminijiet differenti responsabbli biex jaghmlu l-manutenzjoni tal-bejt fil-blokk. Fir-rigward tal-manutenzjoni kien hemm relazzjoni diretta bejnhom u l-attur, tant hu hekk li kien hemm zmien meta l-attur kien ihallas lis-socjeta konvenuta (1981 sal-1998) u wara beda jhallas lill-konvenuta l-ohra. Ghalhekk f'kull kaz l-Artikolu 2153 ma japplikax".

19. Is-**soċjetà konvenuta *qua* appellanta fissret l-aggravju** billi saħqet illi fil-każ odjern, *stante* li tressqet azzjoni *ex delicto*, tapplika l-preskrizzjoni ta' sentejn skont l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-soċjetà konvenuta ssaqsi kif l-attur dam snin ma jressaq l-azzjoni odjerna meta kemm b'referenza għar-rapport tal-Perit *ex parte* Mario Cassar u kemm minn xhieda tal-attriċi *nomine*, Maria Romana Dalpane, ġie ddikjarat illi l-ilma kien ilu jipperkola snin, anke kważi ħamsa u għoxrin sena (25). Is-soċjetà konvenuta, b'referenza għall-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili tgħid li ma taqbilx mal-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti *stante* li l-każistika anke ċċitata mill-Ewwel Qorti tirreferi għall-ċirkostanzi fejn il-persuna ma tkunx indunat bil-ħsara li qed issir. F'dan il-każ, is-soċjetà konvenuta targumenta illi l-attur anke tramite l-mandatarja tiegħu,

kien missu ilu li nduna bil-problema tal-ingress tal-ilma u ħa passi fir-rigward tal-istess, u dan anke meta tqis li kien sar dħul tal-ilma fid-disgħinijiet li b'konsegwenza ta' hekk kienet saret talba ma' kumpanija tal-assigurazzjoni *stante* li kienet anke saret xi ħsara lill-magna tal-ħasil li kienet tinstab fil-fond ta' Dalpane. Wara dak iż-żmien u ċjoè wara l-aħħar tad-disgħinijiet, l-attriċi *nomine* ma ħaditx passi legali kontra s-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta tgħid illi l-preskrizzjoni bdiet tiddekorri sa mis-snin disgħin *stante* li Dalpane kien diġà konxju mill-problemi li kien hemm u li hi ma kellhiex tibqa' esposta għad-danni *stante* li kienet l-assoċjazzjoni konvenuta li bdiet tieħu ħsieb hi l-manutenzjoni.

20. Min-naħa l-oħra, l-**assoċjazzjoni konvenuta *qua* appellanta wkoll tgħid** illi japplika l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 u li b'referenza għall-Artikolu 2137, skont il-ġurisprudenza nostrana jiġi spjegat illi l-impossibilità li wieħed jaġixxi b'azzjoni trid tkun independenti mill-volontà ta' dik il-persuna u li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta jkun ġie kommess il-fatt u mhux meta l-parti leża tinduna bih. Tgħid illi b'referenza kemm għar-rapport tal-perit *ex parte* Mario Cassar u kemm b'referenza għar-rapport tal-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti Robert Musumeci, l-ingress tal-ilma kien ilu għaddej snin. Tisħaq li ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fejn din saħqet illi skont ġurisprudenza stabbilita relatata ma' perkolazzjoni tal-ilma l-preskrizzjoni tibda tgħaddi minn dakinhar li ma tkomplix il-ħsara, anzi l-assoċjazzjoni konvenuta tisħaq illi skont ukoll

ġurisprudenza nostrana, jekk ma tiġix iddeterminata d-data ta' meta beda jiġġarrab id-dannu, l-azzjoni tkun miċħuda, f'dan il-każ però l-assoċjazzjoni konvenuta tgħid illi l-preskrizzjoni bdiet għaddejja f'Jannar tal-1996 meta daħal l-ilma l-ewwel darba. Però l-attur tramite l-mandatarja tiegħu ma għamlu xejn rigward dan, konsegwentement l-assoċjazzjoni konvenuta ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti li l-attur ma ntebaħx bil-ħsara li bdiet iseħħ *stante* li kien hemm biżżejjed evidenza fil-miftuħ u *di piu'* l-ħsara baqgħet issir għaliex l-attur ma ħax azzjoni.

21. Din il-Qorti **tosserva** illi mill-provi huwa stabbilit li tul is-snin l-attur ġie rinfaċċjat bis-segwenti problemi:

i. 1994 – l-attriċi *nomine* sabet it-twapet imxarrbin (fol*. 322 u* fol*. 591);*

ii. Jannar 1996[1] – daħal l-ilma fil-kamra tas-sodda u l-kamra tal-banju (fol*.* 123*)* u seħħ *spark* fil-magna tal-ħasil (fol*.* 123 u fol*. 322 u* fol*. 602*);

iii. Ġunju 2007 – problema bl-*appliances* (fol*.* 2) u parti mis-siment tas-saqaf tal-kċina tkisser u waqa' (fol*.* 123).

[1] Ċertu drabi ssemmiet id-data 1998 iżda minn diversi xhieda jidher li s-sena kienet 1996.

22. Jiġi osservat li ma tressqet l-ebda prova li bejn is-sena 1996 u 2007 seħħet xi ħsara oħra oltre dik hawn indikata. Dan joħroġ mix-xhieda ta' Maria Romana Dalpane (fol. 322 *et. seq.),* filwaqt li xhieda oħra ma taw l-ebda ħjiel li nstabet xi ħsara oħra matul is-snin. Il-*premises manager* tal-Blokka Manoel, Francis Saviour Galea, li żamm dan l-irwol bejn l-1968 sal-1999, kien imur jiċċekkja l-fond inkwistjoni kull ġimagħtejn bi pjaċir lil Dalpane (fol. 106 *et. seq*.). *Di piu'* skont ix-xhieda ta' Maria Romana Dalpane, wara l-episodju li seħħ fl-1996 hi kienet għamlet talba mas-soċjetà tal-assigurazzjoni, però ma rċeviet l-ebda kumpens. Hi kienet tkellmet ukoll ma' Francis Saviour Galea u xehdet li sar xi xogħol u kif ukoll ġew miżbugħa l-ħitan. Wara dan ma seħħewx ħsarat oħra ħlief fl-2007.

23. **Din il-Qorti** rat ukoll illi skont ix-xhieda ta' Francis Saviour Galea (fol. 106 *et. seq.)* is-sidien kellhom aċċess limitat għall-bejt, għalkemm kellhom it-tankijiet tal-ilma fuq l-istess bejt. F'xhieda oħra din il-Qorti tinnota li Francis Galea jgħid illi kien jagħti ċavetta lir-residenti u kienet tinżamm għandhom għal kull meta jkollhom bżonn (fol. *633)*. Għalkemm l-istess Galea jisħaq illi l-manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma kienet responsabbilità tas-sidien, Victor Vella, li kien impjegat sabiex jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-ambjenti komuni, xehed (fol. 117 *et. seq,),* illi meta kien jinqala' xi ħaġa fir-rigward tat-tankijiet hu kien jirraporta dan lir-residenti u jagħlaq il-*main.* Jiġi nnotat ukoll dak li rrelata l-Perit *ex parte*

Edgar Rossignaud f'rapport datat il-5 ta' Settembru 2007 wara li kien inkarigat mill-assoċjazzjoni konvenuta (fol. 133 *et. seq.)*: "*Also at roof level, there is a covered area which is housing a number of water tanks, below which one could clearly note the presence of water, presumably from some leaking tank. The tanks are unfortunately placed very close to each other and raised from the tiled roof finishes, and it is no surprise that the occasionally shoddy plumbing results in water leaks, which find their way into the underlying ceiling. Such leakages, if unchecked, could eventually damage the structural slab. The roof finishes consist of cement tiles which had been treated with flexible water-proofing paint. It was however observed that in some areas this protective coat has detached from the wall and it was possible that some rainwater could leak through the cracks into the underlying roof build-up and stain the ceilings.*

24. Il-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti, Robert Musumeci, jgħid fil-konklużjonijiet tal-ewwel rapport tiegħu (fol. 304) illi: "*Minn dak li rrizulta waqt l-access, u li qed jigi indikat tramite Dokument RM1 (ossija l-pjanta u r-ritratti relattivi li hejja l-esponenti), jirrizulta car, li kif sostna l-perit ex parte Mario Cassar fir-rapporti tieghu (kemm dak ta' l-14 ta' Awwissu 2007 u anke dak tad-29 ta' Ġunju 2008 a fol 18 et seq tal-process), is-saqaf kien suggett għall-ingress ta' l-ilmijiet in konsegwenza ghal nuqqas ta' maintenance adegwat fil-bejt sovrastanti..";*

25. Fir-rapport ulterjuri tiegħu, il-Perit Musumeci jisħaq (fol*. 686)*: *"Illi allura hi l-fehma ta' l-esponenti li fiċ-ċirkostanzi, l-uniku rimedju vijabbli jikkonsisti fit-tibdil tas-saqaf tal-kmamar kollha prezenti tal-fond għaliex din mhix kwistjoni ta' sempliciment tiswija…"*

26. Illi l-Perit ex parte Mario Cassar, fit-tieni rapport tiegħu datat id-29 ta' Ġunju 2008 jgħid illi: "1)*Upon visual inspection to the roof, it is apparent that some kind of impermeable paint (the like of a roof compound) was applied. This was carried out in a shoddy manner…This will not solve the problem. The problem still exists and is going to be aggravated by time. 2) The internal repairs to the roof slab, if ever these were carried, were shoddily carried out, and in an amateurish way as they do not address the structural damage already caused by years of maintenance neglect to the roof slab.."*

27. **Aċċenat dan u kkonsidrati l-atti, din il-Qorti tagħmel referenza** għall-insenjament tagħha fil-kawża fl-ismijiet **George Baldacchino v. James Cefai et**[2] fejn ingħad illi:

> "Minkejja li ż-żmien għall-preskrizzjoni jibda għaddej minn meta ssir il-ħsara, madankollu, **din il-Qorti żżid li huwa daqstant paċifiku li meta l-ħsara fil-proprjeta` tkun waħda li testendi fuq medda ta' żmien, u ma tkunx waħda istantanja, peress li l-ħsara tkun ġejja bħal f'dan il-każ, minn dħul ta' ilma, il-ħsara u d-danni mġarrba ma jkunux jistgħu jiġu likwidati qabel ma jitwettqu x-xogħlijiet meħtieġa** sabiex il-ħsara tieqaf milli tkompli ssir. (**Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ġunju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet Peter Paul**

[2] App. Ċiv. 740/19/1 – Deċiża 26 ta' Ottubru 2022.

Muscat et v. Peter Muscat Scerri et u l-ġabra ta' ġurisprudenza in materja.) Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Il-Bajja Limited v. Inna Korelova**:

> *"...meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv "ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir" (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela v. Francis Cassar deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi "f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju contra non valentem non currit prescriptio."* (ara wkoll **Alexander Zammit et vs Carmel Mifsud et**, Appell 23/02/2022)

28. Jibda sabiex jingħad illi huwa minnu li l-Perit *ex parte* Mario Cassar jgħid li l-dannu seħħ frott perkolazzjoni tal-ilma li kienet ilha tiġri snin, hu jsemmi 25 sena u anke 15-il sena (fol. 130A *et. seq.)*. Madankollu jrid jittieħed inkonsiderazzjoni li wara s-sena 1996, u ċjoè wara li l-attriċi *nomine* sabet l-ilma fil-fond u saru xi xogħlijiet, hi kienet mingħaliha li ġiet solvuta l-kwistjoni, kemm għaliex għarrafha b'dan il-*premises manager* Francis Saviour Galea meta qalilhom li kien sar xi xogħol ta' tiswija u kemm għaliex ma kien hemm l-ebda problema oħra sal-2007. Konsegwentement u *in linea* mal-prinċipju *contra non valentem non currit prescriptio* l-attriċi *nomine* ma kellhiex raġuni tissuspetta li kien hemm xi problema. Kien fl-2007 li sar evidenti li l-ħsara kienet għadha hemm.

29. Huwa minnu li ma ġiex determinat iż-żmien preċiż meta bdiet din il-problema, madanakollu huwa ċar li din il-problema ppersistiet tant li wasslet għall-ħsara strutturali, tant li l-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti

ssuġġerixxa li jinbidel is-saqaf.

30. B'referenza għal-linja meħuda mill-Ewwel Qorti, huwa ċar li kwalunkwe xogħol li kellu jsir sabiex din il-kwistjoni tissolva baqa' ma sarx, anke wara li ġiet identifikata l-problema. Huwa minnu li l-perit *ex parte*, f'rapport tal-2008 jinnota li saru xi xogħlijiet (li skontu ma kinux tajbin xejn), madankollu biex din il-ħsara tiġi riparata kien suġġerit li huwa meħtieġ li jsir xogħol estensiv u mhux sempliċi manutenzjoni fuq il-bejt, hekk kif indikat mill-perit tekniku li kkonkluda li għandhom jinbidlu soqfa. Dan ma sarx.

31. **Konsegwentement u għar-raġunijiet esposti, dawn iż-żewġ aggravji qiegħdin jiġu miċħuda u din il-Qorti ser tkompli sabiex titratta l-aggravji l-oħra.**

L-Aggravju rigward responsabilita'

32. Permezz tat-**tielet aggravju tagħha l-assoċjazzjoni konvenuta** tilmenta illi ma kkaġunat l-ebda danni lill-attur *stante* li kull ma għamlet l-istess assoċjazzjoni kien li qdiet l-obbligi inkombenti fuqha skont il-ftehim ta' sub-appalt datat il-31 ta' Mejju 1999 u dan b'referenza għax-xhieda ta' Victor Vella (fol. 117) li kien ingaġġjat jagħmel xogħlijiet ta' manutenzjoni. Fl-aggravju tagħha l-assoċjazzjoni konvenuta tikkwota xi partijiet minn

xhieda oħra fejn jingħad illi l-manutenzjoni saret.

33. Fost il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti, inkluż fuq il-ħsara kkaġunata[3], isir aċċenn għas-segwenti konsiderazzjoni:

> "L-assocjazzjoni ssostni li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur peress li r-relazzjoni taghha hi mas-socjeta konvenuta. Il-qorti ma taqbilx, in kwantu:
>
> i. Mill-provi rrizulta li b'sehh mis-sena 1999, l-attur beda jhallas direttament lill-assocjazzjoni l-ispejjez relatati mal-manutenzjoni.
>
> ii. F'kull kaz ukoll jekk wiehed ma jaqbilx li hemm relazzjoni diretta mal-attur, kulhadd irid iwiegeb ghall-hsara li tigri "bi htija tieghu" (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). Hemm negligenza meta dak li jkun jaghmel xi haga bi traskuragni. Victor Vella xehed, "Jiena nista' nghid illi manutenzjoni saret dejjem kif suppost u nikkonferma illi qatt hadd ma qalli xejn u hadd qatt ma qalli illi kien hemm xi problem. La qatt ircevejt complaints fuq xi manutenzjoni illi ma saritx u lanqas qatt ircevejt complaints illi dahal ilma lil xi hadd minn fuq il-bejt, lanqas minghand ir-rikorrenti nomine." **Pero' din m'hijiex prova li l-assocjazzjoni m'ghandha l-ebda htija.** L-opinjoni teknika tal-perit Mario Cassar u tal-perit tekniku jgibu fix-xejn dak li xehed Victor Vella. **F'dan il-kaz hemm provi cari li l-manutenzjoni fuq il-bejt ma kinitx adegwata, u dan ukoll fiz-zmien li l-assocjazzjoni kienet responsabbli ghal dan ix-xoghol.**
>
> U
>
> Il-qorti ma tistax tghid li l-assocjazzjoni ma kinitx taghmel manutenzjoni, izda li dak li kienet qeghda taghmel ma kienx adegwat. Dan wassal biex saret hsara rreparabbli fis-saqaf, u l-attur ser jigi rizarcit ghad-danni biex jinbidel is-saqaf".

34. Din il-Qorti tosserva illi l-argumenti mressqa mill-assoċjazzjoni konvenuta f'dan l-istadju diġà ġew indirizzati mill-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijett tagħha. Din il-Qorti ma tqisx li l-assoċjazzjoni ressqet xi argument ġdid tant li jwassal lil din il-Qorti tikkonsidra tiddisturba l-

[3] Paġna 6 tas-Sentenza tal-Ewwel Qorti.

apprezzament li għamlet l-Ewwel Qorti.

35. Fuq kollox u kif qalet l-Ewwel Qorti, il-kwistjoni odjerna ma tirrelatax ma' allegazzjoni li ma saret l-ebda manutenzjoni iżda li din ma saritx sew tant li l-perit imqabbad mill-Ewwel Qorti kkonkluda illi ser ikollu jinbidel is-saqaf tal-fond inkwistjoni għaliex jinsab f'periklu strutturali. Inoltre li l-assoċjazzjoni konvenuta tgħid b'mod leġġer li hi ma għandha l-ebda responsabbilità fil-kwistjoni meta x-xogħol tal-manutenzjoni kien f'idejha, hu biss tentattiv dgħajjef sabiex taħrab mill-obbligi ċivili tagħha.

36. **Konsegwentement mhux korrett li jingħad li l-assoċjazzjoni konvenuta ma kkaġunat l-ebda danni lill-appellata *nomine* u dan l-Aggravju qiegħed jiġi miċħud.**

L-Aggravju li s-soċjetà konvenuta mhux responsabbli

37. Din il-Qorti ser tkompli billi tikkonsidra **t-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta** fejn tisħaq illi mhijiex responsabbli għad-dannu li seħħ.

38. Is-soċjetà konvenuta *qua* appellanta tisħaq illi tħossha aggravata. Tgħid li hemm biżżejjed evidenza li turi li l-manutenzjoni tal-bejt kienet issir regolarment. Tgħid li fi kwalunkwe każ ma għandhiex tinstab responsabbli għall-danni li sofriet l-attriċi *nomine* fl-2007 meta fil-31 ta'

Mejju 1999 ir-responsabbilità għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluż il-bejt, ġiet formalment mgħoddija lis-St. George's Park Association u dan meta tqis illi l-attur kien iħallas *maintenance fee* lill-istess assoċjazzjoni u li daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Tgħid li fi kwalunkwe każ, anqas qabel l-1999 ma kinitx hi responsabbli għall-manutenzjoni *stante* li fil-prattika x-xogħlijiet ta' manutenzjoni kienu jsiru wara deċiżjonijiet u skont direzzjoni mogħtija mill-Assoċjazzjoni f'isem ir-residenti. Tiċċara illi St. George's Park ma jagħmilx parti minn St. George's Park Complex u li b'differenza fil-kumpless imsemmi kienet tagħmel xogħol ta' manutenzjoni s-soċjetà konvenuta, filwaqt li fil-blokka inkwistjoni kienet biss tħallas għax-xogħlijiet mitluba mill-Assoċjazzjoni.

39. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-eċċezzjoni mogħtija mill-istess soċjetà konvenuta fuq li hi mhijiex il-leġittimu kontradittur:

"**<u>Legittimu kontradittur – St. George's Park Limited.</u>**

Is-socjeta konvenuta spjegat din l-eccezzjoni b'dan il-mod:

"Fatti dwar din l-eccezzjoni:

(i) Illi t-tieni u t-tielet paragrafu tar-rikors guramentat mhumiex kontestati fis-sens illi huwa minnu illi l-eccipjenti hija sid tal-bejt tal-blokk Manoel A, St. George's Park, San Giljan liema bejt huwa wkoll is-saqaf tal-appartament proprjeta ta' Piergiorgio Dalpane.

(ii) Illi madankollu jigi rilevat illi wara d-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Condominia, u senjatament fl-1999 ir-responsabbilta ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluz il-bejt, giet mghoddija lill-konvenuta St. George's Park Association." (fol. 60).

Skond ma xehed Anthony Borg, kap ezekuttiv tas-socjeta konvenuta, qabel iffirmat il-kuntratt ta' Mejju 1999, l-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni kienet provizorjament taghmel tajjeb ghalihom is-socjeta konvenuta u mbaghad tirkuprahom minghand is-sidien tal-appartamenti (fol. 581).

Hu veru li fl-ahhar ta' Mejju 1999 inkarigat lil St. George's Park Owners Association sabiex taghmel il-manutenzjoni fil-blokk (fol. 74)2. Ftehim li sar ghall-perjodu ta' hames snin li jiggedded, izda mhux iktar minn 99 sena, u li jidher li ghadu fis-sehh. Pero' b'daqshekk is-socjeta konvenuta ma tistax tfarfar ir-responsabbilta. L-attur ma kienx parti ghal dak il-kuntratt.

Pero hu veru wkoll li qabel twaqqfet din l-Assocjazzjoni, is-socjeta konvenuta kienet tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-blokk. Anthony Borg, kap ezekuttiv tas-socjeta konvenuta qal:

> *"Nghid li ahna qatt ma ndhalna fix-xoghlijiet li jkun hemm bzonn li jridu jsiru….. Nghid illi anke qabel dan l-agreement St George's Park Company Limited qatt ma kienet involuta fil-manintenance tal-common parts. Konna biss inhallsu l-ispejjez kollha tal-komun u konna nigbruhom sena wara minghand l-owners." (fol. 581).*

Pero' hu stess qal li kienu l-amministraturi ta' St George's Park Complex. Fil-fatt qal ukoll li fuq il-kont ta' manutenzjoni, is-socjeta konvenuta kienet titlob hlas addizzjonali ta' 16%. Fil-kuntratt ta' Mejju 1999 li s-socjeta konvenuta ffirmat ma' St George's Park Owners Association, fil-parti preliminari jinghad:

> *"In terms of the original deeds of sale pursuant to which the Company transferred the apartments to various different persons, the Company was granted the right, and assigned responsibility, to provide those maintenance services (the Maintenance Services) identified in documents C and D attached to each of the said said deeds of sale for a period of 99 years from the 1st January, 1969. Copies of the said Documents C and D are herewith attached for identification purposes".*

Fil-kuntratt ta akkwist tal-attur, tista' tghid li jinghad l-istess:

> *"Saint George's Park Company Limited shall provide maintenance services detailed in its maintenance agreement attached to the original deed of grant for the period of ninety years from first January nineteen hundred and sixty nine and the Purchaser…. bound to pay Saint George's Park Company Limited cost of maintenance inclusive of any capital disbursements and replacements for providing the said maintenance services pro rata between all the flats forming part of the said development Saint George's Park Company Limited plus twelve and one half percent per annum for the said period".*

Il-bejt kien wiehed mill-ambjenti li kellu jsirlu l-manutenzjoni (ara Dok. C).

Irrizulta wkoll kif sa minn meta xtara l-appartament, l-attur kien ihallas lis-socjeta konvenuta ghal manutenzjoni (ara ricevuti a fol. 547, 549, 551, 552, 565-568). Hlasijiet li baqghu jsiru sal-1998 ghaliex minn meta sar il-ftehim fl-1999, il-hlas beda jsir direttament lill-assocjazzjoni. Prova li turi li l-attur kellu relazzjoni guridika wkoll mas-socjeta konvenuta.

Fatti li huma prova cara li sakemm gie ffirmat il-kuntratt ta' Mejju 1999, il-maintenance kienet tipprovdih is-socjeta konvenuta. Ghalhekk il-qorti ma tistax tistrieh fuq il-verzjoni ta' Anthony Borg. Fil-fatt irrizulta wkoll li s-socjeta konvenuta kellha mpjegat, Francis Galea, li x-xoghol tieghu kien li jiehu hsieb il-kumpless. Galea xehed: *"Jiena kont nara li l-bejt jibqa' mantnut. Konna nuzaw cement grouting kullimkien fuq il-madum. Konna wkoll nitilghu 6 inches mal-gnub tal-opramorta." (fol. 633).*

F'rapport li ghamel il-perit Mario Cassar, inkarigat mill-attur, jinghad:

> *"2) The roof slab, in almost its entire entirety shows slab reinforcement corrosion and concrete cover spalling due to water ingress, during these past 25 years".*

Opinjoni li ma gietx kontradetta u anzi hi korraborata mir-rapport addizzjonali li pprezenta l-perit tekniku Robert Musumeci (fol. 682 et seq), li kkonkluda:

> *"1. Illi f'dan l-istadju jista' jigi konfermat li, is-saqaf tal-fond 30, Manoel Block, St. George's Park St. George's jinsab f'periklu strutturali, u dan primarjament dovut ghall-fatt li r-rinforz jinsab fi stadju avvanzat ta' deterjorazzjoni kif sospettat".*

Dawn huma provi li ma gewx kontradetti.

Inoltre, fil-kuntratt tal-31 ta' Mejju 1999 li sar bejn il-konvenuti, f'Artiklu 1 jinghad li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tinkariga lill-assocjazzjoni konvenuta:

> *"… as the Company's sub-contractor for the purpose of (a) providing all the Maintenance Services specified in Documents C & D attached to the afore-said original deeds of sale and to this Agreement….."*

M'huwiex korrett li jinghad li b'sehh mis-sena 1999 is-socjeta konvenuta harget ghal kollox barra mix-xena ghal dak li jirrigwarda manutenzjoni. Hu evidenti li nkarigat persuna mhux ta' hila, ghallinqas ghal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-bejt.

Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li s-socjeta konvenuta hi legittimu kontradittur".

40. **Din il-Qorti taqbel ma' dak li saħqet l-Ewwel Qorti.** Is-soċjetà

konvenuta ma tistax taħrab mir-responsabiltajiet tagħha sempliċiment għaliex inkarigat terzi sabiex jieħdu ħsieb il-partijiet komuni tal-blokka u dan meta skont il-kuntratt ta' bejgħ tal-fond inkwistjoni kienet is-soċjetà konvenuta stess li kellha tmantni dawn il-partijiet komuni, inkluż il-bejt, u dan għal ammont konsiderevoli ta' snin. Is-soċjetà konvenuta ma tistax b'hekk sempliċiment tgħid li għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

41. Is-soċjetà konvenuta tisħaq li wara l-1999 daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Condominia u li b'hekk hi ma kellhiex x'taqsam aktar mal-manutenzjoni. Madankollu kienet l-istess soċjetà li sub-appaltat formalment tali xogħlijiet lill-assoċjazzjoni konvenuta, permezz tal-ftehim surreferit, u konsegewentement, b'referenza għall-Artikolu 1037 tal-Kodici Ċivili:

> *"Kull min ghal xi xoghol jew servizz iehor iqabbad persuna mhux ta' hila, jew illi hu ma jkollux ragun jahseb li hija ta' hila, hu obbligat, ghall-hsara illi dik il-persuna, minhabba n-nuqqas ta' hila taghha, tikkaguna lil haddiehor fl-esekuzzjoni tax-xoghol jew servizz hawn fuq imsemmi".*

42. Hawn issir referenza wkoll għal sentenza li tat din il-Qorti fl-ismijiet **GO p.l.c. (C 22334) v. Schembri Angelo et**.[4]:

> *"41. Meqjusa l-argumenti tal-partijiet vis-a-vis ir-raba' aggravju tal-appell prinċipali kif ukoll l-aggravju tal-appell inċidentali, il-Qorti tibda biex tgħid li ġaladarba l-konvenut Schembri kien qed iwettaq ix-xogħol fuq inkarigu tal-konvenuta Enemalta u rriżulta li dan ma wettaqx l-inkarigu tiegħu b'mod prudenti u diliġenti, tant li kkawża l-ħsarat lamentati mill-attriċi, allura fuq hekk biss l-Ewwel Qorti kellha ssib lill-appellata Enemalta, solidalment responsabbli flimkien ma' Schembri u dan abbażi tal-Artikolu 1037 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan*

[4] App. Ċiv. 1017/14/1 – 31 ta' Mejju 2023

qiegħed jingħad għaliex kif intqal minn dik il-Qorti fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta'Awtorità għat-Trasport f'Malta v. Carmel Spiteri bin Emanuel u Carmel Spiteri, deċiża fl-24 ta' Ġunju 2021:

> *"Il-Qrati applikaw il-prinċipju ta' responsabbiltà għall-culpa in eligendo, liema kunċett gie estiż fil-ġurisprudenza tagħna mhux biss għall-mument meta l-istess persuna tiġi ngaġġata, iżda ifisser ukoll li l-persuna li tinkariga persuna oħra li tagħmel xi xogħol, tibqa' hija responsabbli wkoll, jekk dik il-persuna li effettivament ħadmet taħt inkarigu tagħha tkun għamlet ix-xogħol b'negliġenza u nuqqas ta' ħila skont il-provvediment tal-liġi fuq ċitat. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet It-Tabib Joseph R. Grech v. Kummissarju tal-Pulizija, deċiża fl-1 ta' Marzu 1988, kif ukoll sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet Roberta Fenech Gauci v. Korporazzjoni dwar is- Servizz ta' l-Ilma et deċiża fil-5 ta' Marzu, 2010)".*

42. Dan l-istess raġunament ġie wkoll applikat f'bosta sentenzi oħra ta' din il-Qorti, inkluż dawk fl-ismijiet ta' Michael Balzan v. Lawrence Ciantar bħala Chairman għan-nom u in rappreżentanza tal-Korporazzjoni tal-Enemalta et. deċiża fis-17 ta' Frar, 2006; Dr. Tatiana Bonnici et. v. Nicholsons The Supermarket Ltd. et. deċiża fit-28 ta' Frar, 2014; u Mary Buttigieg v. John Polidano, deċiża fis-27 ta' Mejju 2016;"

43. **Dan l-aggravju b'hekk jimmerita li jiġi miċħud.**

L-Aggravju li l-Ewwel Qorti kellha tikkunsidra l-element kontributorju u l-Aggravju illi l-kumpens kien eżorbitanti

44. **It-tielet aggravju tas-soċjetà konvenuta u l-ħames aggravju tal-assoċjazzjoni konvenuta** ser jiġu trattati flimkien *stante* li t-tnejn jibbażaw ruħhom fuq jekk l-attur ikkontribwiex għall-ħsara sofferta minnu stess.

45. Is-soċjetà konvenuta tisħaq illi l-Ewwel Qorti kellha tikkonsidra illi l-attur stess ikkontribwixxa għad-dannu li ġarrab. Tgħid illi jeżisti element ta' dannu kontributorju u li l-Ewwel Qorti ma kinitx fis-sewwa meta qieset

l-elementi relatati mal-età tal-blokka, *wear and tear* u li l-fond kien jinżamm magħluq bħala "sempliċiment konġetturi". Tgħid illi l-attur naqas meta fid-disgħinijiet ma ħax inizjattiva sabiex jiddetermina l-problema li kellu billi anke jqabbad periti, u li mhux sew li wara snin ta' abbandun tal-fond mill-attur issa jippretendi li s-saqaf tiegħu għandu jiġi mibdul.

46. Illi l-assoċjazzjoni konvenuta tisħaq illi l-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti kien eżorbitanti u dan peress li skont l-assoċjazzjoni konvenuta, li kieku l-attur ma kkontribwiex għall-ħsara li saritlu wara li naqas li jieħu azzjoni, id-danni kienu jkunu ferm anqas. Tgħid li l-Ewwel Qorti injorat it-tort li anke kellu l-attur, liema tort wassal sabiex id-danni akkumulaw tant li, li kieku l-attur indirizza l-problemi li kien hemm, l-ispejjeż prospettati kienu jkunu ferm u ferm anqas. Tgħid li l-attur anqas prova jillimita d-danni u b'hekk hu stess ikkontribwixxa għad-dannu soffert minnu u skont il-Kodiċi Ċivili nostrana għandhom jitnaqqsu dawk id-danni frott il-kontribuzzjoni tal-attur.

47. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**<u>Kawza tal-hsara.</u>**
>
> Is-socjeta konvenuta ghamlet riferenza ghad-deposizzjoni ta' Francis Galea li kien ha hsieb il-bini tal-blokk u xehed:
>
> > *"Jiena kont nara li l-bejt jibqa' mantnut. Konna nuzaw cement grouting kullimkien fuq il-madum. Konna wkoll nitilghu 6 inches mal-gnub tal-opramorta."*

Argumentat li kien hemm fatturi ohra li setghu wasslu ghall-hsara, jew li kkontribwew ghalihom, u cjoe':

i. Il-fatt li l-bini nbena fis-snin sittin;
ii. Wear and tear naturali;
iii. Il-fond tal-attur kien jinzamm maghluq ghal zmien twil;

Pero' dawn huma biss supposizzjonijiet. M'hemm l-ebda prova teknika li l-hsara estensiva li grat fis-saqaf hi minhabba dawn ir-ragunijiet. Kemm il-perit tekniku nkarigat mill-qorti u wkoll il-perit Mario Cassar4 ikkonkludew li l-hsara saret minhabba nuqqas ta' manutenzjoni adegwata. Ma ntqalx li qatt ma saret manutenzjoni, izda li x-xoghol ma kienx adegwat. Li kieku x-xoghol sar kif suppost, l-art tal-bejt kienet tkun impermejabbli u ma kinitx tizviluppa dik il-hsara kollha li hemm fis-saqaf tal-appartament tal-attur. Il-perit Cassar stess xehed:

4 Perit ex parte tal-attur.

"Nghid li fl-antik l-impermejbalizzazjoni kienet tramite tahliba tas-siment li dan kien jissodisfa l-iskop sakemm tigi applikata regolarment. Ladarba din xi hadd li jkun responsabbli mill-manutenzjoni ma jkomplix isegwi matul iz-zmien, jiskattaw il-problemi ta' ingress tal-ilma" (fol. 579). 7

Il-perit tekniku Robert Musumeci gie nkarigat mill-qorti sabiex jirrelata dwar l-ilment tal-attur. Fir-rapport qal:

"2. Minn dak li rrizulta waqt l-access, u li qed jigi ndikat tramite Dokument RM1 (ossija l-pjanta u ritratti relattivi li hejja l-esponenti), jirrizulta car, li kif sostna l-perit ex parte Mario Cassar fir-rapport tieghu (kemm dak tal-14 ta' Awissu 2007 u anke dak tad-29 ta' Gunju 2008 a fol. 18 et seq tal-process), is-saqaf kien suggett ghall-ingress tal-ilmijiet in konsegwenza ghal nuqqas ta' maintenance adegwat fil-bejt sovrastanti;

3. Fil-fatt, kif indikat permezz ta' Dokument RM1 (ossija l-pjanta u r-ritratti relattivi li hejja l-esponenti), il-hsara fis-saqaf tista tigi maqsuma fi tlett kategoriji: (i) fejn waqa' l-cover u r-rinforz gie espost, u dan senjatament fil-kamra tal-ikel u parti ohra fil-kcina (iii) dawk il-partijiet fis-saqaf fejn kien hemm sinjali ta' umdita', u dan fil-kamra tal-ikel, fil-kuridur malli tidhol fl-appartament u ddur fuq ix-xellug u fil-kamra tas-sodda u (iii) fejn kien is-saqaf 'bezaq', cioe' kien hemm 'spalling', u cioe' fil-kmamar tal-banju u l-kamra tas-sodda;"

L-opinjoni tal-perit tekniku tikkonferma dik tal-perit Mario Cassar li rrelata:

"I would like to stress the fact that the damages to the roof slab are the sole result of water ingress in the reinforced concrete slab, due to lack of regular maintenance, which in this case was the sole responsibility of the residents association, as the roof is common to all.

The vertical movement cracks are the result of the two huge overlying antennas, and these should be dismantled with immediate effect, before that can cause additional damage."

Sahansitra, il-perit Cassar xehed li kien irrizultalu li:

"…. fuq il-bejt kien sar xi xoghol billi giet applikata waterproofing compound fuq il-bejt u din giet applikata b'mod hazin hafna ghaliex kif indikat f'Dok. MC04, l-istess zebgha kellha air prockets maqbudin. Dan jindika li l-istess saqaf kien ghalhekk umdu peress li z-zebgha nfethet." (fol. 577).

Ir-ritratti mehmuza mat-tieni rapport tal-perit Cassar huma l-aqwa prova tal-mod dilettantesk kif kien qieghed isir ix-xoghol, li mhu xejn ghajr patch work.

Is-socjeta konvenuta argumentat ukoll li kien hemm negligenza kontributorja min-naha tal-attur peress li naqas milli jiehu passi minkejja li l-mandatarja tieghu nnutat l-ilma fl-1998 u possibilment ukoll fl-1996. Kwistjoni bhal din trid tigi deciza "skond principji tas-sens komun" (Vol. XLIV.i.185). Mill-affidavit ta' Peter Ciarlo' (fol. 602), iben Maria Romana Dal Pane, hu evidenti li l-argument tas-socjeta konvenuta m'ghandux sahha. Minnu jirrizulta kif kien hemm zewg okkazzjonijiet meta dahlilhom l-ilma fl-appartament, darba fis-sena 1994 u ohra fl-1996 ċ. Jirrizulta li f'dak iz-zmien l-appartament kien jiehu hsiebu certu Galea li kien involut fl-amministrazzjoni tal-blokk. Zied li kull darba Galea "… reassured us he had taken care of the problem and fixed everything." Li minn meta l-attur xtara l-appartament (6 ta' Lulju 1981) kien hemm zewg okkazzjonijiet meta dahal l-ilma, m'hijiex xi haga straordinarja li kellha tallarma lis-sid. Dawn iz-zewg incidenti ma kienu l-ebda sinjal li hemm hsara fis-saqaf. Ma jidhirx li l-incidenti kienu qeghdin jirrepetu ruhhom, u ghalhekk jidher li xi haga sar min-naha ta' Galea. Kien biss f'Gunju 2007 li Maria Dal Pane skopriet li kien hemm problemi fis-saqaf, u dan meta fil-kcina sabet bicca konkos li waqghat mis-saqaf. Il-qorti tkompli ssahhah il-fehma li ma kienx hemm negligenza kontributorja min-naha tal-attur meta tqies dak li xehed il-perit Mario Cassar:

"Biex isir dak it-tip ta' dannu mhux bilfors l-ilma jkun jidher ghaliex il-konkos jista' jdum fi stat ta' umdita' ghal certu zmien. Biss, biex tirrizulta dik it-tip ta' hsara jrid ikun hemm alternate wetting and drying tal-konkos…. Jekk bniedem ma jkunx tal-mestjier u ma jkun jaf ghal x'hiex irid ifittex, il-layman qatt mhu se jinduna li s-saqaf saritlu hsara." (fol. 646).

Imbaghad fis-seduta tat-2 ta' Marzu 2010, l-istess xhud qal:

"Qed nigi mistoqsi jekk qabel ma waqghet din il-bicca mis-saqaf jekk ma jigix xi hadd espert li jifhem ma jkunx jista' jinduna x'kien qed jigri, nghid li s-sid sakemm ma jkollhiex din it-tip ta' evidenza li taqa' xi bicca, ma jkollha ebda suspett li qed issirlu hsara s-saqaf." (fol. 130B).

Jibqa' l-fatt li l-kagun tal-hsara hi manutenzjoni mhux adegwata tal-bejt matul dawn is-snin kollha, li ghalih trid twiegeb is-socjeta konvenuta.

Fir-rigward tal-assocjazzjoni konvenuta, irrizulta li bis-sahha tal-kuntratt iffirmat fil-31 ta' Mejju, 1999 hi nghatat id-dmir li taghmel il-manutenzjoni fil-kumpless. F'dan ir-rigward fl-ewwel klawzola jinghad:

> *"1. The Company hereby appoints the Association, which accepts such appointment, as the Company's sub-contractor for the purpose of (a) providing all the Maintenance Services specified in Documents C & D attached to the afore-said original deeds of sale and to this Agreement except those services referred to in paragraph (j) of Document C, and (b) effectively monitoring the compliance by the St. George's Park apartment owners with the regulations specified in Doc. E.."*

L-assocjazzjoni ssostni li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur peress li r-relazzjoni taghha hi mas-socjeta konvenuta. Il-qorti ma taqbilx, in kwantu:

i. Mill-provi rrizulta li b'sehh mis-sena 1999, l-attur beda jhallas direttament lill-assocjazzjoni l-ispejjez relatati mal-manutenzjoni.

ii. F'kull kaz ukoll jekk wiehed ma jaqbilx li hemm relazzjoni diretta mal-attur, kulhadd irid iwiegeb ghall-hsara li tigri "bi htija tieghu" (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). Hemm negligenza meta dak li jkun jaghmel xi haga bi traskuragni. Victor Vella xehed, "Jiena nista' nghid illi manutenzjoni saret dejjem kif suppost u nikkonferma illi qatt hadd ma qalli xejn u hadd qatt ma qalli illi kien hemm xi problem. La qatt ircevejt complaints fuq xi manutenzjoni illi ma saritx u lanqas qatt ircevejt complaints illi dahal ilma lil xi hadd minn fuq il-bejt, lanqas minghand ir-rikorrenti nomine." Pero' din m'hijiex prova li l-assocjazzjoni m'ghandha l-ebda htija. L-opinjoni teknika tal-perit Mario Cassar u tal-perit tekniku jgibu fix-xejn dak li xehed Victor Vella. F'dan il-kaz hemm provi cari li l-manutenzjoni fuq il-bejt ma kinitx adegwata, u dan ukoll fiz-zmien li l-assocjazzjoni kienet responsabbli ghal dan ix-xoghol".

48. Din il-Qorti, wara li rat il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u kemm l-aggravju tas-soċjetà konvenuta u l-aggravju tal-assoċjazzjoni konvenuta, ma tħossx li għandha xi raġuni l-għala tiddisturba l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti. Fuq kollox jidher biċ-ċar li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjonijiet tagħha wara li kellha għad-dispożizzjoni tagħha l-opinjoni ta' tliet periti, tant li anke l-perit *ex parte* Edgar Rossignaud, imqabbad mill-assoċjazzjoni konvenuta, f'rapport *ex*

parte datat il-5 ta' Settembru 2007, saħaq li kien jidher biċ-ċar illi seta' nġema' ilma li għadda mis-soqfa.

49. Il-konklużjonijiet tekniċi tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti mkien ma taw x'jifhmu li l-attriċi *nomine* b'xi mod ikkontribwiet għall-ħsara. Inoltre mhux argument li għaliex saqaf ilu f'postu għall-diversi snin allura qiegħed tant fi stat ħażin li jeħtieġ li jinbidel. Anqas ma jagħmel sens l-argument tal-*wear and tear* meta tqis li l-perit inkarigat mill-Qorti ssuġerixxa li dan is-saqaf għandu jinbidel u mhux li tingħatalu xi passata żebgħa. Fir-rapport tal-perit imqabbad mill-Ewwel Qorti mkien ma hemm indikat illi l-attriċi *nomine* kkontribwiet għall-ħsara hi. Anzi joħroġ li oltre milli l-post kien fi stat ta' abbandun, l-attriċi *nomine* kienet, anke permezz ta' terzi, tmur tiċċekkja dan il-post b'mod frekwenti.

50. Fir-rigward tal-aggravju tagħha, l-assoċjazzjoni konvenuta titlob ukoll illi din il-Qorti, mingħajr preġudizzju għall-dik il-parti tal-aggravju msejsa fuq l-element ta' kontributorjetà, għanda tissindika jekk il-kumpens hux eċċessiv *stante* li l-attur appellat ma għandux igawdi minn arrikkiment indebitu. Tgħid li hi ma tinsabx konfortata bir-rapport peritali *stante* li l-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti ma għamilx dawk il-*core tests* imsemmija minnu u b'hekk il-perit mexa biss fuq kostatazzjoni viżwali. Jgħidu li l-Ewwel Qorti ma kkonsidratx li l-bini kellu ċertu żmien fuqu. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Danni</u>**

F'rapport addizzjonali prezentat fis-27 ta' Mejju 2014, il-perit tekniku Robert Musumeci rrelata li wara kienu saru testijiet fis-saqaf, irrizulta kien hemm stat ta' deterjorazzjoni avvanzat u s-saqaf tal-fond oggett tal-kawza:

> *"jinsab f'periklu strutturali, u dan primarjament dovut ghall-fatt li r-rinforz jinsab fi stadju avvanzat ta' deterjorazzjoni kif sospettat." (fol. 686).*

Il-konvenuti ghamlu domandi in eskussjoni, u l-perit tekniku rega' tenna li (fol. 741-74747):

- Tista' tghid li f'kull kamra tal-appartament, "ir-rinforz jinsab fi stat allarmanti."

- Peress li l-istat tar-rinforz gie kompromess, hemm bzonn li s-saqaf kollu jinbidel. M'hemmx alternattiva ohra.

- Peress li hemm deterjorazzjoni fil-hadid u meqjus il-kwantita ta' hsara, is-saqaf ma jibqax jahdem in tension u giet kompromessa l-integrita strutturali tas-saqaf.

- M'huwiex il-kaz li ssir tiswija bl-uzu ta' repair additives minhabba l-istat avvanzat tad-deterjorazzjoni tar-rinforz.

Hadd mill-konvenuti ma ressaq prova teknika dwar il-hsara li hemm fis-saqaf u x'hemm bzonn li jsir. Peress li dan hu aspett tekniku, il-qorti bilfors trid tistrieh fuq il-parir tal-perit tekniku. Il-htiega li jinbidel is-saqaf ser tfisser spejjez. Gialadarba l-integrita tas-saqaf hi kompromessa, hu fl-interess ta' kulhadd li jinbidel. Il-buon sens kien jitlob li l-partijiet ikkoncernati, bla pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi taghhom, jiftehmu u jaghmlu arrangamenti sabiex isir ix-xoghol. Wara setghu jkomplu jargumentaw dwar min kellu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez. Il-prijorita' kienet u ghadha li jinbidel is-saqaf. Pero' mill-argumenti li saru jidher li l-konvenuti ghadhom m'humiex jaccettaw dwar in-necessita li jinbidel is-saqaf. Dan ser ifisser li l-attur ser ikollu jiehu l-passi li hemm bzonn sabiex jinbidel is-saqaf.

Il-perit tekniku ghamel stima ta' €25,140.88 (mhux inkluz VAT) fejn spjega x'inhuma l-ispejjez li jridu jsiru. Ma' din is-somma trid tizdied is-somma ta' €1,799.92, li hu dritt professjonali (folo. 713). Fic-cirkostanzi wara li l-qorti qieset il-bill of quantities imhejji mill-perit tekniku, tillikwida d-danni fis-somma ta' wiehed u tletin elf erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€31,445.22).

Ghalkemm il-konvenuti qalu li s-somma likwidata hi ezagerata, dan l-argument hu mibni fuq pedament tar-ramel. Is-socjeta konvenuta argumentat li l-istima tal-perit ex parte hi ta' €18,000. Pero' dik l-istima

> saret f'Awissu 2007, filwaqt li l-istima tal-perit tekniku saret sitt snin wara. Fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2011, il-perit Cassar xehed: "Nikkonferma li l-istima ta' Lm7,800 illum telghet 'il fuq." Is-socjeta konvenuta ma staqsitux biex jaggorna l-istima, u ghalhekk m'ghandux ikun li llum tipprova tiskredita l-istima tal-perit tekniku billi taghmel riferenza ghal stima li saret fl-2007. Sahansitra mid-data tar-rapport tal-perit, regghu ghaddew sentejn ohra. Hu maghruf li iktar ma jghaddi z-zmien, l-ispejjez ghal xoghol strutturali jizdied u mhux jonqos.
>
> Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-assocjazzjoni staqsiet ghalfejn il-perit tekniku llikwida s-somma minghajr qabel ma ghamel testijiet tal-konkos. Domanda li saret in eskussjoni, u l-perit wiegeb:
>
> > *"Iva – ma sarux core tests. Kif gie spjegat, l-istat tar-rinforz huwa ferm deterjorat u allura s-soqfa jridu jinbidlu, irrispettivament mill-grade tal-konkos."(fol. 746).*
>
> F'dak l-istadju hadd mill-konvenuti ma pprotesta ghal fatt li ma sarux core tests tal-konkos. Pero' hu evidenti, li rrispettivament ta' x'kien ikun ir-rizultat tat-testijiet tal-konkos, ma kienet ser tibdel xejn mill-konkluzjoni tal-perit tekniku. It-testijiet kienu jservu biss biex isiru hafna iktar spejjez minn dawk li diga' saru".

51. Hawn ukoll jidher biċ-ċar illi dak li qed tilmenta minnu l-assoċjazzjoni konvenuta diġà ġie indirizzat mill-Ewwel Qorti. Kif qalet l-Ewwel Qorti, l-assoċjazzjoni ma proponiet l-ebda figuri u ma ressqet l-ebda kwotazzjonijiet. Saret ukoll eskussjoni tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti fejn il-perit ikkonferma dak kostatat minnu fir-rapport ulterjuri (fol*.* 743 *et seq.)* u anqas ma talbet li jiġu appuntati xi periti perizjuri. Fuq il-kwistjoni tal-*core tests,* il-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti kien ċar ukoll u dan anke kif aċċennat l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha. Konsegwentement din il-Qorti ma għandha l-ebda raġuni l-għala tiddistruba l-ġudizzju tal-Ewwel Qorti.

52. **Dawn iż-żewġ aggravji qiegħdin b'hekk jiġu miċħuda.**

L-Aggravji rigward li l-konvenuti ġew misjuba responsabbli in solidum

53. Permezz **tar-raba' aggravju tas-soċjetà kovenuta** u **tat-tieni aggravju tal-assoċjazzjoni konvenuta**, il-konvenuti jilmentaw li ma misshomx ġew misjuba ħatja *in solidum,* u fil-każ tas-soċjetà konvenuta, mingħajr dritt ta' rivalsa. Permezz **tar-raba' aggravju tal-assoċjazzjoni konvenuta, l-istess assoċjazzjoni** tisħaq illi hi ma kellhiex tiġi ddikjarata responsabbli għall-atti u ommissjonijiet illi, *semmai*, seħħew, qabel ma kienet responsabbli għall-manutenzjoni u ċjoè qabel l-1 ta' Jannar tas-sena 2000.

54. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti għall-aggravji mressqa mill-konvenuti *qua* appellanti:

> "Responsabbilta tal-konvenuti.
>
> M'huwiex possibbli li tigi stabbilita l-bicca tal-hsara li kull wiehed mill-konvenuti kkaguna lill-attur. Li hu zgur hu li ghal dak li jikkoncerna l-manutenzjoni tal-bejt, in-nuqqasijiet tal-konvenuti jmorru lura snin twal. Ghalhekk kull wiehed hu responsabbli in solidum ghad-danni.
>
> U
>
> L-assocjazzjoni ssostni li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur peress li r-relazzjoni taghha hi mas-socjeta konvenuta. Il-qorti ma taqbilx, in kwantu:
>
> > i. Mill-provi rrizulta li b'sehh mis-sena 1999, l-attur beda jhallas direttament lill-assocjazzjoni l-ispejjez relatati mal-manutenzjoni.
> >
> > ii. F'kull kaz ukoll jekk wiehed ma jaqbilx li hemm relazzjoni diretta mal-attur, kulhadd irid iwiegeb ghall-hsara li tigri "bi htija tieghu" (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). Hemm negligenza meta dak li jkun

> jaghmel xi haga bi traskuragni. Victor Vella xehed8, "Jiena nista' nghid illi manutenzjoni saret dejjem kif suppost u nikkonferma illi qatt hadd ma qalli xejn u hadd qatt ma qalli illi kien hemm xi problem. La qatt ircevejt complaints fuq xi manutenzjoni illi ma saritx u lanqas qatt ircevejt complaints illi dahal ilma lil xi hadd minn fuq il-bejt, lanqas minghand ir-rikorrenti nomine." Pero' din m'hijiex prova li l-assocjazzjoni m'ghandha l-ebda htija. L-opinjoni teknika tal-perit Mario Cassar u tal-perit tekniku jgibu fix-xejn dak li xehed Victor Vella. F'dan il-kaz hemm provi cari li l-manutenzjoni fuq il-bejt ma kinitx adegwata, u dan ukoll fiz-zmien li l-assocjazzjoni kienet responsabbli ghal dan ix-xoghol".

55. Is-soċjetà konvenuta tgħid illi l-Ewwel Qorti kellha biżżejjed informazzjoni biex tapporzjona d-danni b'mod ekwu u li jekk il-Qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjoni diversa kellha tirrikonoxxi d-dritt ta' rivalsa. Min-naħa l-oħra, l-assoċjazzjoni konvenuta saħqet li ma kellhiex tiġi ddikjarata responsabbli *in solidum, stante* li hi ma kellhiex obbligi lejn l-attriċi *nomine* iżda kellha biss relazzjoni ta' sub-appalt mas-soċjetà kovenuta.

56. Mill-ġdid din il-Qorti tinsab f'sitwazzjoni fejn ma tirriżulta l-ebda raġuni l-għala din il-Qorti għandha tvarja dak konkluż mill-Ewwel Qorti. L-assoċjazzjoni konvenuta għamlet hi l-manutenzjoni fejn is-soċjetà konvenuta kienet kuntrattwalment obbligata li tagħmel din il-manutenzjoni u ingaġġat il-terzi, u saret ħsara. Konsegwentement, iż-żewġ partijiet kemm bin-nuqqas ta' xogħol siewi li sar, kemm bl-obbligi li kellhom lejn l-attriċi *nomine* u kemm bl-atti u ommisjonijet li wasslu li l-attriċi *nomine* ssofri ħsara, jagħmluhom responsabbli li jikkumpensaw lill-attriċi *nomine stante* li t-tnejn jaħtu għall-ħsarat sofferti minnha.

57. Fir-rigward ta' dritt ta' rivalsa, jingħad illi din il-kawża mhux intiża sabiex tiddetermina xi drittijiet li jista' jkun li għandha s-soċjetà konvenuta fil-konfront tal-assoċjazzjoni konvenuta, b'dan li jekk is-soċjetà konvenuta trid tressaq allegazzjoni ta' dritt dan irid isir fi proċeduri oħra mhux f'din.

58. **Dawn l-aggravji huma b'hekk miċħuda.**

Deċide

59. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appelli billi tiċħad kemm l-appell tas-soċjetà konvenuta u kemm l-appell tal-assoċjazzjoni konvenuta u tikkonferma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti. Il-konvenuti appellanti jbatu l-ispejjeż tagħhom filwaqt li l-ispejjeż tal-attriċi *nomine qua* appellata jiġu sopportati *in solidum* mis-soċjetà konvenuta u l-assoċjazzjoni konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm