Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 18 ta' Ottubru. 2016

Rikors Guramentat Numru:- 94/2009JVC

Belmont Company Limited

Vs

Water Services Corporation u ghal kull interess li jista' jkollu l-Ministeru ghal Ghawdex

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' attrici ppremettiet:-

1. Illi l-attrici hija proprjetarja ta', u tiggestixxi l-Grand Hotel, Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex;

2. Illi l-esponenti ilha tbati minn problema ta' *overflow* mis-sistema tad-drenagg pubbliku fl-inhawi vicini tal-lukanda 'Grand Hotel', Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, tant illi fl-4 ta' Settembru 2009, wara diversi tentattivi sabiex il-problema tigi solvuta bonarjament, l-esponenti kienet anke kostretta tibghat ittra legali lill-intimati u lil diversi awtoritajiet governattivi ohra dwar l-istess problema.

3. Illi l-kagun tal-problema tinsab fis-sistema antikwata u mhix adegwata tal-mains tad-drenagg fi Triq Hamri. Peress illi din is-sistema mhix qed tlahhaq mal-volum illi jghaddi minnha, specjalment meta taghmel ix-xita, id-drenagg qieghed ifur u jizbokka fil-livell l-aktar baxx, cjoe' fil-lukanda Grand Hotel. Din il-problema giet reza aktar akuta peress illi ricentement inbena kumpless ta' madwar 60 appartament fl-inhawi minghajr ma sar ebda 'upgrading' tas-sistema tad-drenagg u

minghajr ma ssewwew skont is-sengha u l-arti u b'mod adegwat id-diversi kanen miksura illi hemm fl-inhawi.

4. Illi gia kien hemm okkazzjoni, diversi snin ilu, precizament fl-4 ta' Ottubru 2005, fejn il-Grand Hotel sofriet minn gharar f'partijiet minnha, gharar li sahansitra qala' l-pavimentar tal-madum ta' dawk il-partijiet. F'dik l-okkazzjoni, id-diretturi tal-lukanda kienu sejhu lill-impjegati tal-intimati fuq il-post, u dawn ghamlu spezzjoni tal-hsara izda xejn aktar: il-hsara effettivament trangat mill-esponenti a spejjez taghha. Mhux hekk biss, izda peress illi l-Water Services kienet injorat it-talbiet sabiex tirranga is-sistema tad-drenagg taghha, l-esponenti kienet wettqet parti mix-xoghol hija stess u hekk solviet il-problema fl-inhawi tal-footprint originali ta' Grand Hotel billi biddlet il-pipes l-antiki b'sistema gdida f'dik il-parti.

5. Illi fil-lejl ta' bejn it-23 u l-24 ta' Settembru 2009, waqt xita qawwija illi ghamlet fl-inhawi ta' Ghajnsielem, il-lukanda Grand Hotel sofriet minn gharar kbir;

6. Illi dan l-gharar sehh fil-parti fejn ghadha kif saret estensjoni gdida li nvolviet spiza ta' mijiet ta' elufi ta' euro, liema estensjoni kienet ghadha kif giet inawgurata ftit gimghat qabel;

7. Illi per konsegwenza ta' dan l-gharar, l-estensjoni, u primarjament il-'Grand Ballroom' illi kienet isservi bhala s-showpiece tal-lukanda shiha giet rovinata kompletament;

8. Illi l-ispiza sabiex tigi rrangata din il-ballroom ser tammonta ghall-ghexieren ta' eluf ta' euro, u inoltre l-esponenti ser tbati minn telf ingenti konsistenti minn telf ta' qliegh matul ix-xhur illi jridu jghaddu sakemm isiru x-xoghlijiet ta' tiswijiet necessarji. L-esponenti gia ghaddiet mill-istess esperjenza meta gara l-gharar snin ilu, meta ghal snin shah kellha r-reputazzjoni taghha ntortament imcappsa u sofriet minn nuqqas fl-ammont ta' residenti minn barra;

9. Illi barra minn hekk jibqa' l-biza u l-perikolu gravi u reali illi jekk ma jsirux xoghlijiet necessarji ta' tiswijiet u upgrading tas-sistema tad-drenagg fl-inhawi, terga' tirrepeti ruhha l-istess storja fil-futur;

10. Illi l-esponenti trid illi l-intimati jirrangaw is-sistema tad-drenagg fl-inhawi tal-lukanda Grand Hotel sabiex jigi evitat illi jirrepeti ruhu xi incident simili ghal dak illi gia avvera ruhu f'zewg okkazzjonijiet; illi l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghad-danni sofferti minnha per konsegwenza tal-premess, u illi huma jigu kundannati jirrizarcixxu d-danni kollha illi hija sofriet per konsegwenza tal-incident fuq imsemmi sia in linja ta' danni emergenti kif ukoll in linja ta' lukri cessanti;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha illi l-attrici sofriet per konsegwenza tal-gharar illi avvera ruhu fil-lukanda Grand Hotel, Saint Anthony Street, Ghajnsielem, Ghawdex fil-lejl ta' bejn it-23 u l-24 ta' Settembru 2009;

2. Tillikwida dawn id-danni billi tiddikjara illi jikkonsistu f'dawk id-danni emergenti u lukri cessanti illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Tikkundannahom ihallsu dawn id-danni kif hekk likwidati;

4. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, iwettqu x-xoghlijiet necessarji ta' tiswijiet u upgrading tas-sistema tad-drenagg fl-inhawi ta' Triq Hamri, Ghajnsielem sabiex jigi assigurat illi ma tirrepetix ruhha xi storja simili;

