

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)  
Imhalled Anthony Ellul  
Appell 545/2014

**Mizzi Associated Enterprises Limited** (appellanti)

**Vs**

**Timothy Leone Ganado** (appellat)

29 ta' Novembru, 2016.

L-attrici harrket lill-konvenut quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ghas-somma ta' €1,266.68, spejjez li saru fil-blokk C, Leisure Apartments, Spinola Court, San Giljan fejn il-konvenut hu proprjetarju tal-appartament numru 70.

Il-konvenut ikkontesta t-talba:

1. Ghalkemm l-attrici kienet obligata li taghmel il-manutenzjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk, dawn ma sarux kif mehtieg u ma sarux regolarment u tempestivament. Dan wassal sabiex saret hsara konsiderevoli fil-proprjeta tal-konvenut.
2. Qabel sar ix-xoghol li tieghu qieghed jintalab il-hlas, l-attrici m'ghamlitx dak li hu mehtieg, biex jigi stabbilit x'kienet il-hsara fil-proprjeta tal-konvenut u ssir it-tiswija u x-xoghol mehtieg. Dan wassal sabiex jew kellhom jitnehhew parti sostanzjali mix-xoghlijiet ezegwiti mill-attrici biex eventwalment jergghu jsiru jew saru xoghlijiet estensivi fil-proprjeta tal-konvenut, inkluz tnaqqis fil-valur tal-proprjeta tal-konvenut.

### **Sentenza tas-17 ta' Frar, 2015.**

It-Tribunal iddecieda li hi dovuta biss is-somma ta' €85.71, li tirreferi ghall-ispiza li saret biex saret manutenzjoni tad-drains. Fir-rigward tal-kumpliment, qal:

*"It-Tribunal sema' lix-xhud rapprezentanta tas-socjeta attrici fejn qalet illi biex isiru tiswijiet kbar iridu jaqblu r-residenti kollha. Allura tigi r-risposta illi jekk ma jkunx hemm qbil dawn it-tiswijiet ma jsirux ghax kif qalet is-socjeta attrici dawn ma tkunx ser tigborhom l-ispejjez.*

*Is-socjeta attrici injorat ir-rapporti tal-perit u strahet fuq dak li qal wiehed mir-residenti illi l-hsara kienet gejjja mill-membrane u dan minkejja li l-perit tal-konvenut iddeskriva x-xoghlijiet bhala urgenti".*

L-attrici appellat. L-aggravji huma:

1. Illi l-aggravju principali huwa illi gialadarba t-Tribunal iddecieda li l-intimat kellu jhallas is-sehem tieghu ghax-xogholijiet li saru fid-*drains*, bhala konsegwenza kellu jiddeciedi wkoll li huwa kellu jhallas is-sehem tieghu ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni u s-sehem tieghu ghax-xogholijiet ta' riparazzjoni tat-*tank rooms*. Gialadarba t-Tribunal laqa' t-talba parzjalment kellu jilqa' t-talba fl-intier taghha.

Illi kien l-istess intimat appellat illi fil-kontro-ezami tieghu, ghalkemm dan m'huwiex rapportat jew kkonsiderat fis-sentenza, **ammetta li ma hallasx s-sehem tieghu**. Illi ghalhekk kien hemm ammissjoni da parti tieghu – izda t-Tribunal assolutament ma hax in konsiderazzjoni dan kollu.

Illi saret referenza ghal kawza li kellha l-istess skop numru 1374/2004 fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises Limited vs Mary Shephard** deciza fis-6 ta' Mejju 2005, fejn it-Tribunal kien laqa t-talba tal-kumpannija attrici ghal hlas tas-sehem dovut mir-residenti.

2. Ghal rigward it-tieni aggravju tal-kumpannija attrici huwa dwar l-konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal. Il-kumpannija appellanti hija konxja tal-fatt li din l-Onorabbli Qorti ma tergax taghmel apprezzament tal-provi, izda l-appellanti hija tal-opinjoni li f'dan il-kaz tant it-Tribunal ma fehemx il-provi li ngabru quddiemu u dak li ntqal quddiemu, u anzi interpreta l-affarijiet kif ried hu li dawn huma ragunijiet gravi u serji bizzejjed sabiex isir dan.

L-intimat wiegeb fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

Il-qorti qrat l-atti.

### **Konsiderazzjoni tal-aggravji.**

1. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jinghad li:

*"The purchaser shall be responsible for one twenty-fourth share of the administrative cleaning and maintenance costs of the entrance hall, the stairs, stairwell, roof and decoration of the outside of the said block and other common amenities, and one seventy-second part of the administrative cleaning and maintenance cost with regard to those parts used in common with other blocks in Spinola Court".*

2. L-attrici tippretendi hlas ta' **€1,266.68** li jikkonsisti fis-segwent<sup>1</sup>:

- i. €522.97 spejjez relatati mal-manutenzjoni u spejjez ohra<sup>2</sup> ghas-sena 2013;
- ii. €10 bhala sehemu ghal tiswijiet li saru fid-drains;
- iii. €648 bhala sehemu ghall-installazzjoni ta' tankijiet u pajpijiet fit-*tank rooms* ta' Blokk C.

---

<sup>1</sup> Ara dokumenti a fol. 49-53.

<sup>2</sup> Ezempju ilma u elettriku.

- iv. €85.71 bhala sehemu ghal tiswijiet li saru fid-drains;
3. Hu veru li in kontro-ezami l-konvenut ikkonferma li ma hallasx is-sehem tieghu fir-rigward tal-ispejjez li saru. B'daqshekk ma jfissirx li ammetta li l-hlas hu dovut. Fil-fatt il-konvenut spjega ghalfejn ma kienx hallas.
4. L-appellanti qalet li, *"... ma tistax tifhem kif it-Tribunal laqa' limitament ammont li kien dovut ghal riparazzjoni ta' drains u ma laqax il-bqija tal-ammont"*. Hu minnu li fir-rigward tas-somma ta' €85.71 it-Tribunal ma spjegax kif wasal ghal konkluzjoni li, *"huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa dovut"*. Hu veru li l-konvenut xehed li dan l-ammont mhuwiex dovut (ara paragrafu 20 tal-affidavit). Pero' min-naha l-ohra fit-twegiba ghall-appell iddikjara li fir-rigward tal-ispejjez li sar mill-appellanti fir-rigward tad-drenagg komuni, *"... ma kien hemm l-ebda problema..."* (paragrafu 4). Ghall-qorti dan ifisser li l-konvenut hu dispost li jhallas dak li ntab. Madankollu l-qorti ma taqbilx mal-appellanti li gialadarba t-Tribunal ikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' €85.71, allura kellu jilqa' l-kumplament tat-talba. Il-materja tad-drains ma kellhiex x'taqsam mal-kumplament tal-ispejjez.
5. Mill-provi hu evidenti li l-appartament tal-attur (numru 70) soffra hsarat estensivi fis-saqaf. F'rapport tal-perit Alison Attard jinghad li l-hsara tikkonsisti:
- *Detachment of the concrete from the steel bars in the case of the reinforced concrete lintel of the window in the corridor;*
  - *Rusting of the slab reinforcement with consequent spalling of the concrete;*
  - *Staining of the interior decorations of the ceilings"*.
- Ir-ritratti ezibiti mill-konvenut mal-affidavit, huma l-ahjar prova tal-hsara estensiva li saret lis-saqaf.
6. Il-konvenut inkariga lid-ditta Innovative Architectural Structures sabiex thejji rapport dwar il-hsara li ghandu fis-saqaf tal-appartament (ara appendix 14 tal-affidavit tieghu). Ir-rapport hu datat 10 ta' Dicembru, 2013 u minnu jirrizulta li:
- i. Hemm hsara fis-saqaf tal-*living room* li hi sottostanti terrazzin ta' penthouse li qeghda fis-sular ta' fuq l-appartament tal-konvenut;
  - ii. Fil-bejt fejn saret *membrane* ma kienx jidher li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma. Fir-rapport gie eskluż li l-hsara fis-saqaf kienet kawzata minn dhul ta' ilma mill-bejt<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Fir-rapport jinghad, *"From the inspection of the roof membrane, there does not seem to be any direct ingress of water through the membrane, whilst following the rainfall there was also no*

- iii. Id-dhul ta' ilma fl-areas markati A u B fil-pjanta Appendix A<sup>4</sup> kien minn perkolazzjoni ta' ilma fit-tank room. Fir-rapport jinghad, *"Therefore taking into account the investigate work on the membrane, which seems to be functioning adequately, it seems that **the most likely source of the water ingress was from the tank area which served an extensive source of water ingress**";*
7. Hu ovvju li l-attrici ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hsara li saret fis-saqaf tal-appartament tal-konvenut minhabba dhul ta' ilma mit-terrazzin tal-penthouse li hi sovrastanti l-appartament tal-konvenut. Dak it-terrazzin hu ovvjament parti mill-penthouse, u ghalhekk hu s-sid ta' dak il-fond li jrid jaghmel tajjeb ghal hsara li saret fis-saqaf minn perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-penthouse.
8. Fir-rigward ta' dhul ta' ilma mit-tank room, hu evidenti li s-sors tal-ilma kien mit-tankijiet u l-pajpijiet imqabbdin magghom. Fir-rapport tal-perit Alison Attard jinghad li ghamlet access fid-19 ta' Awissu 2010 u, *"An inspection of the tank room immediately shed some light on part of the cause of the problems of the water ingress into the ceiling of Apartment No. 70. The tank room is in a very bad state of repair with a number of old rusty metal water pipes rising through the roof slab connecting to the water tanks which lie on rusty metal beams.... **It is very probable that the rusty water pipes are leaking into the ceiling of Apartment No. 70**".* Il-qorti tifhem li dawn it-tankijiet mhumiex il-proprjeta tal-attrici izda tas-sidien tal-appartament. Fil-fatt f'rapport li hejja l-inginier Konrad Maistre jinghad: *"iv) I agree with the conclusions of Perit Grech that the cause of high humidity and spalling of concrete of the ceilings around the bathroom of 70 Spinola Court were generally caused by lack of maintenance and leaking pipes in the tank room above **belonging to third parties**".* F'dan ir-rigward il-qorti ma tarax x'responsabbilta jista' jkollha l-attrici ghaladarba hi responsabbli li tamministra u tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni. It-tankijiet mhumiex partijiet komuni. Hu veru li t-tqeghid ta' pajpijiet u tankijiet godda saru mill-attrici, pero' dan evidentement sar ghan-nom tas-sidien tal-appartamenti. Il-manutenzjoni tat-tankijiet iridu ovvjament isiru mis-sidien rispettivi. Ghal dak li jikkoncerna l-pajpijiet tat-tankijiet li jidher li kienu taht l-art, hu evidenti li mhux manutenzjoni kien hemm bzonn li jsir izda li jinbidlu. Jidher li minhabba li l-pajpijiet kienu ghadhom tal-hadid, biz-zmien sehhet *corrosion* u bdew iqattru l-ilma. Dan hu xoghol li kellhom jiehd u hsiebu is-sidien tal-blokk li ghandhom it-tankijiet fit-tank room. Fil-fatt mal-affidavit tieghu l-attur ipprezenta dokumenti fejn jidher li kien hemm zmien meta r-rappresentanti

---

*evidence of any ponding, and therefore the roof waterproofing seems to be executing its function properly. The most likely cause of water ingress involves the water which infiltrated from the tank room, in Area A, flowed over the concrete slab surfaces and therefore infiltrated into other surrounding areas of the bedrooms and kitchen".*

<sup>4</sup> Il-pjanta hi parti mir-rapport.

tal-blokk kienu fil-principju qeghdin jaqblu li t-tiswija li kien hemm bzonn issir fis-saqaf tal-appartament tal-konvenut li jigi taht it-tank room, issir ghas-spejjez tal-hamsa u ghoxrin (25) sid ta' appartamenti fi blokk C (ara per ezempju email ta' Mary Sheperd tat-28 ta' Ottubru 2013 u minuti ta' laqgha li kienet saret fl-4 ta' Novembru 2013).

9. Hu veru li Sharon Cremona, ufficjal tal-attribuci, kienet f'email datata 23 ta' Ottubru 2013 li infurmat lill-konvenut: *"As administrators we shall pay you the amount of €220 for works which have already taken place in your bathroom, as soon as we receive approval from the Committee of your block. Therefore, we expect payment of €85.71 for drain works by the end of this month otherwise further action will be taken"*. Din id-dikjarazzjoni m'hijiex ammissjoni tal-attribuci li personalment ser taghmel tajjeb ghall-ispejjez ghat-tiswija tas-saqaf fil-kamra tal-banju tal-appartament tal-konvenut, in kwantu nfurmatu li riedet l-ewwel l-approvazzjoni tal-Kumitat tal-blokk.
10. Fl-affidavit tieghu, il-konvenut semma wkoll hsara li saret fil-garaxx proprjeta tieghu minhabba dhul ta' ilma mill-*pool deck*. F'dan ir-rigward l-attur xehed: *"17.8 Repairs to Garage. Still in hand, but approximate estimate is Euro 450 following repairs and waterproofing of the concrete slab above forming the pool deck"*. Pero' dwar dan il-konvenut ma ressaqx prova teknika. Fic-cirkostanzi jibqa' mpregudikat id-dritt tal-konvenut li jharrek lill-attribuci ghad-danni li qieghed ighid li sofra.

**Ghal dawn il-motivi tilqa' t-tieni aggravju u ghalhekk tvarja s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tas-17 ta' Frar, 2015 billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba tal-attribuci u tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' elf mitejn sitta u sittin ewro u tmienja u sittin centezmu (€1,266.68), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba (4 ta' Settembru, 2014). Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenut.**

Anthony Ellul.