Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 250/2013

GasanMamo Insurance Limited (C3143) kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurata taghha Roberta Cilia **(appellata)**

vs

Alexander Vassallo bhala amministratur tal-blokk Park Towers, Windsor Park f'isem u ghan-nom ta' Park Towers, Windsor Park Association **(appellat)** **u Joanna Camilleri** **(appellanti)**

14 ta' Lulju, 2017.

Il-Qorti:

Rat **l-Avviz tat-Talba ta' GasanMamo Insurance Limited tal-24 t'April 2013** permezz ta' liema talbet lit-Tribunal ghal Talbiet Zghar sabiex (i) jiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti minnha bhala konsegwenza tal-incident li gara fl-1 ta' Mejju 2011 gewwa Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan meta waqa' materjal tal-bini mill-proprjeta' Windsor Park Towers fuq il-vettura tal-ghamla Seat Ibiza numru ABS 864 proprjeta' ta' Roberta Cilia u kkaguna hsarat konsiderevoli f'din il-vettura, li dak iz-zmien kienet assikurata *comprehensive* mas-socjeta' attrici; (ii) jillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici fl-ammont ta' tlett elef, sitta u erbghin Ewro u zewg centezmi (€3,046.02c) jew somma ohra verjuri, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u (iii) jikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lis-socjeta' attrici dik is-somma li tigi hekk likwidata flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Novembru, 2011.
Rat **ir-Risposta tal-konvenut Alexander Vassallo tal-24 ta' Mejju 2013**[1], li ghan-nom Windsor Park Owners Association eccepixxa: (i) illi huwa qed jikkontesta r-responsabilita' tal-assocjazzjoni billi l-madum minn fejn waqghu u kkagunaw hsarat fil-vettura ta' Roberta Cilia huma madumiet li jiffurmaw parti intrinsika mill-gallarija ta' l-appartament proprjeta' tal-konvenuta Joanna Camilleri; (ii) kwindi r-responsabilita' ta' l-incident hija unikament u esklussivament ta' Joanna Camilleri billi ma haditx hsieb il-gallarija taghha stess; (iii) Joanna Camilleri ma mxietx bhala *bonus pater familias* u ma haditx hsieb li taghmel *maintenance* fil-gallarija proprjeta' taghha stess; (iv) *dato ma non*

[1] Fol 4 et seq

concesso u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-Windsor Park Owners Association kienet iddepozitat is-somma ta' elf, hames mija, tlieta u ghoxrin ewro u centezmu (€1,523.01c) permezz ta' cedola fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) bin-numru 1324/12 datat il-11 ta' Settembru, 2012, fejn bhala gest ta' solidarjeta' (imma mhux sabiex tassumi responsabilita') intavolat nofs is-somma ta' dik pretiza mis-socjeta' assikurattiva; u (v) b'ebda mod Windsor Park Owners Association ma aggixxiet b' irresponsabilita' imma anzi kienet Joanna Camilleri li naqset milli tiehu hsieb il-proprjeta' taghha stess, sabiex tevita incidenti bhal dak li gara fl-1 ta' Mejju 2011. Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta Joanna Camilleri.

Rat **ir-Risposta tal-konvenuta Joanna Camilleri tat-23 ta' Ottubru 2013**[2] permezz ta' liema preliminarjament eccepiet li t-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni u huwa nkompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici billi l-azzjoni tas-socjeta' attrici kellha tigi istitwita fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg ai termini tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta stante li dan il-kaz huwa dwar tilwima li torigina minn hsara involuntarja fil-proprjeta' li tinvolvi vetturi, u dan kif gie deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fis-sentenza *Joseph Ciscaldi vs Nicholas Camilleri* (19 ta' April, 2012, App. Civili 40/2011). Bla pregudizzju, fil-mertu, hija eccepiet li (i) it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront taghha billi l-maduma li waqghet fuq il-karozza ABS-864 kienet maduma tal-faccata tal-blokka ta' appartamenti Windsor Park Towers, u ai termini ta' l-Artikolu 5(a) ta' l-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa car illi l-hitan ta' barra ta' blokka ta' appartamenti huma parti mill-partijiet komuni; (ii) fil-fatt, il-konvenut l-iehor Alexander Vassallo nomine gja accetta responsabilita' ghall-madum tal-faccata li kien qed jinqala' minn postu meta l-Windsor Park Towers Association hallset ghar-riparazzjonijiet ta' madum li waqa' mill-faccata ta' galleriji ta' residenti ohra fl-istess blokka ta' appartamenti, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; (iii) il-konvenut l-iehor Alexander Vassallo nomine gja accetta nofs ir-responsabbilita' ghall-incident mertu tal-kawza permezz ta' l-ittra legali tal-14 ta' Mejju, 2012 (Dok.'A') u permezz tac-Cedola ta' Depozitu bin-numru 1324/12 pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-11 ta' Settembru, 2012; (iv) il-maduma in kwistjoni waqghet mill-faccata ta' bejn il-gallarija tal-konvenuta u l-gallarija adjacenti ta' terzi fl-istess blokka; (vi) ma kien hemm ebda negligenza da parti tal-konvenuta u ma jezistux ir-rekwiziti rikjesti mil-ligi sabiex hija tigi tenuta responsabbli ghall-incident mertu tal-kawza; (v) is-socjeta' attrici trid iggib prova tad-danni minnha sofferti. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **is-sentenza preliminari tat-Tribunal tal-31 ta' Jannar 2014**[3] li permezz taghha giet michuda l-eccezzjoni tal-konvenuta Joanna Camilleri dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal *ratione materie* sabiex jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, u konsegwentement gie ordnat il-prosegwiment tas-smiegh tal-kaz.

---

[2] Fol 12 et seq.

[3] Fol 34 et seq.

Rat **is-sentenza finali tat-Tribunal tal-24 t'April 2015** li ddecidiet hekk –

> *"Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut Alexander Vassallo bhala Amministratur ta' Park Towers, Windsor Park Owners Association, u jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, qed jilqa' t-talba tas-Socjeta' attrici limitatament fil-konfront tal-konvenuta Joanna Camilleri, u jordna lill-istess Joanna Camilleri thallas lisSocjeta' attrici s-somma ta' tlett elef, sitta u erbghin ewro u zewg centezmi (€3,046.02c) bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-Avviz tat-Talba.*
>
> *L-ispejjez, inkluz tas-sentenza preliminari, jkunu a karigu tal-konvenuta Joanne Camilleri, bl-eccezzjoni tal-ispejjez tal-konvenut Alexander Vassallo nomine li ghandhom jibqghu bla taxxa."*

Il-konvenuta Joanna Camilleri appellat u ressqet aggravji dwar is-sentenza preliminari u dwar is-sentenza finali tat-Tribunal. Il-partijiet l-ohra wiegbu[4]. Waqt is-seduta tat-28 ta' Frar 2017 dehru d-difensuri tal-partijiet u l-appellat Alexander Vassallo u saret trattazzjoni.
Il-Qorti qrat l-atti.

<u>Fatti.</u>

i. Nhar l-1 ta' Mejju 2011, Roberta Cilia, sid tal-vettura bin-numru ta' registrazzjoni ABS 864 u assikurata mas-socjeta' appellata, ipparkjat il-vettura taghha gewwa Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan biswit il-blokka t'appartamenti Windsor Park Towers;

ii. Meta aktar tard irritornat hdejn il-vettura issib li kienet waqghet maduma kbira (*slab*) minn mal-faccata ta' din il-blokka ghal fuq il-vettura taghha b'dan li saret hsara fil-vettura, partikolarment fuq il-*bonnet* u l-*windscreen*;

iii. Xi Pulizija li kien hemm fuq il-post talbuha biex iccaqlaq il-vettura minn hemm minnufih minnufih minhabba l-periklu li jaqa' xi materjal iehor mill-istess blokk;

iv. Is-socjeta' appellata GasanMamo Insurance Ltd li maghha kienet assigurata l-vettura, dahret fuq is-sid tal-appartament li mill-faccata tieghu waqghet il-maduma, il-konvenuta Joanne Camilleri, kif ukoll fuq l-amministratur tal-blokka ta' appartamenti Alexander Vassallo sabiex huma jew min minnhom jirrimborsaha ghall-ispejjez inkorsi fit-tiswijiet tal-vettura tal-assikurata taghom.

<u>Preliminari.</u>

Fir-risposta tal-appell l-appellat Vassallo nomine qajjem l-eccezzjoni tar-*res judicata* tas-sentenza tat-Tribunal tal-24 ta' April 2015 fil-konfront tieghu[5]. Huwa jghid li wara li gew milqugha l-eccezzjonijiet tieghu mit-Tribunal u gie anke liberat mill-osservanza tal-gudizzju, is-socjeta' attrici ma ressqet ebda appell principali jew incidentali fir-rigward ta' din is-sentenza. Isegwi fil-fehma ta' Vassallo li din is-socjeta' kienet sodisfatta bl-ezitu

---

[4] Risposta ta' GasanMamo Insurance Ltd a fol 14 et seq u r-Risposta ta' Alexander Vassallo noe a fol 23 *et seq*.
[5] Fol 24.

tas-sentenza u ghalhekk ma tistax issa, fir-risposta tal-appell taghha titlob lil din il-Qorti sabiex jekk jintlaqa' l-appell ta' Joanna Camilleri, hija tinghata "dikjarazzjoni ta' responsabilta' u kundanna ghal-hlas" fil-konfront tieghu. Ghalih, anke jekk jintlaqa' l-appell huwa ma ghandux jinstab responsabbli fil-konfront tas-socjeta' msemmija stante li l-vertenza bejniethom hija ormai *res judicata*.

L-attrici m'appellatx mis-sentenza tal-24 ta' April, 2015. Fir-rikors tal-appell l-appellanti talbet li din il-qorti:

> *"(...) thassar u tirrevoka s-sentenzi fl-ismijiet premessi tal-31 ta' Jannar 2014 u tal-24 ta' April 2015 moghtija mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellanti u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet mis-socjeta attrici, jew alternattivament, isib lill-konvenut Alexander Vassallo nomine responsabbli ghall-incident u konsegwenti danni u tilqa' t-talbiet tas-socjeta attrici kontra tieghu biss u tichadhom fil-konfront tal-konvenuta appellanti...."*

Il-Qorti tqis dan l-argument bhala wiehed infondat. Il-proceduri odjerni gew istitwiti mis-socjeta' GasanMamo Insurance Ltd kontra z-zewg konvenuti sabiex jottjenu dikjarazzjoni ta' responsabilta' u kundanna ghal-hlas fil-konfront taghhom it-tnejn jew min minnhom. Il-fatt li s-socjeta' attrici m'appellatx mis-sentenza tat-Tribunal ma jezonerax awtomatikament lil Alexander Vassallo noe mir-responsabilta' ghall-incident. L-appell ta' Joanne Vassallo huwa proprju dwar min mill-konvenuti ghandu jinzamm responsabbli ghall-incident. Materja li ghadha *sub judice* gialadarba s-sentenza giet appellata. Hu ovvju li jekk jintlaqa' l-appell ikun ghaliex ir-responsabbilta tkun ta' Vassallo nomine.

Ghaldaqstant tichad l-eccezzjoni preliminari li ta Alexander Vassallo nomine.

<u>Appell.</u>

1. Aggravju dwar is-sentenza preliminari tat-Tribunal tal-31 ta' Jannar 2014.

Fil-fehma tal-appellanti t-Tribunal kien legalment zbaljat meta cahad l-eccezzjoni preliminari taghha dwar il-kompetenza ghax:

i. id-danni mitluba mis-socjeta' attrici llum appellata jirrigwardaw hsarat fuq vettura kawzati minn maduma li waqqghet mill-faccata tal-blokka ta' appartamenti Park Towers;

ii. f'kazijiet ta' din ix-xorta l-forum kompetenti huwa t-Tribunal ta' arbitragg a tenur tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta, skont l-insenjament tal-kaz ***Joseph Ciscaldi vs Nicholas Camilleri*** deciz fid-19 t'April 2012.

Is-socjeta' appellata rribattiet illi s-sentenza tat-Tribunal hija gusta u dan fuq skorta ta' gurisprudenza ohra li tghid li f'kazijiet bhal dak tal-lum, huma l-qrati ordinarji li ghandhom jisimghu il-kaz. Il-konvenut appellat irrimetta ruhu ghad-decizjoni tal-Qorti.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Il-Qorti tqis li:

i. L-eccezzjoni preliminari tal-appellanti Joanna Camilleri hija li t-Tribunal ghal Talbiet Zghar m'ghandux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici billi l-azzjoni tas-socjeta' attrici kellha tigi istitwita fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg ai termini tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta peress li fil-fehma taghha dan il-kaz huwa dwar tilwima li torigina minn hsara involuntarja fil-proprjeta' li tinvolvi vetturi;

ii. Fis-sentenza tieghu it-Tribunal interpreta 1.2 tar-Raba' Skeda tal-Kap.387 tal-Ligijiet ta' Malta li -

"…. kemm-il darba l-hsara u danni reklamati jkunu konsegwenza ta' tamponament minn vettura li tkun qed tigi misjuqa, allura tali azzjoni ghandha tigi proposta fic-Centru Malti tal-Arbitragg. Madanakollu, kemm-il darba l-hsara tigi kkawzata f'vettura minn oggett li jkun ta' kwalunkwe tip, purche' mhux vettura li tkun qed tigi misjuqa, allura tali azzjoni ghandha tigi proposta u trattata fil-qrati ordinarji. Illi ghalhekk, u b'referenza ghall-kawza odjerna, ghalkemm il-hsara giet ikkawzata f'vettura, madanakollu, dan mhux konsegwenza ta' tamponament minn vettura ohra, u ghalhekk dan it-Tribunal huwa vestit bil-gurisdizzjoni sabiex jaqta' u jiddecidi din il-kawza".

iii. Tezisti gurisprudenza konfliggenti dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-Artikolu 1.2 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg, kif jirrizulta mid-diversi kazijiet li ghalihom saret referenza mill-partijiet. L-appellanti qeghda tistrieh fuq l-insenjament tal-Qorti fil-kaz **Joseph Ciscaldi vs Nicholas Camilleri deciz fid-19 t'April 2012** filwaqt li s-socjeta' appellata tirreferi fost ohrajn ghall-kaz **MiddleSea Insurance p.l.c. et vs Gevimida Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009**;

iv. Din il-Qorti stess diga' ddikjarat diversi drabi li hija taqbel mal-insenjament moghti fil-kaz **MiddleSea Insurance p.l.c. et vs Gevimida Ltd** u ghalhekk tqis li fil-kaz tal-lum it-Tribunal ghal Talbiet Zghar kellu l-kompetenza *ratione materie* li jisma' l-kaz. Dan ghaliex it-talba fl-Avviz tal-kaz odjern hija ghal dikjarazzjoni ta' responsabbilta' da parti tal-konvenuti u likwidazzjoni u ordni ghal hlas ta' danni *"bhala konsegwenza tal-incident li gara fl-1 ta' Mejju 2011 go Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan meta waqa' materjal tal-bini mill-proprjeta' Windsor Park Towers fuq il-vettura tal-ghamla Seat Ibiza numru ABS 864 proprjeta' ta' Roberta Cilia u kkaguna hsarat konsiderevoli f'din il-vettura."*. Dan ifisser li ghalkemm il-vettura tal-assikurata tas-socjeta' attrici garrbet hsara, il-kawza kienet il-waqgha ta' maduma u mhux habta ma' vettura ohra;

v. Fis-sentenza **Elmo Insurance Ltd vs Kunsill Lokali Gzira** tas-27 t'Ottubru 2015[6], intqal -

"Iz-zewg partijiet ghamlu riferenza ghal sentenzi ta' din il-qorti:-
*i. **Middlesea Insurance plc et vs Gevimida Ltd**, 23 ta' Ottubru 2009. Il-kaz kien jitratta dwar hajt li ggarraf u laqghet vettura. Din il-qorti ddikjarat li l-procedura ta' arbitragg mandatorju ma kienx japplika ghal kaz bhal dak.*

[6] App Nru 21/12.

*ii. **Joseph Ciscaldi noe vs Nicholas Camilleri**, 19 ta' April 2012 fejn din il-qorti ma qablitx ma' dak li nghad fis-sentenza **Middlesea Insurance plc et vs Gevimida** u ddikjarat li kull kwistjoni li titratta dwar hsara f'vettura ghandha tigi determinata f'abritragg mandatorju.*

.........Skond l-Artikolu 1.2 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg, ghandhom jigu determinati f'arbitragg:-

"Tilwimiet dwar it-Traffiku ta' Vetturi bil-Mutur

Kull tilwima ċivili jew kummerċjali, li ma tkunx waħda li jkollha x'taqsam ma' talba għal danni għal ħsara fil-persuna, li tkun tilwima li toriġina minn:
(a) kolliżjoni bejn vetturi, jew
(b) ħsara involontarja fil-proprjetà li tinvolvi l-vetturi, jew
(ċ) talba bħal dik kontra assiguratur awtorizzat, kumpannija assiguratriċi fuq il-hajja,underwriter approvat mill-Ministru responsabbli għat-trasport jew persuna oħra li skont l-Ordinanza dwar l-Assigurazzjoni ta' Vetturi tal-Mutur għar-Riskji ta' Terzi Persuni (Kap. 104) jew xi polza ta' assigurazzjoni, tista' tkun responsabbli dwarha, u
(d) li l-valur tagħha ma jkunx jeċċedi l-ħdax-il elf u sitt mija u sitta u erbgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (11,646.87)".

L-interpretazzjoni li tat din il-qorti fis-sentenza tat-23 ta' Ottubru 2009 jidher li hi logika u ragunata:-

"…. mill-istess intestazzjoni tas-subparagrafu 1.2, il-kontroversja li l-legislatur jirrizerva b'mod mandatorju lill-Arbitragg huma dawk li ghandhom rapport kawzali ma' incidenti tat-traffiku li jikkagunaw dannu materjali fl-istess vetturi jew fil-proprjeta ta' terzi b'effett tat-tamponament f'dik l-istess proprjeta' minn vettura jew vetturi ko-involti f'dak l-istess incident stradali. Il-kaz tat-tigrif ta' hajt fuq vettura stazzjonarja minghajr dik il-konnessjoni mhix wiehed minn dawn".

*It-Titlu ta' regolament 1.2 ta' Skeda numru 4 hu **Tilwimiet dwar it-Traffiku ta' Vetturi bil-Mutur** u mhux Tilwimiet dwar Vetturi bil-Mutur. Ghal din il-qorti minn dan it-titlu hu car li l-procedura ta' arbitragg mandatorju ma japplikax f'kull kaz ta' hsara involontarja fejn tkun involuta vettura. Li kieku l-legislatur kellu l-intenzjoni li din il-procedura tapplika ghal kull kaz bhal dak kien jipprovdi regolament generali, kif ghamel fil-kaz tal-tilwim li ghandu x'jaqsam mal-provista tal-elettriku u l-ilma u fejn ried jeskludi r-regolament qal espressament (regolament 1.3).*

Din il-qorti ma taqbilx mal-mod kif gie nterpretat regolament 1.2 fil-kawza deciza fid- 19 ta' April 2012[7], in kwantu jwassal ghal sitwazzjoni fejn tista' tghid li kull kwistjoni dwar hsara involontarja relatata ma' vetturi, tkun soggetta ghall-arbitragg mandatorju. Dan irrispettivament jekk huwiex motor traffic dispute jew le. Din ma tidhirx li kienet l-intenzjoni tal-legislatur.
Il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li nghad fis-sentenza tat-23 ta' Ottubru 2009:-

*"Trattasi ta' procedimenti, ta' indoli koercittiva, l-istess ghandhom jircievu **interpretazzjoni ristrettissima**. Dan qed jigi rilevat in kwantu l-interpretazzjoni ta' ligi ghandha tkun dejjem konsona mar-raguni u, f'dan il-kaz, ma jidhrux li huma ragonevoli, proprju f'materja eccezzjonali u ta' imposizzjoni mandatorja, illi jigu ammessi estensjonijiet ta' kontroversji li l-legislatur ma kkontemplax".*

Din il-qorti zzid li anke fejn hemm dubju, dan ghandu jmur kontra l-applikazzjoni tal-procedura tal-arbitragg mandatorju li wara kollox hi ta' natura straordinarja gialadarba l-arbitragg hu min-natura

---

[7] Il-qorti tosserva wkoll li 'l fatti ta' dik il-kawza kienu differenti mill-kaz odjern. L-attur talab ghad-danni minhabba li waqt li l-konvenut kien qieghed isuq il-vettura li nghatat lilu mill-attur b'kirja, ghamlilha l-hsara.

tieghu fakoltattiv u fil-principju jezigi l-kunsens tal-partijiet."

(Ara wkoll sentenzi ohra ta' din il-Qorti kif preseduta bazati fuq l-istess insenjament: **Argus Insurance Agencies Ltd noe vs Is-Sindku u s-Segretarju Ezekuttiv tal-Kunsill Lokali Naxxar** tad-29 ta' Lulju 2016; **Awtorita' ghat-Trasport f'Malta vs Christian Fenech** tal-15 ta' Marzu 2016 u **Kevin Micallef vs GasanMamo Insurance Ltd et** tat-22 ta' Frar 2016).

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tas-sentenza preliminari tat-Tribunal tal-31 ta' Jannar 2014.

L-aggravju huwa michud.

2. Aggravju dwar is-sentenza tal-24 ta' April 2015.

L-ilment huwa li:

i. it-Tribunal ma tax importanza lill-fatt li nofs ir-responsabbilta' ghall-incident *de quo* kienet diga' giet ammessa mill-appellat Alexander Vassallo *noe* permezz ta' ittra legali u Cedola ta' Depozitu;

ii. it-Tribunal ta nterpretazzjoni zbaljata tad-dispozizzjonijiet li jirregolaw il-partijiet komuni fl-Att dwar il-Condominia, partikolarment l-artikolu 5(a) tieghu;

iii. Subordinament, u f'kaz li jigu skartati l-ewwel zewg aggravji, ir-responsabbilta' ta' Joanne Camilleri ma kellhiex tigi analizzata fid-dawl tal-artikolu 1032 tal-Kap 16 kif erroneament ghamel it-Tribunal billi dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz in ezami. Invece, fil-fehma taghha kellu jigi applikat l-artikolu 1041 tal-istess Kap.

Min-naha taghha s-socjeta' appellata ma dahlitx fil-mertu ta' min mill-konvenuti ghandu tort u dan ghaliex fil-fehma taghha, xi wiehed minnhom zgur naqas milli jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-madum in kwistjoni, u ghalhekk wiehed minnhom ghandu jhallas id-danni sofferti minnha.
L-appellat Alexander Vassallo nominine jirribatti li:

i. Fil-kawza odjerna huwa m'ammetta ebda responsabbilta'. L-ammissjoni li saret fl-ittra legali u fic-cedola ta' depozitu kienet biss minghajr pregudizzju u sabiex jigu protetti l-interessi tal-komun u tal-membri kollha;

ii. L-interpretazzjoni tal-artiklu 5 (a) tal-Kap 398 kif moghtija mit-Tribunal hija korretta stante li l-madum li nqala', ma nqalax mill-faccata tal-blokk, imma mill-gallarija tal-appartament proprjeta' ta' Joanna Camilleri;

iii. It-Tribunal m'ghamilx biss referenza ghall-artikolu 1032 tal-Kap 16 izda anke ghall-artikoli sussegwenti dwar id-delitti nkluz ghalhekk l-artikolu 1041. F'kull kaz, l-artikolu

1041 m'huwhiex limitazzjoni ghar-responsabbilta' taht l-artikolu 1032 izda estensjoni taghha.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

1. L-appellanti tilmenta li t-Tribunal injora ghal kollox l-ammissjoni ta' Alexander Vassallo nomine fir-rigward tal-incident odjern.

Mill-atti jirrizulta li:

i. Permezz ta' ittra legali datata 14 ta' Mejju 2012, indirizzata lill-konsulenti legali tal-partijiet l-ohra fil-kawza, il-konsulent legali tal-Assocjazzjoni tas-Sidien ta' Windsor Park Towers, f'isem l-Assocjazzjoni iddikjara li huwa kien qieghed *"ihallas nofs is-somma pretiza minn Gasan Mamo Insurance pero' jiddikjara minn issa stess li r-responsabbilta' tal-incident mertu tal-kawza ma saritx unikament u esklussivament tort u b'responsabbilta' tal-Owners Association, imma hemm negligenza kontributorja skond il-ligi, da parti ta' Joanna Camilleri li ma haditx hsieb il-gallarija taghha u lanqas ma rrapurtat li l-madum mal-gallarija taghha stess kien qieghed jinqala' minn mal-hajt."*[8] L-Assocjazzjoni ddikjarat ukoll li hija kienet qed tikkontesta kwalunkwe responsabilta' ulterjuri minhabba n-negligenza da parti ta' Joanna Camilleri li la hadet hsieb il-gallarija taghha u lanqas infurmat lill-Assocjazzjoni bil-hsara u/jew li l-madum kien qieghed jinqala;

ii. Mal-ittra gie anness cekk f'isem l-Assocjazzjoni ghas-somma ta' €1523.01 indirizzat lill-avukat tas-socjeta' appellata datat ukoll 14 ta' Mejju 2012;

iii. Jidher li dan ic-cekk ma kienx issarraf tant li xi xhur wara fil-11 ta' Settembru 2012, l-appellat Alexander Vassallo noe ipprezenta Cedola ta' Depozitu Nru 1824/12 fil-Qorti bl-istess somma ta' €1523.01 u dan peress li fi kliemu *"....l-mittenti noe jassumi r-responsabbilta' ta' l-incident sa 50% tad-danni in kwistjoni li gew kagunati, pero' l-mittenti nominee qeghdin izommu fermi li ma jhallsux aktar minn din is-somma, billi hemm responsabbilta' ta' Joanna Camilleri li ghandha tort u htija a rigward il-hsara li giet kagunata u dan in virtu ta' l-artikolu 1050 (2) tal-kap 16*[9]*";*

iv. Evidentement ghal darb'ohra s-socjeta' appellata ma laqghetx din l-offerta tant li diversi xhur wara hija ntavolat il-proceduri fl-ismijiet premessi ghas-somma ntiera ta' €3046.02 kemm kontra l-amministratur tal-Blokka kif ukoll kontra s-sid tal-gallarija;

v. Fil-fehma tal-Qorti il-kliem fl-ittra legali hu car u ma jhalli l-ebda lok ghal xi dubju. Alexander Vassallo nomine ammetta r-responsabbilta' san-nofs. Tant irrikonoxxa r-responsabbilta, li ddepozita fil-qorti s-somma ta' €1,523.01 (cedola numru: 1824/2012). Hlas li ma sarx taht protesta. Fil-fatt fic-cedola stess Alexander Vassallo nomine iddikjara:

[8] Fol 14.
[9] Fol 101-102.

"Illi l-mittenti qieghed jiddepozita s-somma ta' Euros 1523.01 (elf hames mija u tlieta u ghoxrin Euros u centezmu) ***billi l-mittenti nomine jassumi r-responsabbilta tal-incident sa 50% tad-danni in kwistjoni*** *li gew kagunati, pero l-mittenti nomine qieghed izommu Fermi li ma jhallsux aktar minn din is-somma, billi hemm reponsabbilta ta' Joanna Camilleri li ghandha tort u htija a rigward il-hsara li giet kagunata u dan in virtu tal-artikolu 1050(2) tal-Kodici Civili…*

Illi l-mittenti qieghed jiddepozita tali somma ta' Euros1523.01 liberament sabiex jistghu jingibdu mill-assikuratur Gasan Mamo Limited kif surrogate fid-drittijiet ta' sid il-vettura ABS-864 fid-data tal-incident 1 ta' Mejju 2011".

Hu minnu li fit-twegiba li pprezenta quddiem it-Tribunal Alexander Vassallo kkontesta r-responsabbilta u meta xehed (affidavit) qal:

> *"14. Illi l-hlas li ghamilna permezz tac-cedola bin-numru 1824/2012 tas-somma ta' Euros 1523.01 huwa hlas li bl-ebda mod qieghdin intennu li l-gallarija hija responsabbilta tal-Owners Association.*
>
> *15. Dan sar bhala sens ta' solidarjeta….."*

Pero' meta xehed in kontro-ezami qal:

"Ghandi nghid illi in segwitu ghall-ewwel incident illi kien sehh u cioe' fejn tbewwaq il-madum tal-gallarija tas-sur Gaetano Abela jiena deherli li kien ikun opportune illi fil-contribution nibde nahsbu ghal fund sabiex eventwalment naghmlu xoghlijiet ta' riparazzjoni jew tnehhija li kien ser ikun mehtieg fir-rigward tal-madum li kien imwahhal mal-faccata".

Id-difiza u l-verzjoni li Vassallo ta fl-affidavit hi ghal kollox inkompatibbli mal-fatti hawn fuq imsemmija.

Fic-cirkostanzi l-qorti tqies li dan l-ilment hu gustifikat.

2. L-artikolu 5 (a) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi:

"Kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemmm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li gejjin, ukoll jekk wiehed jew izjed mill-condomini ma jaghmilx uzu minnu:

(a) l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, il-hitan ta' barra, inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-tarag, il-bibien ta' dhul komuni, intrati, trombi tat-tarag, btiehi, gonna, l-arja li tigi fuq il-proprjeta' kollha u b'mod generali, ***kull parti ohra tal-proprjeta' li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni****;"*

Il-kwistjoni centrali hija jekk il-faccata tal-gallariji hijiex part komuni tal-kondominju. Hu minnu li fil-Kap. 398 gallarija ma tissemmiex b'mod espress.

Mhemmx dubju li l-gallarija hi estensjoni tal-appartament proprjeta tal-appellanti, u fil-fatt hi proprjeta taghha. Kif jidher mir-ritratt a fol. 5 tal-process, il-gallariji huma parti mill-faccata tal-bini u mhumiex jesporgu 'l barra. Mal-faccata ta' kull gallarija kien hemm

il-madum imwahhal. Ghall-qorti hu evidenti li dan il-madum tpogga ghal finijiet ta' dekorazzjoni u ghalhekk biex iservi ghall-estetika tal-faccata tal-binja. Dak il-madum jidher li ghandu biss funzjoni estetika, intiza biex tirrendi l-faccata tal-blokk uniformi fl-istil u estetikament gradevoli. Dan jifforma parti mill-gid komuni tal-blokk li fih innifsu ghandu wkoll valur ekonomiku. Ghaldaqstant, fil-fehma tal-qorti din il-parti tal-proprjeta qeghda tintuza b'mod komuni, gialadarba kull wiehed mill-kondomini qieghed jiehu beneficcju in kwantu johrog element ta' uniformita' u stil fil-binja. Dan ifisser li dik il-parti tal-gallarija hi oggett ta' proprjeta komuni u mhux proprjeta esklussiva tal-*condominus* li lilu tappartjeni l-gallarija.

3. L-incident sehh fl-1 ta' Mejju, 2011. Jirrizulta li qabel dakinhar kien hemm diga' kaz iehor fejn kien xi madum beda jinqala' mill-faccata. Fil-fatt il-kondominju haseb biex jibda jigbor il-flus minghand il-condomini sabiex issir manutenzjoni tal-faccata. Fil-fatt Vassallo xehed:

"… u nghid illi minhabba li kien gara dak l-incident fejn semmejt illii kienet bdiet taqta' xi maduma minn mal-faccata liema kaz jidhirli li kien sehh f'Gunju tal-2010 ahna deherilna li kien ikun ahjar illi nipprovdu jew nibdew nahsbu ghal dawn it-tip ta' spejjez".

Il-qorti tkompli tosserva li:

i. Jidher li l-binja nbniet f'xi zmien matul is-snin disghin;

ii. M'hemmx prova li matul is-snin qatt saret xi manutenzjoni fuq il-madum imwahhal mal-faccata;

iii. L-artikolu 1041 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Is-sid ta' bini jwieġeb għall-ħsara li ssir mit-tiġrif tal-bini, meta dan it-tiġrif jiġri minħabba nuqqas ta' tiswijiet, jew minħabba difett fix-xogħol tal-bini, iżda dan kemm-il darba s-sid kien jaf b'dak id-difett, jew kellu raġun jaħseb li dak id-difett kien jeżisti".

Fis-sentenza **Giovanni Vella et vs Michael Cilia** tat-23 ta' Gunju 2004, din il-qorti qalet:

*"Issa a norma ta' l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu". Jezistu mbaghad certi presunzjonijiet legali ta' responsabilita` fir-rigward ta' sidien ta' bini bhal dawk ezemplifikati fl-Artikoli 1041 u 1042 tal-istess Kodici. Wiehed necessarjament jifhem li bini jinkorpora fih mhux biss il-gebla izda l-impjanti u nstallazzjonijiet ta' go fih. Huwa ghalhekk prezunt illi kull wiehed iwiegeb ghall-hsara kagjonata anke minn dawn l-impjanti u nstallazzjonijiet taht il-kontroll tieghu. **Li jfisser allura li jissussisti d-dover ta' kontroll u ta' kustodja adegwata ta' dawn il-hwejjeg li fuqhom is-sid jew detentur ghandu l-poter materjali**. Il-mizuri tal-prekawzjoni u tas-salvagwardja ta' dawn il-hwejjeg ghandhom ikunu ritenuti korrelatati mal-ordinarja diligenza"*.

iv. Ghall-qorti mhemmx dubju lli dak li gara kien minhabba nuqqas ta' manutenzjoni matul is-snin. It-tiling kien espost ghall-elementi u l-kondomini kellhom dmir jiehdu

hsieb li minn zmien ghal zmien it-tiling jithalleb sabiex jigi ssiggillat kontra l-ilma. Mhemmx prova li dan kien qieghed isir. Dan apparti li kellhom ukoll id-dmir li minn zmien ghal zmien jaghmlu kontrolli fuq it-tiling sabiex jassiguraw ruhhom li m'hemmx tiles li qeghdin jiddistakkaw minn mal-faccata tal-gallariji. Kontroll elementari li kellu jsir bhala *bonus pater familias*. Dan apparti li bl-incident precedent li kien gara fil-kaz ta' Gaetano Abela, kellhom diga' pre-avviz ta' x'jista' jigri. Fil-fatt kien wara dak l-incident li l-kondomini holqu fond proprju ghal tiswija fuq il-faccata. Dan kif jirrizulta minn Dok. X a fol. 110 li Alexander Vassallo qal li, *"…. Huma l-financial accounts ta' bejn Settembru 2010 u Awissu tal-2011…"*. Skond l-istess xhud dak l-incident kien sehh f'Gunju tas-sena 2010. Meta tqies li l-incident meritu tal-kawza sehh f'Mejju, 2011 il-qorti tikkonkludi li kien hemm altru milli bizzejjed zmien sabiex il-konodomini jaghmlu l-accertamenti li kien hemm bzonn fil-faccata tal-blokk.

Ghal dawn il-motivi:

1. Tichad l-eccezzjoni preliminari ta' Alexander Vassallo nomine bl-ispejjez kontra tieghu.

2. Tichad l-ewwel aggravju bl-ispejjez kontra l-appellanti.

3. Sa fejn kompatibbli ma' dak deciz hawn fuq, tilqa' t-tieni u tielet aggravji u filwaqt li thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-24 ta' April, 2015 u ghar-ragunijiet fuq moghtija:

i. Tilqa' t-talba tas-socjeta attrici u tikkundanna lil Alexander Vassallo nomine sabiex ihallasha s-somma ta' tlett elef u sitta u erbghin ewro u zewg centezmi (€3,046.02), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Novembru, 2011 u fin-nuqqas mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba. Billi l-appellanti hi wahda mill-kondomini, tikkundannaha thallas sehemha mill-imsemmija cifra.

ii. Salv dak li diga nghad, l-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal 15/16 a karigu ta' Alexander Vassallo nomine u 1/16 a karigu tal-appellanti.

Anthony Ellul.