5. Fin-nuqqas li l-konvenuti jwettqu dawn ix-xoghlijiet tawtorizza lill-attrici illi twettaq l-istess xoghlijiet hija, okkorrendo ad opera u taht is-supervizjoni ta' perit nominand ghal dan il-ghan, a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma li eccepiet:

1. Illi, fl-ewwel lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' non-responsabbilta' da parti tal-korporazzjoni eccipjenti, l-azzjoni odjerna

hija ntempestiva stante li l-korporazzjoni eccipjenti qatt ma rceviet talba ghall-hlas b'ammont specifikat ta' danni likwidati;

2. Illi, il-korporazzjoni eccipjenti m'hi responsabbli ghall-ebda danni li s-socjeta' attrici setghet sofriet;

3. Illi l-istess korporazzjoni dejjem hadet hsieb il-proprjeta' taghha sabiex tara li ma ssirx hsara la lilha stess u lanqas lil terzi;

4. Illi kwalunkwe dhul ta' ilma li garrbet is-socjeta' attrici fil-proprjeta' taghha kien kawza ta' l-agir ta' l-istess socjeta' attrici u mhux htija tal-korporazzjoni eccipjenti;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-su-eccepit, il-korporazzjoni eccipjenti qeghdha tiehu passi biex telimina l-problema – minkejja li, kif diga' ndikat, din inholqot mis-socjeta' attrici – u diga' saru xi diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar dan;

6. Illi, minghajr pregudizzju, id-danni kollha pretizi mis-socjeta' attrici jehtieg li jigu verifikati u konfermati;

7. Illi, ghalhekk, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici;

8. Salvi eccezzjonijiet ohra u salv kull azzjoni spettanti lill-korporazzjoni eccipjenti ghad-danni kagunati lilha mis-socjeta' attrici fis-sistema tad-drenagg ta' l-istess korporazzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Ministru ghal Ghawdex fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament il-Ministru ghal Ghawdex mhix il-legittimu kontradittur stante li bil-hrug tal-L.N. 272 u 336 tat-2003, l-artikoli 3(3)(c)(i) u 3(3)(c)(ii) tal-Att dwar il-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma dahlu fis-sehh u ghalhekk il-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma giet stabbilita bil-ligi li hija l-korporazzjoni responsabbli mid-drenagg pubbliku tal-gzejjer Maltin;

2. Illi ghalhekk l-esponenti ma ghandhiex tkun parti fil-kawza, bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhix responsabbli ghall-ebda danni li s-socjeta' rikorrenti allegatament sofriet;

4. Illi kwalunkwe dhul ta' ilma li garbet is-socjeta' rikorrenti fil-proprjeta' taghha kien kawza ta' l-agir tal-istess socjeta';

5. Illi in vista tal-premess, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta';

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez.

Rat illi permezz ta' nota datata 4 ta' Frar, 2010 is-socjeta' attrici ddikjarat kif isegwi:

'fid-dawl tal-fatt illi Water Services Corporation taccetta illi skont il-ligi hija l-istess korporazzjoni responsabbli ghar-rizarciment tad-danni jekk jirrizulta illi l-esponenti sofriet danni provenjenti mis-sistema tad-drenagg pubbliku, iccedi l-kawza fil-konfront tal-Ministeru ghal Ghawdex biss u zzommha ferm fil-konfront tal-Water Services Corporation'

b'dana li l-kawza allura giet ceduta fil-konfront tal-Ministeru konvenut.

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Jannar 2010 gie nominat il-Perit Valerio Schembri bhala espert ta' din il-Qorti sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici;

Rat illi mill-verbal quddiem il-Perit Tekniku tad-29 ta' Novembru, 2013 is-socjeta' attrici ddikjarat illi xoghlijiet neccessarji sabiex ma jibqax jiskula d-drenagg ghall-proprjeta' tas-socjeta' attrici kienu saru (konsegwentement ghall-incident iehor ta' sbroff fil-Lukanda fis-sena 2012) u li ghaldaqstant kienu qed jigu rtirati r-raba' u l-hames talbiet attrici b'dana li fis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta' attrici tinsiti ghall-ispejjez dwar l-istess stante li x-xoghlijiet saru fil-mori tal-kawza;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku a fol. 164 et seq tal-process;

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti, ritratti, dvd's u provi kollha mressqa fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Jannar, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fi zmien impost fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici filwaqt li ma jirrizultax li l-korporazzjoni konvenuta prezentat ebda sottomissjonijiet fit-terminu mpost mill-Qorti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor huma li s-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-Lukanda 'Grand Hotel' li tinsab fi Triq Sant Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex. Is-socjeta' attrici ssostni li lura fis-sena 2005, fiz-zmien meta hija kienet ghadha ma bnietx estensjoni ghall-istess Lukanda, l-istess Lukanda li tinsab taht il-livell ta' Triq Hamri, f'Ghajnsielem sofriet minn gharar ta' drenagg li sbroffa mis-sistema ta' drenagg li tinsab fl-istess Triq Hamri b'dana li sehhet bosta hsara fil-lukanda. Tghid li dak iz-zmien ma sarux kawzi ghad-danni izda saret bosta nsistenza mal-korporazzjoni konvenuta sabiex isiru x-xoghlijiet necessarji sabiex is-sistema tad-drenagg fi Triq il-Hamri jsirilha x-xoghol mehtieg biex din tkun tista' tlahhaq mal-bzonnijiet kollha tal-akkwati. Is-socjeta' attrici ssostni li baqa' ma sar xejn tant li kellha tkun l-istess socjeta' attrici li a spejjez taghha izda taht supervizjoni tal-haddiema tal-istess korporazzjoni konvenuta li ghamlet xoghlijiet sabiex inbidlet il-medda tad-drenagg li dak iz-zmien kienet tigi fuq il-lukanda ezistenti (minghajr l-estensjoni). Fis-sena 2009 jirrizulta li giet inawgurata estensjoni tal-lukanda msemmija nkluz is-sala maghrufa bhala 'Grand Ballroom' u ftit gimghat wara li din giet inawgurata fil-lejl bejn it-23 u l-24 ta Settembru, 2009, konsegwenza ta' xita qawwija l-lukanda regghet sofriet minn sbroff qawwi ta' drenagg b'mod partikolari fis-sala b'dana li sofriet bosta danni nkluz issostni s-socjeta' attrici danni f'telf ta' qliegh. Is-socjeta' attrici ssostni li l-gharar gie kkawzat konsegwenza tas-sistema antika u mhux adegwata tad-drenagg fi Triq il-Hamri, f'dik il-parti li s-socjeta' attrici ma kinitx biddlet hi stess a spejjez taghha, ghaldaqstant fethet din il-kawza sabiex il-korporazzjoni konvenuta tigi dikjarata responsabbli

ghall-gharar u konsegwentement ghall-hsarat sofferti konsegwenza tal-istess. Is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas kemm ta' damnum emergens abbazi ta' stima mahruga mill-Perit Joseph Falzon li tinsab esebita a fol. 18 tal-process ammontanti ghas-somma ta' mitejn erba' u erbghin elf, mitejn u wiehed u hamsin Euro (€244,251) kif ukoll Lucrum Cessans abbazi ta' allegat telf ta' reputazzjoni u konsegwenti telf ta' qliegh tal-lukanda minhabba dak li sehh.

Illi fl-ewwel lok jehtieg li tigi deciza jew sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-korporazzjoni ntimata li taqra kif isegwi:

'1. Illi, fl-ewwel lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' non-responsabbilta' da parti tal-korporazzjoni eccipjenti, l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li l-korporazzjoni eccipjenti qatt ma rceviet talba ghall-hlas b'ammont specifikat ta' danni likwidati;'

Illi l-Qorti vverifikat mill-atti li wara l-incident tal-gharar tat-23 ta' Settembru, 2009 ma giet esebita l-ebda ittra nterpellatorja mis-socjeta' attrici ghall-hlas ta' danni da parti tal-korporazzjoni konvenuta qabel ma giet intavolata din il-kawza. Dan wahdu izda ma jfissirx li l-ewwel eccezzjoni tal-korporazzjoni konvenuta ghandha tintlahaq. Mill-atti jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet ilha mill-anqas mis-sena 2006 f'kuntatt u komunikazzjoni ma' rapprezentanti tal-korporazzjoni konvenuta sabiex isiru x-xoghlijiet biex titranga l-medda tad-drenagg fi Triq il-Hamri. Dan ikkonfermawh l–istess Inginiera tal-korporazzjoni li xehdu quddiem il-Perit Tekniku. Apparti kuntatti verbali u permezz ta' *e-mails* gew ukoll prezentati diversi ittri nterpellatorji li jmorru lura anki ghas-sena 2006 u sahansitra hemm ittri li ntbaghtu ftit jiem qabel ma sehh l-incident tal-gharar in kwistjoni b'dana li din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li l-korporazzjoni kienet taf ben tajjeb bl-ilmenti tas-socjeta' attrici u ghalhekk ma tistax tqis li l-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici, mill-anqas sabiex isiru x-xoghlijiet bhala ntempestivi (*ara r-raba' u l-hames talba*). In oltre, l-argument tas-socjeta' konvenuta kien ikun logiku li kieku malli l-korporazzjoni konvenuta saret taf bil-pretensjoni fil-mori tal-kawza allura qabdet u halset lis-socjeta' attrici f'liema kaz il-Qorti kienet tifhem li jista' jkun li seta' kien hemm lok ghall-ftehim qabel il-kawza u s-socjeta' attrici ma ghazlitx li taghmel hekk. Izda f'dan il-kaz irrizulta li anki l-pretensjoni ta' danni kienet ferm kombattuta bejn il-partijiet tant li din il-kawza hija tkarkar mis-sena 2009 u sal-lum il-partijiet ma waslux ghall-ftehim. Fortunatament fil-mori saru x-xoghlijiet wara li rega' kien

hemm sbroff ta' drenagg b'dana li s-socjeta' attrici kienet f'posizzjoni li tirtira r-raba' u l-hames talbiet taghha sabiex isiru x-xoghlijiet.

Il-Qorti in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, tqis li l-ewwel eccezzjoni tal-korporazzjoni konvenuta mhijiex gjustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Mertu

Illi dwar il-mertu tar-rimanenti tliet talbiet attrici, kif gia nghad aktar 'il fuq, gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar l-istess.

L-istess Perit Tekniku, wara li sema' l-provi kollha fl-atti, irrelata lil din il-Qorti permezz ta' rapport esebit a fol. 164 et seq b'dana li huwa wasal ghall-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet segwenti:

'Dwar il-likwidazzjoni tad-danni emergenti

01 Mill-atti jirrizulta illi s-socjeta' attrici qed tibbaza ruhha esklussivament fuq Dok BC 1 redatt mill-kollega Perit Joseph Falzon, li jgib id-data tal-20 ta' Dicembru 2009 liema elenku gie kkonfermat mill-istess perit tal-fiducja tas-socjeta' attrici fl-affidavit tieghu. Ta min jinnota wkoll it-tieni paragrafu tat-tieni pagna ta' l-istess affidavit mahluf fis-26 ta' Lulju 2010 fejn l-istess kollega jghid li dan mhux rapport finali ghaliex il-hsara kienet ghadha ghaddejja, u l-logistika ta' kif kellhu jsir ix-xoghol kienet tirrikjedi medda taz-zmien ghat-tiswija, liema zmien kien ser jinkombi dannu fil-forma ta' l-lukru cessanti.

02 Salv BC 1 u r-ritratti fil-folder Grand Hall Part Repair provi ohrajn teknici dwar l-ispiza li allegatament intefqet sabiex tissewwa l-hsara emergenti in atti ma hemmx.

03 L-esponent umilment jaghmel referenza ghad-deposizzjoni ta' Silvio Rapa direttur tas-socjeta' attrici in kontro-ezami fis-seduta tal-20 ta' Marzu 2014 meta jixhed kif gej: "*Nghid li l-prospett ta' dannu ma hiniex cert kienx stima jew spejjes attwali*".

04 Bir-rispett f'cirkostanzi bhal dawn mertu tal-kawza fejn a bazi ta' Dok BC 1 s-socjeta' attrici qed tippretendi danni emergenti ta' € 244,251 u cioe kwazi kwart ta' miljun Ewro, direttur ta' socjeta' li tiggestixxi fost l-ohra lukanda bhalma hi l-Grand Hotel, zgur jaf jekk dan hux prospett estimatorju jew spiza attwali.

05 B'kull rispett ukoll l-esponent ma jistax jifhem kif lanqas semplici rcevuta wahda tax-xoghol li sar minn kuntratturi mqabbda mis-socjeta' attrici ma gew ipprezentati, jew se mai ricevuti ta' materjal jekk ix-xoghol sar mill-maintenance team tal-lukanda. Wiehed jippretendi li sabiex tiggustifika talba ta' cirka kwart ta' miljun Ewro se mai jigi pprezentat xi forma ta' taking off jiggustifika kwantitajiet u prezzijiet relatati u li jkun in linea ma Dok BC 1.

06 L-esponent jissorprendi ruhu meta addirittura in atti jsib ircevuti ta' materjal mixtri fl-2005 ghall-valuri zghar hafna (vide RX1 u RX 2 ma' l-affidavit ta' Roger Xuereb) u mbaghad fuq claim bhal dik ta' Dok BC 1 mank ircevuta wahda. Fic-cirkostanzi l-esponent ma kellux triq ohra ghajr li mir-ritratti esebiti u mill-provi skarsi li hemm fir-rigward in atti, jasal jezamina t-talba a bazi ta' BC 1 fil-paragrafi li jsegwu u johrog bi stima *best of judgement* tieghu kif tezisti fuq Dok VS 0101 anness mar-relazzjoni odjerna.

06 Dwar is-*Civil Works - Repairs to structure & water draining* l-esponent ihoss illi ghaliex jidhol l-ilma f'okkazzjoni wahda jew tnejn ma jistax wiehed jghid li ssir hsara lill-istruttura tal-binja u fil-fatt provi f'dan is-sens ma ngabux salv illi xi hitan u partijiet ohrajn li xxarbu pero' d-dannu kien fil-finituri u mhux strutturali. Dwar il-water draining l-esponent ihoss illi huwa minn ewl id-dinja illi f'cikostanzi rizultanti mill-lok proprja bhalma nbniet il-lukanda Grand Hotel u cioe' biswit sies bejn zewg toroq f'dizlivell kbir bejniethom, wiehed ghandu jiehu l-prekawzjonijiet mehtiega bhal spazji u sistemi ta' katusi ghal water draining li bla dubju huwa mehtieg a bazi tan-natura tat-terren. Fil-fatt s-socjeta' attrici qed tilmenta mic-cirkostanza meta f'Settembru 2009 kien hemm skular mis-sistema tad-drenagg biss u x'istanza ta' skular aktar ricenti. Zgur li fil-frattemp sakemm saru x-xoghlijiet ricentement, xita bil-qliel xi darba jew ohra hakmet lil dawn il-gzejjer inkluz Ghajnsielem, Ghawdex, pero' skular bhal dak li qed jigi llamentat minnu fil-mori ma rrizultax. Ergo jfisser li l-ilma tax-xaba li jiskula mill-blat kien qed jigi

drained kif suppost mis-sistema in situ. Kien biss meta s-sistema tad-drenagg ma lahqitx ma l-excess flow li nqala′ dak li nqala′ u li a kawza tieghu nfethu l-proceduri odjerni. Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss illi d-dannu mitlub taht din il-partitura ma ghandux jigi milqugh.

07 Dwar il-*Finishing Works -Parquet Floor Removal u Parquet Flooring*; mir-ritratti annessi mas-dvd in atti jirrizulta li dan kien mgherreq bl-ilma. Ritratti u provi tal-parquet jinqala′ u jinbidel in atti ma hemmx pero′ huwa difficli fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi wara ilmijiet u gharar bhal dak mertu tal-kawza, wiehed isalva materjal bhalma hu l-parquet. Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss illi ghandu jaggusta t-talba ta' €2886.00 tal-qlugh ghal €500.00 u jilqa′ dik tal-*parquet flooring* fis-somma ta' €5772.00.

08 Dwar *Laying of marble, tiles under parquet, tiles under carpet etc.* in atti provi fir-rigward ma hemm xejn li teknikament jiggustifika t-talba ghal €20,000.00 u ghalhekk din qed tigi michuda.

09 Dwar l-*Internal Doors* mir-ritratti tax-xoghol li kien qed isir fuq il-hitan jidher li dawn baqghu addirittura in situ u kieku nbiddlu zgur kienu jinqalghu f'dak l-istadju. Fin-nuqqas ta' provi ohrajn li jimmilitaw a favur din it-talba l-esponent jidhirlu li din ma ghandiex tigi milqugha.

10 Bir-rispett l-esponent ma jistax jifhem fuq liema bazi qed issir it-talba ghal *Sanitary Areas (broken urinals)* ghaliex attrezzaturi bhalma huma l-pixxaturi mhux suppost li jinkisru ghaliex sempliciment jixxarbu, skumdita li addirittura fid-disinn taghha l-istess attrezzatura suppost li hija ntiza li tilqa′ ghaliha. Fic-cirkostanzi din it-talba qed tigi michuda.

11 Dwar il-*Plastering - removing existing/hall/Stars area* (l-esponent qed jassumi "Stairs" area) l-esponent mir-ritratti esebiti fid-DVD jirrizultalu illi saru diversi xoghlijiet fuq il-hitan pero′ ma nqalax il-kisi jew se mai l-bazi tieghu fil-partijiet kollha. Ghaldaqstant ihoss illi ghandha tigi akkordata s-somma globali ta' €15,000.00

12 Dwar is-*Soffit Ceiling - removal, supply and lay (Hall, prefunction, stairs area)* l-esponent mill-provi u r-ritratti esebiti mad-dvd jirrizultalu illi dannu fis-soffit kien hemm u addirittura partijiet minnu anke

waqghu a kawza ta' l-gharar. Pero' bir-rispett l-esponent mhux konvint illi s-soffitt imbidel kollhu jew xi maggor parti minnu. Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss illi t-talba ghal €109,946.00 hija wahda esagerata u jhoss illi ghandu jakkorda s-somma ta' €25,000.00.

13 Dwar l-i*skirting* mir-ritratti l-esponent jirrizultalu li dan se mai zgur inqala' meta saru x-xoghlijiet reparatorji fuq il-hitan u jhoss li fic-cirkostanzi ghandu jilqa' t-talba ghall-hlas fis-somma ta' €1,829.00

14 Dwar il-*Curtains* salv li dawn jidhru f'xi ritratti ma ngiebet l-ebda prova li kkonvinciet lill-esponent li dawn imbiddlu u ghalhekk it-talba ghall-hlas taghhom qed tigi michuda.

15 Dwar ic-*Chandeliers u light fixtures* mill-videos esebiti mad-dvd jirrizulta li dawn jew se mai whud minnhom sofrew perkolazzjoni tant li beda jqattar l-ilma minnhom. Pero' waqt l-esekuzzjoni tar-riparazzjoni gew addirittura mghottija sabiex jigu protetti altru milli nqalghu kif qed jigi allegat f'din il-partitura ta' Dok BC 1. L-esponent ihoss pero' li xi forma ta' dannu kien hemm u anke jekk se mai kienx hemm dawn riedu jigu ezaminati minn tekniku sabiex jigi vverifikat li ma hemmx perikolu. Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss illi ghandu jakkorda s-somma ta' €1000.00.

16 Dwar il-*Carpet* mir-ritratti fid-dvd l-esponent huwa cert illi dan ixxarrab. B'kull rispett pero' l-esponent mhux konvint li dan inqala' u nbidel aktar u aktar meta mad-dvd hemm ritratti fejn dan qed jigi protett bil-plastic meta kien qed isir xoghol ta' finituri fuq il-hitan u s-soqfa. Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss li t-talba elenkata f'din il-partitura ma tistax tintlaqa'.

18 L-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi t-talba ghal €811.00 ghal *Mechanical & Electrical Services - Airconditioning works/Central Station Controller and Testing* hija ragonevoli u gustifikata u ghandha tintlaqa'.

19 L-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi t-talba ghal €5000.00 fir-rigward tal- *Miscellaneous* ghandha tintlaqa' fid-dawl ta' tindif u xoghol iehor li seta' sar in-house mill-istaff tal-lukanda.

KONKLUZJONIJIET

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta' l-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post, jidher illi:

01 Dwar <u>*il-hsara li minnha qeghdha tilmenta s-socjeta' attrici u li setghet grat b'rizultat tad-dhul ta' ilma li grat f'Settembru 2009*</u>, l-esponent jaghmel referenza ghall-varji ritratti esebiti in atti tramite d-dvd SR 100101 minfejn jirrizulta illi l-perkolazzjoni mertu tal-kawza, li kienet wahda ta' volum sostanzjali laqtet fost ohrajn is-soffitti tas-sala l-kbira u l-ambjenti aggacenti ghaliha, il-hitan ta' l-istess partijiet tal-lukanda u l-finituri taghhom, il-finituri ta' l-art fosthom il-parquet u anke l-fitted carpet u attrezzaturi ohrajn fosthom il-linef il-kbar li jarredaw l-istess sala u ambjenti. Ir-ritratti relevanti jinsabu fil-folder elenkat *Grand Ballroom After inundation 24th September 2009.* In atti hemm diversi xhieda mressqa mis-socjeta' attrici l-aktar permezz ta' affidavits fost ohrajn ta' haddiema u mpjegati tas-socjeta' attrici li xehdu li raw b'ghajnejhom il-hsarat mertu tal-kawza. Ir-ritratti pprezentati fil-forma digitali tramite d-dvd SR 100101 huma fl-umli opinjoni ta' l-esponent il-forma vizwali tal-provi mressqa mis-socjeta' attrici fir-rigward. L-esponent ihoss illi tramite l-istess provi s-socjeta' attrici rnexxiela b'mod tekniku tispjega l-effetti kollha li l-gharar mertu ta' Settembru 2009 kellu fuq il-Grand Hall tal-Grand Hotel f'Ghajsielem u l-ambjenti aggacenti ghall-istess sala. Isegwi ghaldaqstant in konkluzzjoni, **illi hsara li minnha llamentat is-socjeta' attrici bhala danni emergenti in linea mat-tieni talba taghha fil-veru fatt kien hemm u kienet rizultat ta' l-iskular ta' ilmijiet f'Settembru 2009.**

02 Dwar <u>*il-likwidazzjoni tad-danni li qeghdha tippretendi s-socjeta' attrici*</u> l-esponent jaghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tieghu supra u l-prospett imhejji minnhu Dok VS 0101 u jikkonkludi illi fl-umli opinjoni tieghu illi l-istess danni emergenti ghandhom jigu llikwidati fis-somma ta' €54,912.00 u dan fid-dawl tat-tieni talba attrici

03 Mill-verbal tas-seduta tad-29 ta' Novembru 2013 jirrizulta illi d-difensur tas-socjeta' attrici ddikjara illi xoghlijiet necessarji sabiex ma jibqax jiskula drenagg ghall-proprjeta' tas-socjeta' attrici kienu saru u ghaldaqstant kienu qed jigu rtirati r-raba u l-hamsa talbiet attrici. Isegwi ghaldaqstant illi ma jidhirx ill ghad fadal skop illi l-esponent jirrelata dwar il-parti tan-nomina tieghu li tirrigwarda l-fatt illi: <u>*Jekk tezisti hsara, jistablixxi jekk hemmx problema ta' overflow fis-sistema tad-drenagg pubbliku*</u>

fl-inhawi vicin il-Lukanda Grand Hotel u jekk tezisti x'rimedji huma mehtiega biex issir tiswija fis-sistema tad-drenagg;

04 Fir-rigward tas-*sors tal-gharar li minnu qeghdha tilmenta s-socjeta' attrici li sehh f'Settembru 2009*, mill-provi l-esponent jirrizultalu illi dak li aktarx gara f'Settembru 2009 kien li a kawza ta' l-gharar irrizulta blockage fis-sistema. Din il-haga li hija kkonfermata anke minn Teddy Gatt, team leader tad-Deep Water Sewers mal-Korporazzjoni konvenut fid-depozizzjoni tieghu quddiem l-esponent. Dan il-blockage kkawza akkumulu fis-sistema li rrizzulta fl-isbroff fil-parti fejn il-mina gia ezistenti tiltaqa' mal-pipe li kien sar mis-socjeta' attrici zmien qabel saret l-extension il-gdida. Il-Korporazzjoni konvenuta fil-provi taghha senjament meta jixhdu t-teknici Brian Borg u Charles Camilleri tallega li kien ix-xoghol li ghamlet is-socjeta' attrici li kien qed jikkawza l-iskular. Mill-provi prodotti l-esponent huwa konvint illi l-problema ta' skular kienet ilha hemm zmien twil. Jinghad dan ghaliex anke l- proprjetarji ta' jew amministraturi ta' Gelluxa Garage, fond fl-istess sitwazzjoni tal-Gran Hotel, xehdu li kellhom jiehdu mizuri sabiex jissalvagwardaw il-propjeta' taghhom minnhabba skular kontinwu. Fi kwalunkwe kaz anke se mai ix-xoghol li kienet originarjament ghamlet is-socjeta' attrici fuq is-sistema kien hekk kif jirrizulta mill-atti sar taht is-supervizjoni tal-Water Services Corporation (WSC). Ma jidhirx li l-WSC hadet xi forma ta' azzjoni legali jew mod iehor opponiet jew uriet id-dizapprovazzjoni taghha ghax-xoghol li kien sar mis-socjeta' attrici. Mhix skuza accettabbli lanqas li l-WSC ma ghandiex kontroll fuq kemm ilma tax-xita jintefa minn djar privati fis-sistema tad-drenagg. Hija l-WSC li ghandha tara li s-sistemi taghha ma tikkawzawx hsara lill-proprjetajiet ta' terzi, ikunu xi jkunu c-cirkostanzi. Fil-kaz in dizamina jidher illi r-riparazzjonijiet necessarji mill-WSC hekk kif konkluz supra saru biss ricentement u hafna wara l-incident ta' Settembru 2009. Ghaldaqstant **l-esponent jikkonferma li s-sors ta' l-gharar kien in-nuqqas elenkat supra fis-sistema tad-drenagg, liema sistema hija responsabbli ghaliha l-korporazzjoni konvenuta.** Fic-cirkostanzi l-esponent ihoss illi l-ewwel talba attrici giet ippruvata mill-att tekniku.

Responsabbilta:

Illi minn dak suespost jirrizulta li l-Perit Tekniku kkonkluda li r-responsabbilta' tal-gharar li sehh fil-Lukanda tas-socjeta' attrici fil-lejl bejn it-23 u l-24 ta' Settembru, 2009 kienet tal-istess korporazzjoni

konvenuta. Din il-Qorti ma sabet xejn fl-atti ta' din il-kawza li jista' b'xi mod jikkontradixxi l-konkluzjoni milhuqa mill-espert tekniku mqabbad minnha. In oltre, mill-atti kollha u mill-fatti kif esposti mill-bosta xhieda, din il-Qorti taqbel perfettament mal-konkluzjoni li wasal ghaliha l-espert tekniku b'dana li tqis li l-ewwel talba attrici ghandha tigi milqugha.

Danni Emergenti:

Illi wkoll minn dak suespost jirrizulta li ghal dak li huwa Damnum Emergens hemm divergenza sostanzjali bejn dak mitlub mis-socjeta' attrici permezz tal-istima redatta mill-Perit Joseph Falzon a fol. 18 tal-process u d-danni likwidati mill-Perit Valerio Schembri ammontanti ghas-somma ta' erbgha u hamsin Elf, disa' mija u tnax-il Euro (€54,912.00). Din il-konkluzjoni da parti tal-Perit Valerio Schembri giet kontestata biss tramite domandi in eskussjoni da parti tas-socjeta' attrici li jinsabu esebiti a fol. 354 tal-process u nota tas-socjeta' attrici sussegwenti ghar-risposti. Fir-risposti tieghu izda l-istess Perit Tekniku jibqa jsostni ferm mal-konkluzjonijiet tieghu bir-ragunijiet li jaghti huma li primarjament kienet is-socjeta' attrici li naqset milli tressaq provi sufficjenti sabiex tissostanzja dak li kienet qed tippretendi bhala Damnum Emergens meta kien jinkombi fuqha li tressaq tali provi. Din il-Qorti gharblet il-kontenut tal-process kollu u taqbel mal-Perit Tekniku li ma tressqet l-ebda tracca ta' prova dwar id-danni verament sofferti mis-socjeta' attrici u l-ispejjez li tallega li saru wara l-gharar ta' Settembru, 2009 ghajr ghal dawk li seta' jasal ghall-konkluzjoni fuqhom il-Perit Valerio Schembri. Dan anki wara n-nota tas-socjeta' attrici konsegwenti ghar-risposti li ghalkemm taghmel hafna allegazzjonijiet dawn bl-ebda mod ma gew sostanzjati. Dwar il-bibien, is-socjeta' attrici ssostni li kellhom jitnehhew xi bibien u gew kompletament eliminati billi gew blukkati bil-gebel, mhux car izda x'qed tippretendi s-socjeta' attrici u cioe' jekk hux il-prezz tal-bibien jew tal-gebel li ntuza biex dawn inghalqu. Fi kwalunkwe kaz xorta wahda ma tressqu l-ebda provi dwar il-valur ta' wahda jew l-ohra. Fir-rigward tal-ircevuti ta' datati 2011 a fol. 370 et seq u li jindikaw 'repairs and .... on Grand Ballroom' mahruga minn certu Noel Grima, dawn ma jindikawx ezatt ix-xoghol li suppost ghamel l-istess Noel Grima u l-Qorti ma tistax teskludi li x-xoghlijiet li ghamel dan Noel Grima fil-fatt huma gia nkluzi fil-likwidazzjoni li l-Perit Tekniku ghamel fir-rapport tieghu. Dan ifisser

li l-Qorti ma tistax taqbad u zzid l-ammont ta' dawn l-ircevuti mal-ammont gia likwidat.

Illi din il-Qorti rat ukoll in-nota tas-socjeta' attrici konsegwenti ghar-rapport tal-Periti Tekniku kif ukoll is-sottomissjonijiet taghha u rat li s-socjeta' attrici qed tipprova tiggustifika tali nuqqas ta' evidenza dokumentata tal-ispejjez li saru ghaliex issostni li hafna mix-xoghlijiet saru mill-haddiema taghha. Jirrizulta izda li fil-fatt fejn jidhol xoghol manwali l-Perit Tekniku dahal f'analizi dettaljata tad-danni pretizi u fejn ra li dawn kienu gjustifikati alloka tali danni wara li llikwida l-ammont li huwa qies li kien gjust. Min-naha l-ohra izda s-socjeta' attrici qed tippretendi hlas ta' linef li xxarbu, purtieri, tapiti, bibien, 'urinals' u oggetti ohra li skont hi kellhom jinbidlu wara l-gharar. Bir-rispett kollu lejn is-socjeta' attrici, filwaqt li l-Qorti tqis li verament xoghol manwali li sar mill-haddiema tas-socjeta' b'xi mod jista' jinghad li ma jkunx hemm ircevuti tieghu ghalkemm xorta wahda jista' jigi b'xi mod kalkolat, din il-Qorti ma tista' tifhem kif l-istess socjeta' attrici ssostni li ma ghandhiex ircevuti ta' purtieri, tapiti, bibien, 'urinals' u mobbli ohra li setghu gew rimpjazzati. Ma hemm l-ebda raguni valida legalment ghalfejn is-socjeta' attrici ma kellux ikollha rcevuti ta' dawn il-mobbli jekk verament kellhom jergghu jinxtraw. In-nuqqas taghhom fl-atti se mai jevidenzja lil din il-Qorti li l-Perit tekniku kellu ragun li qies li ma kienx konvint li dawn l-oggetti gew verament mibdula u l-Qorti taqbel mieghu.

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u stante li l-Perit Tekniku gie nominat appuntu mill-Qorti sabiex huwa jipprovdi l-ghajnuna teknika fejn din il-Qorti mihiex kwalifikata sabiex tivvaluta l-istess u cioe' d-danni sofferti bhala Damnum Emergens, il-Qorti tqis li ma hemm xejn fl-atti li jista' jikkonvinciha sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit Tekniku u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tillikwida l-ammont ta' *Damnum Emergens* dovut lis-socjeta' attrici mill-korporazzjoni konvenuta ghas-somma ta' erbgha u hamsin Elf, disa' mija u tnax-il Euro (€54,912.00).

Lukri Cessanti:

Illi s-socjeta' attrici qed tippretendi wkoll kundanna ghall-hlas ta' danni Lucrum Cessans minghand il-korporazzjoni konvenuta. F'dan ir-rigward is-socjeta' attrici tissottometti kif isegwi:

'Fir-rigward ta' dan id-danni, ma huwiex facli li dawn id-danni jigu kkalkulati. Dan jinghad ghaliex per konsegwenza tal-gharar li sehh inghatat 'a bad image' tal-Lukanda mad-diversi residenti li hija kellha fi zmien meta sehh l-gharaar. Dan it-telf tal-immagini taghha ma hijiex facilment kwantifikabbli kif tifhem ben tajjeb din l-Onorabbli Qorti. Madankollu ma jfissirx li permezz li wiehed ma jasalx b'mod facli ghal dan l-ammont, l-ebda ammont ma huwa dovut.'

Is-socjeta' attrici ssostni li f'dan il-kaz din il-Qorti ghandha tuza l-poter diskrezzjonali taghha sabiex hi stess takkorda somma gusta lis-socjeta' attrici fic-cirkostanzi filwaqt li tipproponi s-somma ta' ghoxrin Elf Euro (€20,000).

Illi din il-Qorti rat li verament fl-atti ma tressqitx prova wahda li hi wahda sabiex tissostanzja b'xi mod it-talba taghha ghall-hlas ta' lukri cessanti konsegwenza ta' l-allegat telf fir-reputazzjoni tal-lukanda u telf ta' qliegh konsegwenza tal-gharar. Rat izda li fil-fatt kien l-incident tas-sena 2005 li sehh fil-hin u f'wicc il-klijenti stante li dan sehh fil-hin tal-kolazzjoni ta' filghodu filwaqt li l-incident tal-gharar ta' Settembru, 2009 sehh bil-lejl u almenu mhux waqt li kienet ghaddejja xi attivita fis-sala tal-Lukanda. It-talbiet tas-socjeta' attrici huma cari fejn dawn qed jitolbu likwidazzjoni ta' danni konsegwenti ghall-incident li sehh f'Settembru, 2009 u mhux ghall-incident precedenti. Fis-sottomissjonijiet taghha izda s-socjeta' attrici ma tiddistingwix bejn dawn l-incidenti ghal dak li hija argumentazzjoni dwar il-kalkolu tal-lukri cessanti. Din il-Qorti izda ghandha l-mandat biss sabiex tevalwa danni rizultanti mill-incident ta' Settembru, 2009 stante li dak huwa msemmi fit-talbiet attrici.

Illi l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici li ma kienx possibbli li tali lukri cessanti b'xi mod jigu kalkolati. Is-socjeta' attrici qed tallega dannu fir-reputazzjoni taghha u li allura per konsegwenza l-lukanda naqsulha l-klijenti u l-'bookings' tal-kmamar u tas-sala (anki sakemm din trangat) b'rizultat li dan bilfors jirrizulta f'anqas profitt. Jekk verament il-hsara fir-reputazzjoni tal-Lukanda kienet tali li naqsulha l-klijenti allura s-socjeta' attrici setghet facilment ressqet prova tal-qliegh annwali qabel sehh l-incident komparat ma' dak ta' wara. Verament is-socjeta' attrici tista' targumenta li l-estensjoni tal-lukanda kienet ghadha kif infethet allura l-qliegh ma jistax jigi komparat ma' ta' qabel fejn ma kienx hemm l-estensjoni izda awditur jew accountant tal-

affari tieghu seta' jaghmel ezercizzju, per ezempju, billi jiehu l-prezzijiet tal-kmamar tal-lukanda u servizzi ohra li tista' toffri u japplikahom ghal-lukanda kif estiza u jasal ghall-konkluzjonijiet matematici jekk verament kienx hemm telf jew le wara l-gharar ta' Settembru, 2009. Anki dwar telf ta' qliegh tal-kiri tas-sala, almenu setghet tressqet prova dwar kemm din is-sala tinkera u kemm kienu l-okkazzjonijiet 'average' li din kienet tinkera sabiex wiehed jaghmel kalkolu tat-telf ghaz-zmien li damet maghluqa. Sfortunatament fl-atti ma sar xejn minn dan, lanqas biss tressqet prova almenu ta' kemm tinkera kamra fil-lukanda partikolari sabiex din il-Qorti jkollha bazi ta' xi haga. Lanqas ma tressqet prova tal-profitt jew dhul qabel l-incident u l-istess informazzjoni wara sabiex forsi wiehed seta' jaghmel kalkolu u jasal ghal xi tip ta' konkluzjoni. Din il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi, ma tqisx li l-kalkolu tal-lukri cessanti fil-kaz odjern huwa kompitu u fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti izda kellu jigi sostanzjat bi provi da parti tas-socjeta' attrici liema provi ma tressqux u ghalhekk tqis li din il-pretensjoni da parti tas-socjeta' attrici ma gietx sufficjentement pruvata.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Korporazzjoni konvenuta bhala nfondata;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Korporazzjoni konvenuta ghajr ghas-sitt eccezzjoni li titlob li d-danni pretizi kellhom jigu verifikati u tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici limitatament kif isegwi:

(i) Tiddikjara l-Korporazzjoni konventa unikament responsabbli ghad-danni kollha illi l-attrici sofriet per konsegwenza tal-gharar illi avvera ruhu fil-lukanda Grand Hotel, Saint Anthony Street, Ghajnsielem, Ghawdex fil-lejl ta' bejn it-23 u l-24 ta' Settembru 2009;

(ii) Tillikwida d-danni emergenti sofferti mis-socjeta' attrici ghas-somma ta' erbgha u hamsin Elf, disa' mija u tnax-il Euro (€54,912.00) filwaqt li tichad it-talba ghall-hlas ta' danni lukri cessanti stante li mhux sufficjentement pruvata;

(iii) Tikkundanna lill-korporazzjoni konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma likwidata f'danni ammontanti ghall-erbgha u hamsin Elf, disa' mija u tnax-il Euro (€54,912.00);

(iv) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-hames talba stante li gew rtirati in vista li x-xoghlijiet saru pendenti l-kawza b'dana izda li l-ispejjez ghandhom xorta wahda jigu sopportati mill-korporazzjoni konvenuta.

Bl-ispejjez kollha kontra l-korporazzjoni konvenuta u bl-imghax skont il-ligi dekoribbli mid-data tad-decizjoni.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur