



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA**

Seduta tat-18 ta' April, 2013

Avviz Numru. 488/2009

PKJK Company Limited

Vs

Uniwise Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-socjetá PKJK Company Limited fl-4 ta' Dicembru 2009 permezz ta' liema titlob li s-socjetá Uniwise Company Limited tigi kkundannata w ordnata biex, fi zmien perentorju prefiss mill-Qorti, tesegwixxi x-xoghljiet ta' riparazzjoni u ssewwi l-hsarat kollha kkagonati fil-bieb principali u fl-entrata komuni tal-blokk appartamenti f'57, Edgware Flats, Rudolph Street, Sliema, liema hsarat gew ikkagonati minn spluzjoni li sehhet fl-appartament/fond proprjetà tas-socjetá Uniwise Company Limited li jinsab fil-pjan terran u biswit l-istess blokk ta' appartamenti, okkorrendo n-nomina ta' Perit biex jigu stabiliti u kwantifikati tali hsarat u sabiex jissorvelja tali xoghljiet ta' riparazzjoni, u fin-nuqqas li tottempera ruhha

ma' l-ordni tal-Qorti, li s-socjetà PKJK Company Limited tigi awtorizzata tesegwixxi x-xoghlijiet hija stess a spejjez tas-socjetà Uniwise Company Limited, bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra s-socjetà Uniwise Company Limited;

Rat li s-socjetà PKJK Company Limited iddikjarat li hija proprjetarja ta' l-appartamenti Nru.3, 5,6,7 u 8 fil-blokk ta' appartamenti 57, Edgware Flats, Rudolph Street, Sliema, u li hija ko-proprjetarja indiviza tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluz il-bieb principali w entratura komuni u li l-hsarat fil-partijiet komuni tal-blokk ma jissuperawx il-kompetenza ta' din il-Qorti;

Rat ir-Risposta tas-socjetà Uniwise Company Limited permezz ta' liema toponi ghat-talba attrici u titlob li l-istess tigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici stante li: (i) preliminarjament, il-hsara kawzata bl-ispluzjoni msemmija fir-Rikors promotur ma hijiex responsabbli ghaliha hi izda Carmel Debono li ghandu kien mikri l-fond proprjetà taghha u li kien qed jiggestixxi tali fond sakemm sehhet l-ispluzjoni. B'hekk hi ma hijiex illegittimu kontraddittur tas-socjetà attrici u ghandu jirrispondi ghall-hsara min ikkagunaha; (ii) l-azzjoni attrici hija intempestiva peress illi kienu ghaddejnin diskussjonijiet bejn il-partijiet, u tipprotesta ruhha ghall-ispejjez tal-kawza odjerna; u (iii) is-socjetà attrici ma setghetx tipproponi l-azzjoni odjerna stante li hija già giet ikkumpensata mill-assikurazzjoni taghha ghall-hsarat minnha allegatament sofferti, u ghalhekk hi stess setghet facilment taghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega bir-risarciment minnha ricevut;

Semghet ix-xhieda ta' Philip Wismayer moghtija waqt is-seduti tat-2 ta' Dicembru 2010¹, ta' l-14 ta' Frar 2011² u tat-23 ta' April 2012³ u rat id-dokumenti minnu esebiti u markati Dok. "PW1" sa' Dok. "PW4" a fol. 13 sa' 16 tal-process u Dok. "W5" a fol. 20 sa' 24 tal-process, semghet ix-xhieda ta' Gillian Degaetano moghtija waqt is-seduti tat-23 ta' Mejju 2011⁴, tad-9 ta' Jannar 2012⁵ u ta' l-20 ta'

¹ Fol. 17 u 18 tal-process.

² Fol. 25 u 26 tal-process.

³ Fol. 155 u 156 tal-process.

⁴ Fol. 63 sa' 67 tal-process.

⁵ Fol. 115 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Frar 2012⁶ u rat id-dokumenti minnha esebiti u markati Dok. "JG1" sa' Dok. "JG10" a fol. 28 sa' 62 tal-process u Dok. "GV1" a fol. 120 sa' 125 tal-process, rat l-affidavit ta' Gillian Degaetano u d-dokumenti annessi mieghu a fol. 70 sa' 114 tal-process, semghet ix-xhieda ta' John Galdes moghtija waqt is-seduti ta' l-20 ta' Frar 2012⁷ u tat-23 ta' April 2012⁸ u rat id-dokumenti minnu esebiti u markati Dok. "JG1" sa' Dok. "JG3" a fol. 126 sa' 138 tal-process;

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni s-socjetà attrici titlob li s-socjetà konvenuta tigi kkundannata u ordnata biex, fi zmien perentorju prefiss mill-Qorti, tesegwixxi x-xoghlijiet ta' riparazzjoni u ssewwi l-hsarat kollha kkagonati fil-bieb principali u fl-entratura komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57, Edgeware Flats, Rudolph Street, Sliema, in segwitu ghal spluzjoni li sehhet fl-appartament/fond proprjetà tas-socjetà konvenuta li jinsab fil-pjan terran u biswit l-istess blokk ta' appartamenti, u dana okkorrendo n-nomina ta' Perit biex jigu stabiliti u kwantifikati tali hsarat u sabiex jissorvelja x-xoghlijiet ta' riparazzjoni. Titlob ukoll li kemm-il darba s-socjetà konvenuta tonqos milli tottempera ruhha ma' l-ordni qual' volta moghti mill-Qorti, tigi awtorizzata tesegwixxi x-xoghlijiet hija stess a spejjez tas-socjetà konvenuta.

Is-socjetà konvenuta topponi ghat-talba tas-socjetà attrici u teccepixxi li: (i) ma hijiex il-legittimu kontradittur tas-socjetà attrici peress illi hija ma hijiex responsabbli għall-hsara kawzata bl-ispluzjoni li għaliha tagħmel referenza s-socjetà attrici izda huwa responsabbli Carmel Debono, li kien jikri u jiggestixxi l-fond fejn sehhet l-ispluzjoni sakemm sehhet tali spluzjoni; (ii) l-azzjoni attrici hija

⁶ Fol. 139 sa' 146 tal-process.

⁷ Fol. 147 sa' 151 tal-process.

⁸ Fol. 153 u 154 tal-process.

intempestiva ghaliex kienu ghaddejjin diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar il-hsara kagonata fil-blokk ta' appartamenti; u (iii) is-socjetà attrici ma setghetx tipproponi l-azzjoni odjerna stante li hija già giet ikkumpensata mill-assikurazzjoni taghha ghall-hsarat minnha allegatament sofferti, u ghalhekk hi stess setghet facilment taghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega bir-risarciment minnha ricevut.

Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi trattata u determinata hija dik dwar x'responsabilità jista' ghandha – jekk ghandha – is-socjetà konvenuta versu s-socjetà attrici ghall-hsarat kawzati fil-bieb principali u fl-entrata tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, in segwitu ghall-ispluzzjoni li sehhet fil-fond proprjetà tas-socjetà konvenuta, bswit ghall-imsemmi blokk ta' appartamenti, fis-27 ta' Ottubru 2008.

Huwa fatt inkontestat bejn il-partijiet kontendenti li fis-27 ta' Ottubru 2008 sehhet spluzzjoni fil-fond, ossia hanut, proprjetà tas-socjetà konvenuta, liema fond jinsab fil-pjan terran u biswit il-blokk ta' appartamenti Nru.57, "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, u li b'konsegwenza ta' din l-ispluzzjoni giet ikkawzata hsara fl-imsemmi blokk ta' appartamenti, kemm fl-appartamenti infushom kif ukoll fil-bieb principali u fl-entrata komuni. Is-socjetà attrici tippretendi li ladarba l-ispluzzjoni sehhet fil-fond tas-socjetà konvenuta, l-istess imsemmi socjetà ghandha taghmel tajjeb ghall-hsarat kawzati fil-bieb principali u fl-entrata komuni tal-blokk ta' appartamenti imsemmi. Is-socjetà konvenuta però tirribatti ghal din il-pretensjoni billi tikkontendi li: (i) fiz-zmien meta sehhet l-ispluzzjoni l-hanut kien mikri lil Carmel Debono u ladarba l-fond kien fil-pussess tieghu u gestit minnu, huwa l-istess Carmel Debono li ghandu jirrispondi u jaghmel tajjeb ghall-hsarat kawzati; u li (ii) fi kwalunkwe kaz, l-ispluzzjoni kienet wahda accidentali, kif jirrizulta mill-Inkjesta Magisterjali dwar dan l-incident u ghalhekk se mai kull wiehed mill-ko-proprjetarji tal-komun tal-blokk ghandu jaghmel tajjeb ghal sehemu minn tali riparazzjonijiet.

Huma princpjii guridici assodati f'materja ta' responsabilità civili li:

- *Il-fonti primarju tar-responsabilità civili hi ravvizata fl-imgieba imputabbli ghal dolo jew kulpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinixx il-kolpa civili fl-ghemil izda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032(1), Kodici Civili]. Dan jikkorrispondi in criminalibus ghan-nuqqas ta' hsieb, bi traskuragni jew b'nuqqas ta' hila fl-arti jew professjoni tieghu jew nuqqas ta' tharis tar-regolamenti statwit fl-Artikolu 225 tal-Kodici Kriminali⁹; u li*
- *Biex iwaqqa' l-presunzjoni tal-htija l-konvenut ghandu jipprova l-konkors ta' zewg cirkostanzi: (i) l-accident jew il-fortuwitu bhala kawza ta' hsara; (ii) in-nuqqas ta' htija da parti tieghu bhala kawza medjata w immedjata tal-hsara. Issa, kif drabi ohra ntqal, il-kaz fortuwitu huwa dak l-avveniment li ma setax ikun prevedut minn persuna ta' ordinarja diligenza (Kollez Vol. XXX pl p869). Intqal ukoll illi biex ikun hemm il-kaz fortuwitu, mhux bizzzejjed avveniment insolitu imma jehtieg li jkun inevitabbli b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja (Kollez. Vol XXXV pl p637). Kif, ex abundantia, rilevat il-prova tal-fortuwitu jew tal-kawza estranea tinkombi fuq il-konvenut li jissollewaha bhala difiza skagonatrici (Ara Vol. XXXI pl p467). Sta ghalih li jipprova li l-kawza fortuwita serviet biex tinterrampi l-kollegament bejn il-kolpa addebitata u l-event dannuz. Tinsorgi ghalhekk fil-kaz prezenti d-domanda jekk dak li seh kienx ir-rizultat ta' kawza fortuwita inevitabbli fis-sens li wiehed ma setax ikun mistenni li jiehu mizuri preventivi kontra dak li ma setax normalment jigi prevedut. Jispetta ovvjament lill-gudikant li jevalwa r-rizultanzi processwali¹⁰;*
- *Il concetto del caso fortuito, in quanto almeno alla irresponsabilità che ne deriva, viene meno quanto concorre il fatto positivo o negativo dell' uomo¹¹; u*
- *Non puo un vicino esimersi dall' obbligo di rimuovere la causa dei danni che soffrisse l'altro vicino nel proprio fondo quantunque in tale causa concorresse il*

⁹ Michael D'Amato noe v. Filomena armla ta' Joseph Spiteri et, Citaz. Nru. 886/93 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru 2003.

¹⁰ Giovanni Vella et v. Michael Cilia, Appell Civili Nru. 46/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju 2004.

¹¹ Joseph Scicluna et v. Alfred Sultana et, Citaz. Nru. 1627/94 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2003.

*fatto di altri; contro questi competerebbe tutt' al più un diritto di rilevanza*¹².

Applikati dawn il-principji guridici ghall-fattispecie tal-kaz in ezami jirrizulta li l-pretensjonijiet tas-socjetà konvenuta ghal dak li jirrigwarda l-aspett tar-responsabilità ghall-hsarat kawzati fil-bieb principali u entratura komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57, "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, b'konsegwenza ta' l-ispluzjoni li sehhet fil-fond proprjetà taghha huma guridikament insostenibbli.

Jibda biex jigi osservat illi s-socjetà konvenuta taghti interpretazzjoni ghal kollox erroneja tal-konkluzjoni raggunta fl-Inkjesta Magisterjali dwar l-ispluzjoni li sehhet fil-Halfway Bar, Rudolph Street, Sliema, ossia l-fond proprjetà tas-socjetà konvenuta, fis-27 ta' Ottubru 2008¹³.

Fl-imsemmija Inkjesta Magisterjali gie konkluz li *mill-provi migbura jirrizulta li l-ispluzjoni li sehhet fil-Halfway Bar, Triq Rudolfu, Sliema, fis-27 ta' Ottubru 2008, u li b'konsegwenza taghha soffra hruq Charles Debono, iben Joseph u Maria neè Zammit, imwieled tas-Sliema nhar it-12 ta' Lulju 1951, residenti gewwa Block A 1, Triq il-Watar, Ta' Xbiex, detentur tal-Karta ta' l-Identità bin-Numru 551651(M) u giet ikkawzata hsara kemm fil-Half Way Bar kif ukoll fi u fuq proprjetà ta' terzi, sehhet b'mod accidentali u ghalhekk ma jidhirx li kien hemm ksur ta' xi disposizzjoni ta' Ligi Kriminali*¹⁴. Is-socjetà konvenuta qed tinterpreta din il-konkluzjoni fis-sens illi ma hemm ebda forma ta' responsabilità ghall-ispluzjoni li sehhet fil-fond proprjetà taghha – in kwantu din sehhet b'mod accidentali – u li ghalhekk hi wahedha ma ghandhiex tirispondi ghall-hsarat kagonati fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57, "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, b'konsegwenza ta' l-imsemmija spluzjoni.

Il-mod kif is-socjetà konvenuta tapplika l-konkluzjoni ta' l-Inkjesta Magisterjali ghall-kaz in ezami huwa ghal kollox

¹² Joseph Bonnici v. John Mizzi et, Citaz. Nru. 1598/92, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2003.

¹³ Fol. 124 u 125 tal-process.

¹⁴ Sottolinear tal-Qorti.

zbaljat ghalix il-konkluzjoni raggunta fl-Inkjesta giet milhuqa f'kuntest ta' **responsabilità kriminali** ghall-ispluzjoni u mhux f'kuntest ta' responsabilità civili li qual' volta tista' tirrizulta minn tali incident. F'kuntest ta' responsabilità civili l-principju applikabbli huwa kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Sidor Brincat v. Anthony Debono**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 1984¹⁵, li kienet tittratta dwar spluzjoni fuq lanca u l-konsegwenti responsabilità civili rizzultanti minn tali spluzjoni. F'dik is-sentenza l-Prim' Awla tal-Qorti Civili osservat illi: *hawnhekk ghandha, biex wiehed jghid hekk, zewg incidenti ta' hruq; il-hruq tal-lanca nfisha u l-hruq ta' l-opri tal-bahar ta' l-atturi, jekk ghall-ewwel wiehed il-konvenut ma kienx jahti, certament kien jahti ghat-tieni wiehed, li gara ghaliex gie mnehhi l-irbit tal-lanca tieghu qabel il-waqt u l-konvenut ma hax prekawzjonijiet biex innar ma jinfirixx fuq opri ohra tal-bahar. Insibu fic-Charlesworth on Negligence (Third Edition p. 298) "liability for fire is based on the rule of Rylands vs Fletcher, and accordingly, except in cases in which the Fires Prevention (Metropolis) Act, 1774, applies (i.e. generalment meta n-nar ikun beda accidentalment) it is not necessary to prove negligence in an action for damage by fire". Issa, f'dan il-kaz ma giex ippruvat li n-nar kien wiehed accidental, u jekk kien dovut ultimament ghal xi difett mekkaniku jew elettriku, il-konvenut xorta wahda huwa l-bniedem li jrid jirrispondi ghall-konsegwenzi.*

Fil-kaz ta' l-ispluzjoni li sehhet fil-fond proprjetà tas-socjetà konvenuta l-Professor Alfred Vella, nominat bhala Espert fil-kuntest ta' l-Inkjesta Magisterjali, ikkonstata u kkonkluda li: *l-esponent huwa tal-opinjoni illi l-ispluzjoni fil-Half Way Bar sehhet minn hruq, x'aktarx accidental, ta' tahlita ta' gass LPG u arja li kienet tinsab fl-intern tal-garaxx. Il-gass x'aktarx li hareg fl-arja interna tal-hanut minn loose connection bejn ir-regolatur tal-gass u l-valve tac-cilindru li kien hemm f'kamra zqhira fuq wara tal-post. L-incendjar tat-tahlita tal-gass jidher li gara meta sid il-post, li kien joqghod fil-hanut, mar jixghel il-cooker ghal habta tal-4.00 am, x'aktarx wara li kien ghadu kemm qam.*

¹⁵ Kollezjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Volum LXVIII – iii – 74.

Il-gass LPG jidher li illikja mill-kamin tal-iskorfina li zzomm lir-regolatur mac-cilindru ghaliex l-iskorfina ma kinitx issikkata sewwa. L-esponent mhux tal-fehma li l-iskorfina setghet spiccat mahlula mill-effett tal-ispluzjoni stess izda hija kienet diga tinsab f'dik is-sitwazzjoni qabel l-incident. U l-incident sehh propju ghaliex din il-leak kienet tezisti¹⁶. Il-fatt li l-hanut kien jinsab maghluq matul il-lejl u l-fatt li sid il-hanut kien rieqed, ghen sabiex fl-arja tal-post jilhaq jingemgha ammont sostanzjali ta' gass li sploda hekk kif Debono xehel fjamma b'sulfarina. Bl-ispluzjoni, il-bieb ta' quddiem u tal-genb tal-hanut spiccaw taru minn posthom biex jippermettu lill-overpressure wave ikkawzata mill-ispluzjoni tizvoga. Mill-hsara osservata l-esponent jikkonkludi li l-ispluzjoni ma kinitx ta' sahha kbira (detonation) u fil-fatt ma kienx hemm ebda effetti ta' detonazzjoni bhal shatter effects fuq affarijiet li ntlaw minnha u dan kif inhu tipiku ta' conflagration explosion. Anke il-fatt li Debono ma gralux dannu mortali fl-ispluzjoni huwa kawza tal-fatt li l-velocita' tal-pressure wave tal-ispluzjoni ma kinitx gholja. Jidher li l-lifetime tal-fire ball li bilfors li jifforma fl-ispluzjoni kienet ta' durata qasira u spiccaw inharqu biss l-affarijiet li kienu l-aktar suxxettibli qhall-hruq, fosthom is-saqqu tas-sodda li kien hemm fil-post. Debono garrab l-effett tal-fire ball fuqu u spicca l-isptar minhabba f'dan id-dannu.

Mill-konstatazzjonijiet tal-Professor Vella jirrizulta b'mod car li filwaqt li qed jeskludi li kien hemm intenzjoni doluza wara l-ispluzjoni li sehhet fil-fond proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, jistabilixxi li l-kausa ta' l-ispluzjoni kienet leak ta' gas kawzata minhabba l-fatt li l-iskorfina li zzomm ir-regolatur mac-cilindru ma kenitx issikkata sewwa u li din l-iskorfina kienet hekk mahlula minn qabel l-ispluzjoni u mhux b'konsegwenza ta' l-istess spluzjoni. Dan ifisser ghalhekk illi l-iskorfina in kwistjoni jew ma gietx issikkata sew meta twahhal ir-regolatur mac-cilindru tal-gas jew ma kenitx iktar adattata ghall-iskop li kienet qed tintuza. Konsegwentement ghalhekk fil-kaz in ezami u ghal dak li jirrigwarda r-responsabilita' civili ghall-akkadut ghandu jigi eskluż l-accident jew kaz fortuwitu peress illi kif già iktar 'l

¹⁶ Enfasi tal-Qorti.

fuq osservat *il-kaz fortuwitu huwa dak l-avveniment li ma setax ikun prevedut minn persuna ta' ordinarja diligenza. Intqal ukoll illi biex ikun hemm il-kaz fortuwitu, mhux bizzzejjed avveniment insolitu imma jehtieg li jkun inevitabli b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja*¹⁷ u *il concetto del caso fortuito, in quanto almeno alla irresponsabilità che ne deriva, viene meno quando concorre il fatto positivo o negativo dell' uomo*¹⁸.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk u kuntrarjament ghal dak pretiz mis-socjetà konvenuta, tinsorgi r-responsabilità civili għall-hsarat kawzati fil-bieb principali u entratura komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, b'konsegwenza ta' l-ispluzjoni li sehhet fil-fond proprjetà ta' l-istess socjetà konvenuta.

Għalkemm l-ispluzjoni sehhet meta l-fond Halfway Bar proprjetà tas-socjetà konvenuta kien fil-pussess ta' l-inkwilin Carmel Debono, il-Qorti hija tal-fehma li **vis-à-vis is-socjetà attrici** bhala ko-proprjetarja tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, biswit l-imsemmi fond, hija responsabbli s-socjetà konvenuta bhala proprjetarja ta' dak il-fond u dana in bazi għall-principju guridiku iktar 'l fuq citat li *non puo un vicino esimersi dall' 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 competerebbe tutt' al più un diritto di rilevanza*. Dan il-principju jassumi ferm iktar rilevanza fil-kaz in ezami fejn għalkemm is-socjetà konvenuta tikkontendi li jekk hemm responsabilità għall-hsarat din għandha tigi sopportata minn Carmel Debono bhala inkwilin tal-fond fiz-zmien meta sehhet l-ispluzjoni, hija naqset milli issejjah lill-istess Carmel Debono fil-kawza. In effetti kif osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Remigio Zammit Pace noe v. Reginald Fava noe et, Citaz. Nru. 1133/93** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu 2004, fejn għal danni sofferti mis-socjetà attrici fil-

¹⁷ Giovanni Vella et v. Michael Cilia, Appell Civili Nru. 46/02 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju 2004.

¹⁸ Joseph Scicluna et v. Alfred Sultana et, Citaz. Nru. 1627/94 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2003.

proprietà tagħha giet imharrka s-socjetà inkwilina, li a sua volta ppruvat tixhet responsabilità fuq sid il-fond, *il-konvenut ma jsita' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza. ... L-istess ghandu jinghad in kwantu xi htija tista' tigi addebtata lis-sid tal-fond mikri lis-socjetà Gasan Mamo Insurance Ltd (peress li l-katusa ma kienetx skond l-arti u s-sengha), liema proprjetarju ma giex imsejjah fil-kawza biex iwiegeb ghal xi ghemil jew nuqqas tieghu. Ghalkemm fil-kaz in ezami hemm is-sitwazzjoni inversa, ossia giet imharrka l-proprjetarja tal-fond li a sua volta tixhet ir-responsabilità fuq l-inkwilin, ma hemmx dubju li l-principju appena citat isib applikazzjoni fil-kaz in ezami wkoll.*

Ghal kull buon fini l-Qorti tosserva li ghalkemm fix-xhieda li tat waqt is-seduta tat-23 ta' Mejju 2011¹⁹, Gillian Degaetano in rapprezentanza tas-socjetà konvenuta iddikjarat li s-socjetà konvenuta ghad illi ghandha proprjetajiet fil-blokk ta' appartamenti "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, ma ghandhiex dritt ta' proprjetà fuq il-partijiet komuni tal-blokk izda biss dritt ta' access, mill-provi minnha stess prodotti jirrizulta piuttost il-kuntrarju. In effetti mid-Draft Terms of Division of Wisco International Limited²⁰ u senjatament mid-deskrizzjonijiet tal-proprjetajiet assenjati bis-sahha ta' dik id-divizjoni, jirrizulta li s-socjetà konvenuta effettivament ghandha dritt ta' proprjetà, jew ahjar ko-proprjetà fuq il-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti. Di fatti gew assenjati lis-socjetà konvenuta *a shop and an interconnecting flat, which shop is officially marked as No.2, situated at ground floor level of a block of flats bearing the name "Edgware Court" situated at Rudolph Street, Sliema. ... The said shop has a separate entrance on Rudolph Street, and the said flat has an entrance through the common entrance of the said block of flats, and both underlie a flat internally numbered as Flat No.2 forming part of the said block of flats. The shop and the flat are bordered on the west by*

¹⁹ Fol. 63 sa' 67 tal-process.

²⁰ Dok. "A" a fol. 73 sa' 91 tal-process.

other property forming part of the said block of flats, on the east by a block of flats numbered 120 and 121 situated at Manwel Dimech Street, and on the North by Rudolph Street. This shop and flat are being assigned with all their rights and appurtenances, inclusive of any existing servitude, both in favour and/or against the said tenement, and any other rights and obligations arising out of the contract of acquisition published in the records of Not. Paul Pullicino on the 26th October 1977, together with an undivided share of the common stairwell, the common sewage, drainage, water and electricity systems, and any other common parts, but not the airspace overlying the said block of flats.

Mill-istess Draft Terms of Division of Wisco International Limited jirrizulta li d-dritt ta' access mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, u senjatament ghall-bejt ta' l-imsemmi blokk, huwa marbut mal-fond "Halfway Bar" proprjetà tas-socjetà konvenuta²¹, izda dan il-fatt ma jbidel assolutament xejn fil-kuntest tar-responsabilità civili tas-socjetà konvenuta versu s-socjetà attrici in kwantu tali responsabilità hija bbazata fuq il-fatt li hija **propjetarja** tal-fond fejn sehhet l-ispluzjoni b'konsegwenza ta' liema gew kawzati hsarat fil-blokk ta' appartamenti "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, inkluz fil-bieb principali u fl-entrata komuni tal-blokk.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta b'mod car li l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjetà konvenuta ma hijiex gustifikata u b'hekk ma tisthoqxx li tigi milqugha.

Is-socjetà konvenuta tilqa' ghat-talba attrici b' eccezzjoni ohra u cioè li l-azzjoni attrici hija intempestiva peress illi kienu ghaddejnin diskussjonijiet bejn il-partijiet u konsegwentement ipprotestat ruhha ghall-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni wkoll ma tisthoqxx li tigi milqugha ghaliex mill-provi prodotti jirrizulta b'mod car li fiz-zmien qabel ma gew istitwiti dawn

²¹ Fol. 80 tal-process.

il-proceduri, bejn is-socjetà attrici u bejn is-socjetà konvenuta ma kien hemm ebda diskussjonijiet ghaddejnin.

Mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizulta li bejn is-socjetà konvenuta u is-socjetà attrici ma kienu ghaddejnin ebda diskussjonijiet li setghu jwasslu ghal soluzzjoni accettabbli ghaz-zewg nahat tal-kwistjoni in ezami u b'hekk jigu evitati l-proceduri odjerni. Filwaqt illi s-socjetà attrici kienet u del resto ghadha qed tippretendi li t-tiswijiet tal-hsarat fil-bieb principali u fl-entrata komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, isiru mis-socjetà konvenuta a spejjez esklussivi taghha²², is-socjetà konvenuta kienet u jidher li ghadha disposta thallas biss sehemha mill-valur tat-tiswijiet mehtiega²³. Fid-dawl ta' dan ghalhekk difficilment tista' tigi accettata l-pretensjoni tas-socjetà konvenuta li l-azzjoni attrici hija intempestiva u li konsegwentement ghandu jkun hemm id-debita riflessjoni ta' tali fatt fl-ispartizzjoni ta' l-ispejjez konnessi ma' dawn il-proceduri.

Is-socjetà konvenuta teccepixxi wkoll li s-socjetà attrici ma setghetx tippcedi b'din l-azzjoni fil-konfront taghha ghaliex hija giet ikkumpensata ghall-hsarat minnha allegatament sofferti mill-assikurazzjoni taghha u b'hekk hiss stess setghet facilment issewwi l-hsarat minnha reklamati bir-risarciment li rceviet. Mill-provi prodotti però din l-eccezzjoni tas-socjetà konvenuta wkoll tirrizulta ghal kollox infondata.

Fir-rigward tal-kumpens imhallas lis-socjetà attrici mis-socjetà GasanMamo Insurance, John Galdes xehed illi l-assikurat taghna [is-socjetà attrici] kienet ghamlet claim maghna ghar-raguni ta' hsarat li sofriet fil-proprjetà taghha, wara li kien hemm spluzjoni fil-Halfway Bar, f'Rudolph Street, Tas-Sliema, liema bar imiss ma' blokka ta' appartamenti proprjetà ta' l-assikurat taghna. Ghalkemm nikkonferma li dan il-bar jinsab at ground level, ma nsitax nikkonferma jekk jiffurmax parti mill-blokka fejn ghandha l-proprjetà taghha wkoll is-socjetà attrici jew inkella le. Jiena kont ghamilt is-survey necessarju, kont

²² Dok. "PW1" u Dok. "PW2" a fol. 13 u 14 tal-process.

²³ Dok. C a fol. 95 u 96 tal-process.

hadit hsieb il-claim mill-bidu sa' l-ahhar sakemm fil-fatt gie affetwat il-hlas. Nerga' nghid li l-hsarat gew ikkawzati minhabba spluzzjoni li sehhet fil-Halfway Bar u dan jidher li sehhe peress li kien hemm xi leakage mit-tank tal-gass. Nikkonferma li lis-socjeta attrici konna hallasniha. Il-hlas li konna ghamilna lis-socjeta attrici kien ghall-plastering and painting fil-proprjeta taghha. Konna hallasna wkoll xi tikhil u tibjid fl-entrata t'isfel tal-blokk. Bil-flus li ahna hallasna lis-socjeta attrici hallasna l-claim kollha li pprezentatilna l-istess klijenta taghna. Is-socjeta attrici hija assigurata maghna kemm ghall-appartamenti li huma proprjeta taghha, kif ukoll ghal sehemha mill-partijiet komuni tal-blokka. Meta s-Sur Wismayer gie biex jaghmel il-claim hu kien ipprezenta l-ircevuti li qalli li kienu jirraprezentaw l-ispejjez ta' sehemu. Jiena meta rajt l-ammont li kienet qed titlob is-socjeta attrici, paragon ghall-hsarat li sibna fuq il-post deherli li l-ammont kien ragjonevoli u allura ghaddjena ghall-hlas²⁴.

Minn din ix-xhieda jirrizulta b'mod car li fir-rigward ta' tiswijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, is-socjeta GasanMamo Insurance kkumpensat lis-socjeta attrici biss ghal xi tikhil u tibjid fl-entrata t'isfel ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti u mhux ukoll ghall-hsarat fil-bieb principali u hsarat ohra fl-entrata komuni tal-blokk.

Mis-survey report imhejji minn John Galdes ghan-nom tas-socjeta GasanMamo Insurance u mir-ritratti esebiti minn Philip Wismayer²⁵, rapprezentant tas-socjeta attrici, jirrizulta li sehhe hssarat fil-bieb principali tal-blokk (front aluminium door) u fil-bieb li jaghti ghall-blokk (main door), f'soll ta' l-irham, fil-madum ta' entrata tal-blokk u fil-hajt komuni bejn il-blokk ta' appartamenti u l-fond "Halfway Bar". Mix-xhieda li ta John Galdes waqt is-seduta ta' l-20 ta' Frar 2012²⁶ jirrizulta li l-hlas effettwat mis-socjeta GasanMamo lis-socjeta attrici jkopri *inter alia* t-tikhil u tibjid f'dik il-parti ta' l-entrata komuni tal-blokk Nru.57

²⁴ Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-23 ta' April 2012, a fol. 153 u 154 tal-process.

²⁵ Dok. "W5" a fol. 20 sa' 24 tal-process.

²⁶ Fol. 147 sa' 151 tal-process.

"Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, li kienu necessarji wara li dan il-hajt rega' inbena u ghalhekk isegwi li ghar-rimanenti hsarat kawzati fil-bieb principali u entratura komuni tal-blokk is-socjeta' attrici ma riceviet ebda kumpens minghand is-socjeta' assikuratrici taghha.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat ghalhekk jirrizulta li t-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta ma hijjex gustifikata u b'hekk ma tisthoqqux li tigi milqugha.

Ghal dak li jirrigwarda t-talba attrici per se u b'mod specifiku ghall-identifikazzjoni tal-hsarat li taghhom qed tintalab ir-riparazzjoni a spejjez esklussivi tas-socjeta' konvenuta, il-Qorti tistrih fuq is-survey report imhejji minn John Galdes ghan-nom tas-socjeta' GasanMamo Insurance²⁷ u fuq ir-ritratti esebiti mis-socjeta' attrici bhala Dok. "W5" a fol. 20 sa' 24 tal-process, u konsegwentement tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ghandha, taht is-sorveljanza ta' Perit nominat mill-Qorti, tesegwixxi r-riparazzjonijiet necessarji (i) *fil-front aluminium door, including frames and glass*, (ii) *fil-main door*, (iii) fis-soll ta' l-irham; u (iv) *fil-madum ta' l-entrata bejn il-front aluminium door u l-main door*, li kollha gew danneggjati b'konsegwenza ta' l-ispluzzjoni li sehhet fil-fond proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

Ir-riparazzjonijiet ghandhom jigu esegwiti bil-mod segwenti:

- *Il-front aluminium door, including frames and glass*, b'ammissjoni tas-socjeta' konvenuta stess²⁸, ghandhom jigu kompletament mibdula;
- *Il-main door*, nonostante dak allegat minn Gillian Degaetano fl-affidavit taghha, ukoll ghandu jigi mibdul, hlief ghad-*door closer*, kif evidenzjat mill-e-mails skambjati bejn Gillian Degaetano u s-socjeta' L.A. Enterprises Co. Ltd., esebiti mis-socjeta' konvenuta a fol. 39 sa' 60;
- Is-soll ta' l-irham ghandu jigi mibdul ukoll; u
- *Il-madum ta' l-entrata bejn il-front aluminium door u l-main door*, li mir-ritratti esebiti mis-socjeta' attrici jirrizulta

²⁷ Dok. "JG3" a fol. 128 sa' 138 tal-process.

²⁸ Affidavit ta' Gillian Degaetano, fol. 70 sa' 72 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

li tkisser b'konsegwenza ta' l-ispluzjoni, ghandu jigi mibdul ukoll.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kaz billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mis-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex a spejjez taghha u fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza, tessewixxi r-riparazzjonijiet mehtiega biex tissewwa l-hsara kawzata fil-bieb principali u entratura komuni tal-blokk ta' appartamenti Nru.57 "Edgware Flats" Rudolph Street, Sliema, in segwitu ghall-ispluzjoni li sehhet fil-Halfway Bar, Rudolph Street, Sliema, proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, fis-27 ta' Ottubru 2008, liema riparazzjonijiet ghandhom jikkonsistu: (a) fil-bdil tal-*front aluminium door, including frames and glass*; (b) fil-bdil tal-*main door*, hliet ghad-*door closer*; (c) fil-bdil tas-soll ta' l-irham; u (d) fil-bdil tal-madum ta' l-entrata bejn il-*front aluminium door* u l-*main door*. Il-Qorti tinnomina lill-Perit Alan Saliba ghall-fini li jissorvelja l-imsemmija xoghlijiet.

Kemm-il darba s-socjeta' konvenuta ma tessewix ix-xoghlijiet hawn indikati fiz-zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza lilha prefiss, is-socjeta' attrici hija awtorizzata tessewixxi l-istess imsemmija xoghlijiet a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk relattivi ghall-inkarigu moghti lill-Perit Alan Saliba, ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' konvenuta.

Din is-sentenza ghandha tigi komunikata lill-Perit Alan Saliba.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----