



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA**

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2008

Avviz Numru. 612/2002

**Joseph Pullicino fil-kapacita tieghu ta' amministratur tal-kondominju tal-“Caledonia Tower” u b'nota tas-27 ta' April, 2006, Konrad Gatt assumu l-atti tal-kawza minflok l-amministratur precedenti u skond ma jirrizulta mill-verbal ta' l-14 ta' Mejju, 2008 illum l-amministratur tal-kondominju de quo huwa Ivan Azzopardi**

**vs.**

**W & M Zammit Tabona Limited**

**Il-Qorti :-**

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallasha d-danni li ser jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema danni ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u dan prevja d-dikjarazzjoni u d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li s-socjeta konvenuta hija responsabbli ghall-kawza jew kawzi li waslu ghall-

istess danni sofferti mill-attur nomine, liema danni gew rekati lill-partijiet komuni tal-blokk "Caledonia Tower", fi Qui Si Sana, Tas-Sliema u lis-servizzi komuni ta' l-istess blokk, liema danni gew kagunati *inter alia* minhabba l-penetrazzjoni ta' ilma mill-fond "Tigne Court Hotel" fi Qui Si Sana, Tas-Sliema (li huwa amministrat u/proprjeta tas-socjeta konvenuta) w ambjenti cirkostanti taghha ghall-blokk "Caledonia Tower", liema fondi jinsabu mibnija adjacenti ghal ma xulxin, liema ilma skula minn hajt tal-lukanda ghal hajt tal-"Caledonia Tower" b'mod partikolari fil-livell ta' rampa, garage u lift shaft ta' l-istess "Caledonia Tower", liema skoll ta' ilma kkawza diversi hsarat w inkonvenjenti varji lill-attur nomine, liema skoll ta' ilma kien rizzultanti minhabba traskuragni, negligenza, mprudenza u non kuranza tas-socjeta konvenuta dovuta *inter alia* ghal nuqqas ta' xoghlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni da parti ta' l-istess socjeta konvenuta fil-lukanda "Tigne Court Hotel" u fis-servizzi ta' l-istess lukanda hawn fuq imsemmija, bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tat-tnejn (2) ta' Lulju 2002 u tal-ittra ufficjali prezentata kontestwalment ma' dan l-avviz u ta' l-ispejjez gudizzjarji kollha, kollox kontra s-socjeta konvenuta li minn issa r-rapprezentanti taghha huma ingunti 'n subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn eccepiet is-segwenti:-

1. In linea preliminari, l-attur noe ghandu jgib il-prova tad-dritt li ghandu jagixxi f'din il-kawza fil-kwalita minnu premessa.
2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u fil-mertu, is-socjeta eccipjenti tirrespingi l-pretensjoni tal-atur nomine dedotta kontra taghha bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li la kienet il-kawza u lanqas kienet b'xi mod responsabbli ghad-danni li l-attur noe qed jallega li garrab.
3. Fl-istess waqt, is-socjeta konvenuta tirrespingi bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt l-attribuzzjoni mill-attur noe ta' htija da parti taghha naxxenti minn allegata traskuragni, negligenza, mprudenza jew non kuranza

stante li s-socjeta konvenuta dejjem hadet hsieb hwejjigha sabiex la garrab hsara hi u lanqas girien taghha.

4. Waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ghandu jirrizulta li l-ilma qed jiskula fil-*basement* tal-blokk "Caledonia Tower", Qui Si Sana, Sliema, liema *basement* jinsab zewg sulari 'l isfel mill-livell tat-triq huwa naturali (u cioe mhux dranagg u lanqas ilma tal-vit) u qed jippenetra fil-bini 'n kwistjoni ghaliex ix-xoghol li sar fl-istadju tal-kostruzzjoni ma kienx kif titlob l-arti u s-sengha. Ghalhekk la hemm danni x'jigu likwidati favut l-attur noe u lanqas hemm lok ghall-kundanna tas-socjeta eccipjenti ghall-hlas ta' danni favur l-attur noe.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra premissi mill-ligi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta konvenuta fejn eccepjet is-segwentanti:-

1. Il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn jehtieg li tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta konvenuta u cioe li "*l-attur noe ghandu jgib il-prova tad-dritt li ghandu jagixxi f'din il-kawza fil-kwalita minnu premissa*".

Illi din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-attur nomine huwa l-amministratur tal-kondominju "Caledonia Tower Apartments", f'Qui-si-Sana Place, Sliema u dan skond ma anke jirrizulta mid-dokument esebit fl-atti tal-kawza a fol. 250 et sequitur. Jirrizulta di piu, mill-verbal ta' l-erbatax (14) ta' Mejju, 2008, illum l-amministratur tal-kondominju de quo huwa Ivan Azzopardi.

Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta qeghda tigi michuda.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Permezz ta' din il-kawza, l-attur nomine qieghed jitlob lill-Qorti sabiex is-socjeta konvenuta tigi ikundannata thallas id-danni li huwa jghid qeghdin jigu ikkawzati mill-proprjeta ta' l-istess socjeta konvenuta peress li qieghed jiskula l-ilma fil-proprjeta ta' l-istess attur nomine mill-proprjeta taghha. Da parti taghha s-socjeta konvenuta tilqa ghal dan billi tghid illi hija ma ghandhiex x'taqsam ma l-istess skular ta' ilma u li hija dejjem hadet hsieb hwejjigha. Ghalhekk ma hemmx danni x'jigu likwidati.

Illi nhar il-hamsa (5) ta' Marzu 2003 xehed l-attur **Joseph Pullicino** u kkonferma li huwa kien gie nominant bhala amministratur tal-blokk imsejjah "Caledonia Tower" u fil-fatt jinsab hekk registrat mad-Dipartiment tal-Artijiet. Huwa pprepara rendikont dwar il-kwistjonijiet illi sa mis-sena 1995 kellhom l-istess kontendenti dwar il-partijiet komuni ta' dan il-blokk u jispjega li l-kwistjonijiet dejjem kienu fil-konfront tal-konvenuti f'din il-kawza. Dan ir-rendikont gie immarkat bhala Dok. JP 1. L-attur nomine jzid jghid illi din l-istqarrija tieghu ma tinkludix l-ittri li huwa kiteb lill-konvenuti biex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat u anke tas-*surveys* li saru minn diversi esperti komprizi dawk maghmula mill-Water Services Corporation.

Jispjega li s-socjeta konvenuta kienet topera l-lukanda "Tigne Court" u li l-problema tal-perkolazzjoni li huma kellhom fil-proprjeta taghhom "Caledonia Tower" kienet gejjja unikament min din il-lukanda. Jzid jghid illi wara l-gheluq ta' din il-lukanda il-perkolazzjoni waqfet. Ikkonferma li ghall-bidu meta ra l-perkolazzjoni ta' l-ilma provenjenti mill-hajt divizorju fil-blokk tieghu huwa haseb li seta kien minhabba l-inzul tal-ilma tax-xita. Izda meta fis-sajf l-ilma baqa' jipperikola huwa biddel fehmtu. Jghid ukoll li din il-problema minn dejjem kienet hemm sa minn meta mar jabita fil-blokk fis-sena 1992. Jghid li pero notamenti huwa zamm sa mis-sena 1995 meta kien kkonkluda li l-hsara kienet gejjja mill-lukanda "Tigne Court". Qal li l-manager tas-socjeta konvenuta innega li kienet il-lukanda tieghu li kienet responsabbli ghal din il-

perkolazzjoni u dan peress li dan il-*manager* kien qallu li huma ma kellhom l-ebda kanen ta' l-ilma ghaddejnin minn Triq Mc Iver. Wara, pero, l-istess *manager* infurmah illi huma kienu skoprew illi effettivament kellhom kannen ta' ilma ghaddejnin minn hemm.

Jghid li s-socjeta konvenuta qatt ma riedet tikkopera mieghu sabiex isir analizi serja u xjentifika dwar dan l-ilma bil-ghan li jigi stabilit minn fejn kien gej.

Illi nhar id-dsatax (19) ta' Gunju 2008 l-attur ikkonfema li d-dati indikati fl-istqarrija tieghu (Dok JP1) hadhom minn fuq notamenti li kellu fuq id-*diary* li huwa kien izomm. Huwa ghamel *statement* iehor fuq dan il-kaz li gie esebit u mmarkat bhala Dok. JP 2.

Illi nhar id-disgha w' ghoxrin (29) t'Ottubru 2003 huwa pprezenta faxxikolu bid-dokumenti kollha li fil-fehma tieghu huma rilevanti ghal kaz inkluz il-likwidazzjoni ta' danni. Dawn gew mmarkati bhala Dok. JP 1 sa JP 46. Huwa esebixxa wkoll dokument iehor li gie mmarkat bhala Dok. JP 47, fejn hemm akkont dettaljat dwar id-danni li sofriet l-Assocjazzjoni tal-*co-owners* minhabba t-traskuragni tas-socjeta konvenuta liema danni jammontaw ghas-somma ta' LM4,821.35. Jghid li inkluz f'dan id-dokument hemm it-talba tieghu ghas-somma ta' Lm70 rapprezentanti diversi telefonati li huwa ghamel fuq medda ta' seba' snin kif ukoll ghal diversi ittri u bolol li huwa kien baghat fl-interess tal-Assocjazzjoni, hemm ukoll it-talba tieghu ghall-ammont ta' LM350 bhala kumpens ghax-xoghol manwali li ghamel hu meta saru t-tiswijiet tul l-istess seba' snin minn 1994 sa 2002.

Illi nhar is-sitta (6) t'April 2005 l-attur in kontr'ezami spjega illi huwa kien qed jippretendi li l-*condominium* jigi kkumpensat mis-socjeta konvenuta fis-somma fuq indikata ta' LM4,821.35. Ikkonferma li l-unika ittra ufficcjali li kien ipprezenta fil-konfornt tal-konvenuti odjerni hija dik datata hmistax (15) t'Ottubru 2002. Ikkonferma li l-konvenuti qatt m'accettaw responsabilita tad-danni li l-attur kien qed jitlob f'din il-kawza. Jghid li s-socjeta konvenuta dejjem ipprovat tevita r-responsabbilita tieghu.

Ikkonferma ukoll li qabel ma ha passi bil-Qorti kien kiteb diversi drabi lill-konvenuti, izda dan kien kollu ghal xejn ghaliex qatt m'ircieva risposta minghandhom.

Nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2005 huwa pprezenta dokument li gie mmarkat bhala Dok. X, li jikkontjeni l-ircevuti kollha li jirrigwardaw din il-pendenza li huwa ghandu kontra l-konvenuti.

Illi nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2008 in kontr'ezami, l-attur ikkonferma li huwa minnu li s-socjeta konvenuta qatt ma accettat r-responsabilita ghal dak li kien gara. Ikkonferma li l-ewwel ittra li l-konsulent legali tieghu kien baghat kienet datata tnejn (2) ta' Lulju 2002. Ikkonferma wkoll dwar Dok. JP 47 a fol. 127, li l-pagamenti li saru lis-socjeta Melfar Limited saru t-tnejn flimkien fis-sena 2000. Mistoqsi jekk jafx liema huma l-pagamenti li jirreferu ghas-sena 1999 u dawk ghas-sena 2000 l-attur jghid li ma jiftakarx ghalkemm l-ircevuti jinsbau kollha l-Qorti esebiti. Dwar il-*management fees* fl-ammont ta' LM350 imsemmija a fol. 129 ta' l-atti l-attur jghid li dawn kienu drittijiet dovuti lilu mis-sena 1995 sa dik id-data meta pprezenta r-rapport tieghu. Mistoqsi jekk jistax jaqsam din is-somma ghal perijodu qabel is-sena 2000 u dawk wara is-sena 2000, l-attur jghid li ma jistax, ghaliex is-somma hija wahda globali. Huwa kkalkula li hemm tmien snin u ghalhekk jekk is-somma tigi maqsuma bejn tmienja huwa jikkalkula li l-ammont kien ta' circa LM45 fis-sena. Dan ir-ragunament japplika wkoll ghal dak mitlub minnu dwar *stationery* u *postage*.

Illi nhar id-disgha w ghoxrin (29) t'Ottubru 2003 xehed il-**Perit Alberto Miceli Farrugia** u kkonferma li huwa kien gie inkarigat mill-attur nomine sabiex jaghmel diversi *site visits* bil-ghan li jistabilixxi minn fejn kien qed jiskula l-ilma. Huwa fil-fatt ipprezenta r-rapport tieghu li gie mmarkat bhala Dok. AMF 1 (fol 43). Minn ezami ta' dan ir-rapport jirrizulta li l-perit indika f'liema partijiet tal-Hotel huwa kien sab l-ilmijiet w ikkonkluda li m'irnexxilux jghid x'kien l-kagun ta' din l-perkolazzjoni, ghalkemm mhux relatat mal-proprijeta attrici. Fil-fehma tieghu jista jghati kaz li d-dhul tal-ilma huwa rizultat tas-sistema tal-*plumbing* tas-socjeta konvenuta u zgur huwa relatat mal-*occupancy* tal-lukanda

konvenuta. Ikkonferma pero li l-ilma ma kienx dranagg u lanqas ma kien *run off water*.

Illi nhar l-ghoxrin (20) ta' Mejju 2004 xehed **Alfred Magrin** u kkonferma li huwa kien ghamel xi disa' snin jahdem bhala *General Manager* tal-lukanda "Tigne Court" u spicca minn dan l-impieg fis-sena 2002. Jghid illi huwa kien konxju mill-problema li kien hemm dwar il-perkolazzjoni ta' l-ilma fir-*reception* tal-Hotel u jghid li huwa kien jiddiskuti mal-attur f'isem il-"Caledonian Mansions" dwar il-kwisjtoni. Jghid ukoll li l-iskular tal-ilma ma kienx wiehed regolari u dan fis-sens illi gieli jkun hemm xi perijodu ta' xahar bla perkolazzjoni u gieli ma jieqafx gej. Qal li huwa kellu perkolazzjoni t'ilma fl-ufficcju tieghu minhabba komunikazzjoni hazina ta' drenagg. Jistqarr li dan il-post pero kien 'l boghod hafna minn fejn kien qed jiskula l-ilma fil-lukanda u minn fejn il-lukanda kienet tappoggja mal-"Caledonian Mansions".

Spjega illi huwa ghamel xoghol rimedjali fuq in-naha tieghu u wara li ghamel hekk l-attur kien avvicinah u infurmah li l-problema tieghu ta' perkolar t'ilma zdiendet. Huwa zamm diversi inkontri ma l-attur sabiex jipprovaw isolvu din il-problema u sa fl-ahhar anke kien stieden lill-attur sabiex igib perit hu biex jara s-sitwazzjoni. Il-Perit effettivament kien mar u ghamel xi suggerimenti dwar xi xoghol rimedjali li kellu isir. Dan nonostante pero l-ilma baqa' gej. Ighid li l-attur gab ukoll xi rapprezentanti tad-*Drainage Section* kif ukoll il-haddiema tal-*Water Works* sabiex issir investigazzjoni jekk l-ilma setax jiskula 'l barra izda l-versjonijiet ta' dawn in-nies kienet dejjem konflingenti – daqqa jghidu li kien ilma gieri u daqqa jghidu li kien ilma tad-drenagg. Qal ukoll li sahsitra darba minnhom kienu marru anke xi rapprezentanti tad-dipartiment tas-Sanita u ghamlu xi *tests* bil-kulur biex jiccertifikaw jekk dan setax kien ilma tad-drenagg. Izda jghid li minn dak li jiftakar ma kienx hemm xi rizultat positiv. Huwa ghamel ukoll xi *tests* ohra apparti pero qatt ma irrizultalu li l-iskular ta' l-ilma kien provenjenti mill-lukanda "Tigne Court".

Jghid ukoll li fix-xitwa il-lukanda tnaqqas hafna mill-attivitá taghha w ghalhekk kien ghaláq parti minnha sabiex jara jekk il-problema kienitx ser tonqos u qal li l-attur ma kien qallu xejn izda meta gie mistoqsi minnu jekk kienx dahal aktar ilma, l-attur ikkonfermalu li kien waqaf. Jikkonferma li darba minnhom huwa stess kien mar fil-“Caledonian Mansions” w ikkonferma li kien hemm din l-perkolazzjoni kollha. Qal li pero meta l-lukanda nghalqet, ma kienx hemm aktar ilmenti mill-attur.

Spjega illi meta ezamina l-post fejn l-attur sostna li kien gejj l-ilma huwa nnota li l-ilma kien qed jiskula minn go hájt fuq ir-rampa li huwa hájt komuni mal-lukanda. Qal li seta kien il-kaz li meta nbew il-“Caledonian Mansions” dawn m'appoggjawx mal-hájt tal-lukanda, izda bnew qoxra taghhom.

Ikkonferma li l-ilma li kien diehel fir-*reception* ma setax jigi kkonfermat jekk kienx drenagg jew jekk kienx ilma gieri peress illi huwa kien rinfaccjat b'zewg rapporti konflingenti. Jghid pero li l-ilma li kien qed jiskula fir-*reception* gie mwaqqaf meta huwa sewwa is-sistema tad-dranagg fl-ufficcju tieghu.

**Joshua Spiteri** xehed nhar il-hamsa (5) ta' Novembru 2004 u qal illi huwa kien jahdem fil-*maintenance* tat-“Tigne Court Hotel”, ghalkemm kien ilu li waqaf xi sentejn qabel ma tela jixhed. Qal li jiftakar li darba minnhom kien mar ikellmu l-attur fl-interess ta' blokk appartamenti li jamministra u qallu li l-ilma tal-lukdan kien qed jipperkola ghandu. Qal li kien sar xi *test* ma tad-dranagg li ma tefa' l-ebda ndikazzjoni dwar minn fejn kien gejj l-ilma. Ghamlu diversi testijiet flimkien bil-ghan li jistabilixxu l-kawza ta' din il-perkolazzjoni izda kollox kien ghal xejn ghaliex ma sabu l-ebda hrug ta' ilma mill-lukanda. Ikkonferma li l-ilmenti kienu jsiru tul is-sena kollha izda meta nghalqet l-lukanda, l-ilmenti tal-attur waqfu. Qal li fil-lukanda fejn kien jahdem kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fir-*reception*, izda ma kienux jafu minn fejn kien gejj.

**Joe Barbara** xehed nhar il-hamsa (5) ta' Novembru 2004 u stqarr illi huwa jokkupa l-kariga ta' *Manager* fil-lukanda



“Tigne” u kien ilu jokkupa din il-kariga ghal dawn l-ahhar sittax-il sena. Ighid li jiftakar li xi snin qabel kien kelmu l-*General Manager* tal-lukanda certu Magrin u kien infurmah illi kien ircieva xi ilment minghand l-attur illi xi ilma tal-lukanda seta kien qed jiskula fil-blokk ta' appartamenti amministrati minnu. Ighid li fl-istess zmien huma kellhom l-istess problema ta' skular fir-*reception* tal-lukanda fejn kien jahdem. Qal li pero huma saru jafu li taht l-ufficcju tal-*General Manager* kien hemm xi *pipe* tad-*drain* li kien maqsum u meta Albert Micallef sewwih l-iskular waqaf. Huwa ghalhekk kien talab lill-attur sabiex igib il-perit tieghu. Fil-fatt il-Perit gie u flimkien ghamlu xi testijiet li ma taw l-ebda rizzultat positiv li l-ilma li kien qed jiskula ghand l-attur kien gej mill-lukanda konvenuta.

Spjega li huwa jaghlaq il-lukanda fix-xitwa, izda dan nonostante, l-attur xorta mar sabu u qallu li l-iskular ta' ilma ma kienx waqaf u huwa spjegalu li ma setax ikun li kien gej mill-lukanda ghaliex il-lukanda kienet maghluqa u ma tiffunzjonax.

Rat in-nota ta' Konrad Gatt prezentata fl-atti nhar s-sebgha w ghoxrin (27) t'April 2008 li permezz taghha huwa assumu l-atti minflok Joseph Pullicino fil-kwalita tieghu ta' Amministratur tal-kondominju tal-“Caledonian Towers”.

Illi nhar l-erbgha (4) ta' Frar 2008 xehed il-**Perit Mariello Spiteri** li kkonferma li huwa kien inghata inkarigu mis-socjeta Elmo Insurance nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2002 sabiex jispezzjona t-“Tigne Court Hotel” u l-proprjeta adjacenti maghha li fil-jum meta xehed ma kienitx ghadha hemm. Huwa kien mar fil-*basement* tal-“Caledonian Towers” fix-Xatt ta' Qui Si Sana tas-Sliema u sussegwentement kien ghamel rapport li pprezenta u gie markat bhala Dok. MS. Mieghu waqt din l-ispezzjoni, kien hemm rapprezentant tas-socjeta Elmo Insurance kif ukoll rapprezentant tal-“Caledonian Towers”. Qal li huma ma fethux il-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi ghalkemm iddiskuta maghhom kif effettivament kienu nbnew il-postijiet in desamina. Qal illi ma kien hemm l-ebda tip ta' *damp proofing* bejn iz-zewg proprjetajiet la tal-plastik u

lanqas ta' *membrane* u lanqas ma kien hemm sodda taz-zrar sabiex jilqa l-ilma. Dan huwa qalu b'mod partikolari ghal "Caledonian Towers".

Ikkonerma li huwa ra ngress ta' ilma u li ma kien hemm xejn biex jilqa dan l-ilma. Stqarr ukoll li wisq probabbli l-ilma kien ilma gieri. Jghid li wasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex ma ra l-ebda leak fuq il-pajpijiet u l-partijiet kienu qalulu li kienu ghamlu xi testijiet bil-kulur fil-pajpijiet biex jaraw jekk kienx hemm xi *leakage* izda dawn ma taw l-ebda rizultat negattiv ghal xi *leakage* w ghalhekk ikkonkluda li l-ilma kien gej mill-blat u li kien ilma gieri.

Mistoqsi jekk kemm dam fil-lukanda rax xi sinjali ta' *dampness* huwa wiegeb li la ra umdita, la ingress ta' ilma fil-*groundfloor* tal-*Hotel* u lanqas sinjali ta' *leakages* fil-*Hotel*. Kull ma ikkonstata kien li kien hemm umdita fil-*basement* tal-"Caledonian Towers". Fil-fatt huwa kien issuggerixxa lid-dirigenti tal-"Caledonian Towers" sabiex jaghmlu xi *culverts* biex jigbru l-ilma u wara jintefa 'l barra permezz ta' pompa. Jekk effettivamente dawn sarux ma jafx. Mistoqsi jekk tkellimx mal-Perit tal-"Caledonian Towers", il-Perit wiegeb fin-negattiv.

Illi gie prezentat affidavit ta Jeffrey Scorey. Fl-affidavit tieghu mahluf nhar it-tletin (30) t'April 2008, ix-xhud prodott mis-socjeta konvenuta **Jeffrey Scorey** ikkonferma li s-socjeta assikuratrici Elmo giet infurmata mill-assikurat taghha dwar din il-problema u infetah il-*file* relattiv fit-tlieta w ghoxrin (23) ta' Marzu 2002. Huma ghamlu xi spezzjonijiet fil-lukanda, fil-bitha u fl-akkwati tal-hajt. Kien hemm xi xoghlijiet esplorattivi li saru, izda xorta kien hemm dhul ta' ilma fil-*basement* tal-"Caledonian Towers". In oltre, it-"Tigne Court Hotel" zvojtat bir sabiex jigi ezaminat jekk kienx hemm xi difetti go fih izda ma irrizulta xejn. Id-Dipartiment tas-Sahha ghamlu xi testijiet tal-kulur fuq il-pajpijiet sabiex jigi stabilit jekk kienx hemm xi *leakages* izda dawn taw rizultat negattiv. Saru wkoll xi testijiet sabiex jigi stabilit jekk l-ilma kienx drenagg, izda dawn ukoll taw rizultat negattiv.

Illi 'n segwitu huma zammew aktar diskussjonijiet mal-assikurat taghom u ddecidew li jikkomunikaw mal-konsulent taghom il-Perit Mariello Spiteri sabiex jaghmel spezzjoni fuq il-post, liema spezzjoni inzammiet nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2002 u skond ir-rapport imhejji mill-Perit Mariello Spiteri datat tletin (30) ta' Mejju 2002 kien hemm xi problema fil-*basement* tal-“Caledonian Towers” fis-sens li kien *'lacking in detailing.'* Ix-xhud kompli jghid li l-Perit nominat minnhom kien tal-fehma li s-socjeta konvenuta ma kienitx responsabbli ghad-danni li sofra l-attur nomine u dan ghaliex il-kawza ta' dawn il-hsarat kien ix-xoghol hazin li kien sar fil-propjeta tal-attur nomine meta kien tiela l-bini.

Ix-xhud stqarr ukoll li apparti dak li ntqal aktar 'l fuq ma kienx hemm prova konklussiva li turi li l-kawza ta' l-ilma kienet gejjja mill-lukanda. Zied jghid ukoll li peress li l-basement jinsab taht il-livell tat-triq kwalsiasi deficjenza li hemm fis-sistema pubblika setghet twassal ghad-dhul tal-ilma fil-prorjeta tal-attur nomine. In oltre irrileva li skond il-Perit tal-attur nomine huwa ukoll ma setghax jasal ghal konkluzjoni ta' x'kien is-sors ta' l-ilma u kien ghalhekk li s-socjeta assikuratrici Elmo hasset li m'ghandhiex tkun responsabbli ghal din il-kawza u thallas id-danni sofferti mill-attur nomine.

Semgħt il-partijiet jittrattawil-kawza fis-seduta ta' nhar is-sitta (6) ta' Novembru 2008.

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma tghaddi biex tiddeciedi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-Qorti sejra tiddeciedi jekk l-attur nomine irnexxielux jipprova l-kaz tieghu w imbagħad f'kaz affermattiv tghaddi biex tiddeciedi dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mis-socjeta konvenuta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu tal-ligi jghid illi *“l-azzjoni għall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn”*.

Pero, kif diga inghad, qabel ma l-Qorti tidhol biex tezamina dan il-punt, jehtieg li hija taghmel ezami tal-provi kif prodotti dwar dan il-kaz. Il-Qorti hawn taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Tonna vs Philip Azzopardi** deciza nhar it-tmax (12) t'April, 2007 mill-Onorevoli Imhalled Dr. Philip Sciberras fejn inghad illi:

*“In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:*

a) *Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5.*

b) *Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577;*

c) *Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwix veru ghax mhux ippruvat;*

d) *Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni*

*tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond giurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni – Ara b'ezempju **Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco** – App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)";*

Issa fil-kaz odjern, l-attur nomine, issostni bil-qawwa kollha li l-problema ta' l-iskular ta' l-ilma fil-proprjeta minnu amministrata gejjja mill-proprjeta tas-socjeta konvenuta.

Da parti taghha, s-socjeta konvenuta tghid illi hija ghamlet l-almu taghha kollhu sabiex jekk verament kien hemm din il-problema, tali problema tigi risolta darba ghal dejjem.

Il-Perit Alberto Micali Farrugia, li gie inkarigat mill-attur nomine sabiex jaghmel rapport dwar min fejn kienet gejjja l-perkolazzjoni ta' l-ilma jghid fir-rapport tieghu a fol. 45 tal-process illi *“to date we have not yet traced the exact cause of the water leakage through the party wall. Through our investigations we can however deduce the following conclusions:*

*1. The leaking water is not drainage water. This has been confirmed both by the tests carried out by the Department of Public Health and by the Water Services Corporation's inspections to the pipe work around the site.*

*2. The water appears to be service water, although this is not traceable to the mains service runs below the adjacent streets. This has been confirmed by the WSC. Furthermore the intermittent nature of the leakages excludes this possibility<sup>1</sup>. (↑ Dwar dan il-punt, pero l-ittra mibghuta mill-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma lill-attur nomine fl-10 ta' April, 1996 (fol. 65) tghid illi “further*

*to your letter of the 10th January 1996 and ensuing telephone conversation with the Corporation's technical division, it has been included that following a leakage detection exercise and a laboratory analysis of a sample lifted on the 29th February 1996 the water seepage is not attributed to the supply service ". A fol. 81 tal-process imbaghad hemm analizi ta' l-ilma li jghid illi "thus the leak is probably due to drains water" u a fol. 86 tal-process hemm indikat mid-Dipartiment tas-Sahha illi "both results indicate that it is probably service water".)*

*3. The water seepage is not run-off water. Should this have been the case, the leaks into the basement would have continued throughout the year, and indeed they would have been more frequent during the winter months. Instead, the leaks stopped during the winter period and started again in spring and continued throughout the summer."*

*Imbaghad jikkonkludi l-istess rapport billi jghid illi "Although we have not managed to trace the actual source, it does appear that the leaks into the basement are directly related to the occupancy periods of the hotel. The intermittent nature of these leaks appear to correspond to the intermittent and irregular use patterns expected of a hotel's plumbing system".*

*A fol. 91 tal-process hemm dikjarazzjoni iffirmata mill-Inginier Stefan Riolo li tghid illi "WSC would like to confirm that the water seepage in Calidonia Towers premises situated in Qui-si-Sana place, Sliema, is not WSC water, but metered and billed consumption of third party residence".*

*Sussegwentement, gie inkarigat mis-socjeta Elmo, assikuratrici tas-socjeta konvenuta, il-Perit Mariello Spiteri, li ukoll hejja rapport dettaljat, liema rapport igib id-data tat-30 ta' Mejju, 2002.*

*Min qari ta' dan ir-rapport jirrizulta li hemm qbil mal-fatt li fil-basement tal-"Caledonia Towers" hemm skular ta' ilma. Dan il-basement jinsab zewg sulari taht il-livell ta' l-art.*

Irrizulta ukoll illi l-lukanda “Tigne Court” ma ghandhiex *basement*, izda ghandha bir. L-istess Perit Spiteri jikkonkludi illi “*I am therefore of the conclusion that the water seepage is naturally occurring and forms part of the ground water system. The water penetration is occurring because of bad workmanship when the premises were being constructed. For the above reasons, I therefore am of the opinion that the property in caption was badly designed and therefore Elmo Insurance is not liable for any legal and/or perceived damages manifesting themselves in the adjacent property. It is therefore being suggested that such claims would be dismissed*”.

Illi fil-fehma tal-Qorti, anke wara li qrat in-notamenti dettaljattisimi ta' l-attur nomine riportati f'dan il-process, l-istess attur nomine m' irnexxielux jipprova li l-perkolazzjoni ta' l-ilma li kien hemm fil-fond minnu amministrat kien gej mill-lukanda proprjeta tas-socjeta konvenuta. Din il-fehma hija wkoll imsahha, izda mhux biss, mill-fatt illi ghal darba darbtejn tpogga l-kulur fid-*drainage system* tal-lukanda, izda l-ebda kulur ma hareg fil-proprjeta amministrata mill-attur nomine.

Illi ghalhekk, il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mis-socjeta konvenuta fin-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri taghha.

**Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi prevja li tilqa l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fil-mertu, tichad it-talbiet attrici.**

**Bl-ispejjez kollha kontra l-attur nomine.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----