FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Hamis dsatax (19) ta' Mejju 2016

Rikors Numru 136/09 FDP

Rosanne Aquilina
(ID 227445M)

vs

Frank Salt Real Estate Limited u Vassallo Builders Group Limited u, permezz ta' digriet datat 1 ta' Lulju 2015, giet kjamata in kawza Lion's Flats Owners Association

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fis 7 ta' April 2009 fejn ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna lill intimati jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet necessarji taht is-sorveljanza ta" perit nominat mill-Qorti, sabiex is-saqaf tal-'*car space*' taghha sottopost il-fond gestit mis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited jigi riparat mill-hsarat minnhom ikkawzati u jirripristinaw l-istess saqaf ghall-istat originali tieghu.

Rat ir-riposta tas-socjeta Vassallo Builders Group Limited ippresentata fit-28 ta' April 2009, fejn, in linea preliminari, eccepiet l-inkompetenza *ratione materiae* ta' dina l-Qorti filwaqt illi, fil-meritu, sahqet illi hija kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi s-socjeta intmata ma kellha ebda rapport kontrattwali jew rapport guridiku ma' l-attrici.

Rat ir-risposta tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited ippresentata fit-30 ta' April 2000, fejn in linea preliminari, eccepiet l-inkompetenza *ratione materiae* ta' dina l-Qorti kif ukoll illi kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi s-socjeta intmata ma kellha ebda relazzjoni guridika ma' l-attrici filwaqt illi fil-meritu, sahqet illi hija ma hijiex responsabbli ghall-hsarat allegati.

Rat illi bejn it-22 ta' Ottubru 2010 u is-27 ta' Jannar 2012 saru sitt seduti fejn il-partijiet gharrfu il-Qorti illi qed jippruvaw jittransigu l-kaz.

Rat illi fis-27 ta' Jannar 2012 il-kawza giet differita sabiex tigi deciza l-eccezzjoni ta l-inkompentenza '*ratione materiae*', liema eccezzjoni giet michuda minn dina l-Qorti permezz ta' decizjoni in parte moghtija fit 23 ta' Marzu 2012.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Rosanne Aquilina** ippresentat fis-26 ta' Ottubru 2012 u d-dokumentazzjoni minnha esebita.

Rat illi, fis 26 ta' Ottubru 2012, dina l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex "*jiehu konjizzjoni ta' l-atti u jaghmel access fil-post minghajr il-htiega li jisma x-xhieda u jirrelata dwar l-ilmenti meritu tal-kawza odjerna u, jekk ikun il-kaz, jipproponi x-xoghlijiet necessarji.*"

Rat illi fil-15 ta' Jannar 2014 gie ppresentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 62), liema rapport gie kkonfermat bil-gurament u inserit fil-process fis-7 ta' April 2014 wara illi l-Perit thallas id-drittijiet tieghu.

Rat id-domandi in eskussjoni illi saru lill-Perit Tekniku fis 16 ta' Mejju 2014, ghal liema domandi l-Espert Tekniku rrisponda fis 16 ta' Gunju 2015 (fol 85).

Rat illi fl-4 ta' Dicembru 2014 ir-rikorrenti iddikjarat illi l-provi taghha kienu maghluqa.

Rat l-affidavit ta' **Graham Salt** ippresentat fis-16 ta' Frar 2015 flimkien ma' dokumentazzjoni mieghu anness.

Semghet ix-xhieda ta' **Kevin Scerri**, rappresentant tas-socjeta Aask Enterprises Limited, prodott mis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, moghtija fis-16 ta' Frar 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Dr Aldo Vella**, rappresentant tas-socjeta Vassallo Builders Group Limited, moghtija fis-16 ta' Frar 2015 u fid-9 ta' April 2015, u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija il-kuntratt ta' bejgh tal-'car space' illi, llum il-gurnata, hija propjeta tar-rikorrenti, u li dwarha saret il-kawza odjerna.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' **Rosanne Aquilina**, moghtija fid-9 ta' April 2015.

Rat illi fid-9 ta' April 2015 il-Qorti ordnat illi jinzamm access fil-presenza tal-Membri Tekniku Mario Cassar, liema access sar fit-30 ta' April 2015.

Rat illi fit-30 ta' Gunju 2015 ir-rikorrenti ghamlet talba ghall-kjamat in kawza tal-Lion's Flat Owners Association, liema talba intlaqghet fl-1 ta' Lulju 2015.

Rat in-nota b'dokument esebit mis-socjeta intimata Frank Salt Real Estate Limited.

Rat ir-risposta ta' Lion's Flats Owners Association ippresentata fid-9 ta' Ottubru 2025, fejn in linea preliminari, eccepiet l-inkompetenza ratione materiae ta' dina l-Qorti kif ukoll illi kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi s-socjeta intmata ma kellha ebda relazzjoni guridika ma' l-attrici filwaqt illi fil-meritu, sahqet illi hija ma hijiex responsabbli ghall-hsarat allegati.

Rat illi fis-26 ta' Novembru 2015, is-socjeta Frank Salt Real Estate Limited u s-socjeta Vassallo Builders Group Limited iddikjaraw illi ma kellhom ebda provi ohra x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda ta' **Anthony Bonello**, Chairman tal-Lion's Flats Owners Association, moghtija fit 28 ta' Jannar 2016.

Rat illi fit-28 ta' Jannar 2016 il-Lion's Flats Owners Association ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet illi saret fis-7 ta' April 2016, kif ukoll rat in-nota ta' referenza ta'l-istess socjeta Frank Salt Real Estate Limited moghtija fis 7 ta' April 2016.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti hija sid ta' "car space" li jinsab taht kumpless ta' bini mibni gewwa 202, Tower Road, Sliema, liema garage spaces huma indikati bin-numru 7 u 8 fil-pjanta redatta mill-Espert Tekniku a fol 73 tal-process.

Jirrizulta, mill-provi, illi l-kumpless ta' bini 202, Tower Road, Sliema, kif ukoll il-garage spaces meritu tal-kaz odjern, kienu originalment propjeta' tas-socjetra A&N Properties Limited, kif jidher minn kuntratt a fol 136 tal-process.

Jirrizulta illi, mument minnhom, beda jipperkola ilma mis-saqaf ta' fuq il-garage space b'mod intermittenti u r-rikorrenti ressqet tali ilment lill-fond sovrastanti, ossija lis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, illi hemmhekk ghandha l-ufficini taghha, stante illi r-rikorrenti insistiet illi tali ingress ta' ilma beda jsehh minn meta l-istess socjeta Frank Salt Real Estate Limited, izda naqqset milli tgharraf lill-persuni responsabbli tal-ammiinistrazzjoni tal-blokk, ossija Lion's Flats Owner's Association.

Jirrizulta illi, sussegwentement, is-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, kemm qabel il-kawza odjerna kif ukoll waqt il-mori ta' dina l-kawza, qabbet lill-kumpannija AASK Enterprises Limited sabiex jaghmel investigazzjoni tekniku dwar is-sistema ta' l-ilma u tad-drenagg fil-fond taghha, liema rapport ikkonkluda illi, wara illi ghamlu l-istharrig kollu taghhom, irrizulta illi s-sistema ta' l-ilma u drenagg fil-fond tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited kien tajjeb u ma kien hemm ebda hrug ta' ilma.

Jirrizulta wkoll illi l-istess esperti mqabbda mis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited ikkonkludew illi l-ingress ta' l-ilma kien qieghed isir minn xaft zghir illi kien hemm biswit l-fond tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, liema xaft kien jifforma parti mill-partijiet komuni tal-binja 202, Triq it-Torri, Sliema. (vide fol 122)

Jirrizulta illi skond l-espert imqabbad minn dina l-Qorti, il-Perit Mario Cassar, huwa seta jikkonstata, f'accessi illi ghamel fis-sena 2013, illi s-saqaf kien umidu, rizultat ta' ingress ta' ilma.

Jirrizulta illi, l-istess Perit Mario Cassar, wara suggerimenti minnu maghmulha, partikolarment fuq xoghlijiet li kellhom isiru fix-shaft, osserva li wara li saru tali xoghlijiet minn impjegat tas-socjeta Vassallo Builders Group Limited, il-problema ta' l-umidita' naqqset konsiderevolment u l-parti tas-saqaf illi kienet tinstab taht il-fond tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited kienet ghadha ftit niedja.

Jirrizulta illi sussegwentement, dina l-Qorti ghamlet access fuq il-post fit-30 ta' April 2015 sabiex jigu kkonstati l-fatti tal-kaz, u irrizulta li l-ilma li minnu kienet qieghda tilmenta r-rikorrenti, kien ta' bil fors qieghed jinzel minn gewwa x-xaft illi hemm fil-parti komuni tal-bini 202, liema shaft kien jidher illi ma kellux qiegh sabiex jilqa l-ilma illi seta jaqa' mis-sulari ta' fuq, kif jidher fir-ritratt a fol 157 B tal-process mehud minn dina l-Qorti stess.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta illi kienet responsabbli ghall bini u eventwali bejgh tal-propjeta kienet is-socjeta A & N Properties Limtied u mhux is-socjeta Vassallo Builders Group Limited, kif kienet qieghda timputa r-rikorrenti.

Jirrizulta wkoll mill-provi prodotti, illi s-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, sid il-fond illi huwa parzjalment sovrastanti il-garage spaces tar-rikorrenti, kienet ghamlet il-verifiki kollha necessarji sabiex taccerta ruhha li sistema ta' l-ilma u drenagg tat-toilet taghha ma kienx qieghed jaghmel ilma, u jirrizulta minn rapport ta' espert tekniku illi s-sistema kollha, li saritilha "*pressure test*", ma kienetx qieghda taghmel ilma fl-ebda parti.

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti, partikolarment dawk illi rrizultaw mis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited u anke mill-access illi dina l-Qorti ghamlet, illi x-xaft li hemm fil-parti komuni tal-binja 202 ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Jirrizulta, di fatti, illi meta l-Perit Tekniku ghamel l-access tieghu, huwa ippropona aggustamenti illi kellhom isiru fil-pipes f'tali shaft, liema aggustamenti saru u wasslu sabiex l-umidita' titnaqqas.

Jirrizulta illi, is-shaft, fl-istat illi huwa meta dina l-Qorti setghet taghmel il-kostazzjonijiet taghha huwa l-istess bhalma huwa meta ghamel il-kostazzjonijiet tieghu l-Espert Tekniku, fis-sens illi s-shaft ma ghandu ebda tip ta' ilqugh ghall-ilma illi jista, minn zmien ghal zmien, jaqa' ghal gewwa s-shaft mill-varji appartamenti illi ghandhom is-servizzi kollha taghha jaghtu ghal fuq tali shaft.

Jirrizulta illi dana n-nuqqas jista jwassal ghall-perkolazzjoni ta' ilma ghal fuq is-saqaf u, eventwalment, gewwa il-'*car space*' tar-rikorrenti, kif del resto setghu jikkonstataw Graham Salt (fol 115) u Kevin Scerri (fol 117).

Jirrizulta illi tali shaft, kif ammess mir-rappresentant tal-Lion's Flats Owners Association, Anthony Debono, a fol 185, huwa komun ghas-sidien kollha, ghalkemm l-istess rappresentant stqarr illi huma qatt ma kellhom ilment dwar ingress ta' ilma minn tali xaft.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tosserva illi, filwaqt li huwa minnu li l-Espert Tekniku ikkonkluda illi l-ingress ta' ilma kien "*jirrizulta mill-arja tat-toilet tal-ufficini ta' Frank Salt*" (fol 66), jirrizulta wkoll illi "*il-konkluzjonijiet tal-istess* (Mario Cassar) *huma bbazati fuq punti ta' probabilita' kbira u minn dak li gie kkonstata fuq il-post*" (fol 89)

Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi fuq bazi ta' <u>certezza</u>, kif jidher fir-rapport ippresentat mis-socjeta Frank Salt Real Estate Limited sussegwentement ghar-rapport tal-Espert Tekniku, fol 118 sa 128, is-sistema tal-pipes kollha gewwa it-toilet tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited gew ezaminati u ma irrizultax illi, f'xi mument, kienu qed joqtru xi ilma.

Il-Qorti, ghalhekk, abbazi ta' dak illi setghet tikkonstata personalment kif ukoll abbazi ta' studju professjonali illi sar fuq il- tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited, hija konvinta illi l-perkolazzjoni ta' l-ilma ma kienx gew minn tali toilets, izda kien, u ghadu, qed jigi mix-xaft li hemm fil-parti komuni tal-binja 202, liema xaft ghandu fuqu is-servizzi tal-appartamenti sovrastanti, fuq madwar sitt sulari, liema servizzi jistghu, minn zmien ghal zmien, jfuru ghal gewwa x-xaft, liema xaft, izda, ma ghandhux, fil-present, ebda tip ta' lqugh ghal tali ilma bir-rizultat illi

dana jibqa niezel fuq is-saqaf u, meta kien hemm toqda ghadha miftuha, ghal fuq il-'parking space' tar-rikorrenti.

Il-Qorti, finalment, tosserva illi kif hareg mix-xhieda, il-perkolazzjoni ta' l-ilma ma kienetx wahda kostanti, izda kienet wahda intermittenti tant illi, fil-present, il-problema ma hijiex daqstant visibbli u ghalhekk certament ma tista tirrizulta minn sistema ta' drenagg tas-socjeta Frank Salt Real Estates Limited illi tintuza regolarment sal-gurnata ta' llum fl-istess stat illi dejjem kienet, izda, semmai, hija rizultat tal-fatt illi x-xaft ma huwiex mizmum kif suppost, liema manutenzjoni tispetta lill min huwa responsabbli ghalih, u, stante li tali xaft jifforma parti mill-komun tal-binja 202, Triq it-Torri, Sliema, ghandha tkun il-Lion's Flats Owners Association li tiehu hsieb li tassikura li tali xaft ma jikkawzax hsara lill-terzi.

Konkluzjoni

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi semghet it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited u Vassallo Builders Group Limited salv l-ewwel eccezzjoni, li gia gie deciza fit 23 ta' Marzu 2012.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Lion's Flat Owners Association u ghalhekk

Tiddikjara lill-Lion's Flat Owners Association responsabbli ghall-hsarat ossija perkolazzjoni ta' ilma illi qieghed jidhol fil-'car space' propjeta tar-rikorrenti u ghalhekk

Tordna lill Lion's Flat Owners Association taghmel ix-xoghlijliet kollha rimedjali necessarji gewwa l-fond li jaqa' taht l-amministrazzjoni taghha, partikolarment gewwa x-xaft li jinsab biswit il-kamra tal-meters ta' l-istess blokk ta' bini, sabiex jigi assikurat illi jieqaf il-perkolazzjoni ta' l-ilma minn gewwa s-saqaf ghal fuq il-'*parking space*' tar-rikorrenti ill ghandhom in-numru 7 u 8 fil-present, liema xoghlijliet rimedjali iridu jsiru fi zmien tlett xhur mid-data ta' dina s-sentenza, taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea.

Tordna lill Lion's Flat Owners Association taghmel ix-xoghlijet kollha ta' riparazzjoni fil-parking space tar-rikorrenti, sabiex l-istess tkun utilizabbli ghal darba ohra, liema xoghlijliet ta' riparazzjoni iridu jsiru fi zmien tlett xhur mid-data ta' dina s-sentenza, taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghhom filwaqt illi l-ispejjez tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ghandhom ikunu a kariku tal-Lion's Flats Owners Association.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur