Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 202/2012/1

Emanuela sive Lilliana Farrugia I.D. 538671(M)
u Franco Farrugia I.D. 180673(M) (appellati)

vs

Michael Axisa, LayLay Co Ltd (appellanti) u George Barun.

18 ta' Diċembru, 2018.

1. Permezz ta' rikors ippreżentat minn Emanuela sive Lilliana Farrugia u Franco Farrugia quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-12 ta' Ġunju 2012, l-intimati Miachael Axisa, LayLay Co Ltd u George Barun ġew interpellati sabiex:

> *'thallsu d-danni li kkagunajtu lill-atturi fil-fond taghom 116, Chez L'Amor, Triq Alessio Erardi, Zabbar, meta ghamiltu xoghlijiet ta' kostruzzjoni u thaffir liema hsara saret da parti taghkhom kif jigi spjegat waqt il-kawza u nqastu li thallsu dawn id-danni. Prevja dikjarazzjoni ta' responsabbilta' minn naha taghkom, minn din il-Qorti. L-ammont ta' danni ma jaqbizx is-somma ta' hdax-il elf, erba mija u tlettax-il euro (11,413).'*

2. Permezz ta' risposta[1] ppreżentata fid-9 ta' Lulju 2012, George Barun wieġeb:

> *1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *2. Illi minghajr pregudizzju u fil-meritu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponent ma kkawza l-ebda danni lill-atturi.*
>
> *3. Illi minghajr pregudizzju wkoll id-danni fi kwalumkwe kaz qed jigu kontestati.'*

3. Permezz ta' risposta[2] ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2012, Michael Axisa u LayLay Company Limited wieġbu:

> *'Illi l-pretensjonijiet ta' Emanuela sive Lilliana Farrugia et huma preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante illi x-xogholijiet*

[1] Fol. 6.
[2] Fol. 7.

ta' skavar imwettqa minn terzi fuq inkarigu tas-socjeta LayLay Company Ltd biswit il-propjeta' taghhom ilu li tlesta aktar minn hames snin u dana anke skond ma jixhed ir-rapport tal-Perit Catherine Galea illi sar wara li tlestew ix-xogholijiet.

Illi Michael Axisa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante illi x-xoghlijiet ta' skavar u sussegwenti kostruzzjoni twettqu mis-socjeta LayLay Company Limited.

Illi bla pregudizzju ghal dak su espost, l-allegazzjonijiet ta' Emanuela sive Lilliana Farrugia et huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi kif ser jirrizulta lampanti fil-mori tal-kawza, l-allegati hsarat fil-propjeta' ta' Emanuela sive Liliana Farrugia et, kienu diga esistenti qabel ma beda x-xoghol ta' skavar u dana anke skond ma jixhed il-pre excavation report redatt mill-Perit Catherine Galea A&CE.'

4. Permezz ta' sentenza datata 8 ta' Frar 2018, il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) iddeċidiet il-każ billi:

*'**Tilqa** l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat George Barun u tiddikjara l-azzjoni kontra tieghu hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta,*

***Tilqa** l-eccezzjoni ta' Michael Axisa personalment fejn eccepixxa illi ma kienx il-legittimu kontradittur u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju,*

***Tichad** l-eccezzjonijiet mressqa mis-socjeta Lay Lay Company Limited*

***Tiddikjara** lis-socjeta Lay Lay Company Limited responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fejn jirrigwardaw il-bir w il-bieb ta' barra kif ukoll fil-hitan, soqfa u madum tal-art tal-fond numru 116, Chez L'Amor, Triq Alessi Erardi Zabbar u dana fil-kwoti kif ser jigi hawn taht stabbilit; u ghalhekk*

***Tikkundanna** lis-socjeta Lay Lay Company Limited taghmel tajjeb ghall-ispejjez li jistghu jinkorru ir-rikorrenti ghat-tiswija tal-affarjiet segwenti u fil-kwoti segwenti:*

- l-ispejjez kollha ghat-tiswija tal-bir;
- nofs l-ispejjez ghat-tiswija tal-bieb ta' barra;
- nofs l-ispejjez ghat-tiswija tal-hitan u soqfa kollha fil-fond tar-rikorrenti;
- zewgt terzi ta' l-ispejjez tat-tnehhija u tqieghid ta' madum gdid tal-art fil-fond kollu tarrikorrenti.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tas-socjeta Lay Lay Company Limited, salv dawk ta' George Barun, illi ghandhom jibqu a kariku tieghu.'

5. Illi minn din is-sentenza appellat biss is-soċjetà LayLay Company Limited fejn argumentat li l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) għamlet apprezzament ħażin tal-fatti,

filwaqt li irrikorriet għal prinċipji żbaljati fil-ġudikat tagħha. L-appell hu bażat fuq sitt aggravji:

1. l-azzjoni kienet preskritta;
2. il-konkluzjoni tal-perit tekniku huma erronji u għandhom jiġu skartati;
3. l-ordni għal tiswijiet ta' affarijiet mhux mertu tal-kawża;
4. ma ġiex stipulat valur la fil-mertu tal-kawża u lanqas fis-sentenza;
5. *ne eat iudex extra petita partium*
6. il-kwota ta' żewġ terzi ta' l-ispejjeż tat-tneħħija u tqegħid tal-madum ġdid tal-art kollu fil-fond kollu tar-rikorrenti.

6. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-2 ta' Mejju 2018 l-atturi wieġbu li, filwaqt li din il-Qorti għandha tiddisturba biss id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti f' każijiet eċċezzjonali u għal raġunijiet serjissimi sabiex tikkoreġi żball manifest li jekk ma jiġix korrett tempestivament iwassal għal inġustizzja ċara, id-deċiżjoni appellata hi essenzjalment ġusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjoni.

7. L-**ewwel aggravju** hu dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. L-appellanti tisħaq li mill-provi jirriżulta li l-iskavar fil-proprjetà tagħha kien lest sa nofs tas-sena 2008 filwaqt li l-appellati ppreżentaw ittra uffiċjali fit-30 ta' Jannar 2012 u mbagħad fit-12 ta' Ġunju, 2012 ippreżentaw il-kawża. L-appellanti ssostni li l-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2153 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba it-tqattiegħ ta' blat kien *"lest sa nofs is-sena 2008"*.[3]

8. L-appellati wieġbu iżda li l-perit tekniku qatt ma speċifika li d-diversi ħsarat li sofrew l-appellanti kienu riżultat tat-tħaffir biss, anzi huwa dejjem irrelata li dawn seħħew minħabba xogħlijiet inċessanti li seħħew fuq il-medda ta' snin bejn l-2005 u l-2011 li ħolqu stress enormi fuq il-fond tal-appellati. Dan wassal għal diversi ħsarat fil-fond tal-appellati liema ħsarat baqgħu jitfaċċaw ferm wara li intemmu x-xogħlijiet. Jgħidu għalhekk li l-azzjoni tagħhom żgur ma kinitx preskritta peress li d-dannu fil-fond tagħhom kien kontinwu.

9. Dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti tal-Prim' Istanza għamlet il-kunsiderazzjonijiet segwenti:

> *'Jirrizulta illi l-artikolu 2153 jistabilixxi dan li gej:*
>
> > *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

---

[3] Fol. 3.

Jirrizulta illi l-intimat Barun lesta x-xogholjijet kollha fil-binja tieghu billi tella it-tieni sular fuq il-maisonette tieghu, u dawna x-xogholijiet tlestew lejn nofs is-sena 2008, kif del resto jikkonfermaw r-rikorrenti stess fix-xhieda ta' Liliana Farrugia (fol 27) u fis-sottomissjonijiet finali taghha (fol 270)

Jirrizulta illi s-socjeta LayLay Company Limited kienet is-socjeta illi f'Jannar 2005 inghatat il-permessi sabiex tibni "Garages at basement level, maisonettes at ground fllor and flats at first and second floor" (vide fol 98), ***liema xogholijiet tlestew f'Dicembru 2011, kif jistqarr Johan Axisa fl-affidavit tieghu*** *(fol 186).*

Jirriżulta illi fit-30 ta' Jannar 2012 ir-rikorrenti bagħtu Ittra Uffiżjali lil Michael Axisa u lis-soċjeta Lay Lay Co Limited ()fol. 15) liema Ittra l-istess intimati rċevew stante li rrispondew għaliha permezz ta' Ittra Ufficjali datata 8 ta' Frar 2012 fejn irrespinġew it-talbiet kollha (fol. 16)'.

10. Michael Axisa, direttur tas-soċjeta appellanti, xehed li fl-2005 kien ħareġ il-permess ta' żvilupp sabiex tiżviluppa l-art fi Triq Alessio Erardi, Żabbar.[4] F' Ġunju tal-2005, fuq talba tal-appellati, is-soċjetà appellanti bagħtet lill-perit Catherine Galea sabiex tagħmel *pre-condition report* tal-fond tal-atturi. Filwaqt li kkonstatat '*water mark in the corner'* fil-kuritur tul il-ħajt diviżorju, qalet illi:

> '*in general the whole premises has been recently refurbished to a high standard of finish and no cracks were visible anywhere.'*

11. Wara spezzjoni oħra fis-27 ta' Frar 2008, il-perit Galea għamlet rapport ieħor datat 25 ta' April 2008 minn liema jirriżulta s-segwenti:

> '*1. Water penetration marks and flaked paint in the front room.*
> *2. A crack in the wall dividing the sitting room and the first bedroom.*
> *3. The watermark already noted in the corner of the corridor which leads to the kitchen was aggravated.*
> *4. Two chipped tiles in the bathroom (Mrs Farrugia claims that these occurred when the garages were removed on the adjacent land).*
> *5. Cracks in the kitchen, Mrs Farrugia claimed, occurred when third party on the other side of Mrs Farrugia's property were demolishing the third party property.'*

12. L-appellata xehdet li sa Frar tal-2008, meta l-Perit Gelea għamlet it-tieni spezzjoni tagħha, kien tlesta biss it-tħaffir fis-sit tal-Barun. Ix-xogħol ta' tħaffir mill-appellanti beda wara.[5]

13. Fix-xhieda tagħha, il-Perit Catherine Galea ikkonfermat illi:

---

[4] Fol. 94, 98 – 102.
[5] Fol. 24, 25.

'meta għamilna l-post inspection report jiġifieri tat-2008 kien diġà sar ix-xogħlijiet ta' excavation. Sa fejn naf jien, u anké hekk jidher fir-rapport tiegħi a fol 14 tal-proċess l-art ***kienet għadha qed titħaffer***[6] *meta mort nagħmel l-aċċess fuq il-li post. Nikkonferma wkoll illi jiena mort għax kienet ikkomunikat miegħi r-rikorrenti u qaltli illi kien qed isofri xi ħsarat riżultat tax-xogħlijiet.'*[7]

14. Fir-rapport tal-25 ta' April, 2008 tal-perit Galea, jingħad li fis-27 ta' Frar, 2008 kienet għamlet *site inspection* fil-fond tal-appellati u ddikjarat *"It is adjacent to Mr Axisa's land which is being excavated"*. Prova oħra li sa Frar, 2008 kien għadu jsir xogħol ta' skavar fis-sit tal-appellanti.

15. Charles Bonnici kkonferma li x-xogħlijiet ta' skavar fil-fond tal-appellanti *'sar fi Frar tal-2008, u domna għaddejjin madwar ħames ġimgħat – sitta b' kollox.'*[8] Michael Axisa ukoll xehed li l-imsemmi skavar kien sar fil-bidu tas-sena 2008 u li Charles Bonnici kien tħallas a saldu tal-prezz għax-xogħlijiet li kienu twettqu minnu **f'Ġunju 2008**.[9] Kompla jixhed li *'l-binja kollha tal-kumpannija kienet lesta fi stat ta' ġebel u saqaf'* sa qabel Ġunju 2011.[10] Ibnu Johann Axisa żied jgħid li l-binja kienet tlestiet minn kollox f' Diċembru tal-2011.

16. L-appellata xehedet li **meta bdew jibnu u waslu fil-livell li bdew iqabbdu mal-fond tagħha, li bdiet tinnota madum jinqasam fil-kuritur u fis-salott**. **Dan kien fit-tieni nofs tas-sena 2010.** Spjegat li sar tqattiegħ fit-travu li jinsab fuq il-bieb tal-garaxx u bi żball nifdu għal ġol-garage. Imbagħad lejn **Novembru tal-2011** daħlilha ħafna ilma tax-xita fil-kuridur li kien jgħaqqad mal-kċina u avviċinat lid-diriġenti tas-soċjetà appellanti li ma riedux jaċċettaw il-ħsara. Sussegwentment l-appellanti aċċettat biss li tagħmel tajjeb għall-ħsarat minuri. Tgħid li l-ħsara kompliet tiżdied kontinwament mill-2010 sal-ġurnata li għamlet l-affidavit tagħha.

17. Dan ġie kkonfermat ukoll mill-perit Herbert Debono fix-xhieda tiegħu.[11] F'email minnu mibgħuta lill-Perit Catherine Galea fid-19 ta' Diċembru 2011[12] jgħidilha:

'On the 9th December 2011, together with the Farrugia family, we had the last inspection at premises, 116 & 114, Erardi Street, Zabbar, regarding the damages caused in said premises resulting from works of ***demolition, excavation and construction*** *carried out in the adjacent property belonging to your client Mr Michael Axisa ...'*[13]

---

[6] Enfażi tal-Qorti.
[7] Fol. 86.
[8] Fol. 87.
[9] Fol. 95.
[10] Fol. 95.
[11] Fol. 37.
[12] Fol. 39 – 40.
[13] Enfażi tal-Qorti.

18. L-ewwel qorti kkonkludiet li l-appellata għandha tagħmel tajjeb ghall-parti mill-ispejjeż għat-tiswija tal-bir, tal-bieb ta' barra, tiswija tal-ħitan u soqfa, u tibdil tal-madum.

19. Il-perit Edgar Rossignaud, inkarigat mill-ewwel qorti bħala espert tekniku sabiex jirrelata dwar il-ħsarat fil-fond tal-appellati u l-garaxx taħt id-dar tagħhom, dwar il-ħsara fil-ħitan u soqfa qal:

> *'.... hija probabbilta kbira li kieku sar, per eżempju, żvilupp fuq naħa waħda biss tal-proprjeta tal-attur, xorta l-ħsara kienet issir. Il-fatt li saru ż-żewġ żviluppi fi tul ta' ftit snin, ikkrejaw bil-fors 'stresses' fuq il-bini tal-attur, riżultanti* ***mil-fatt li f'mument inxteħtet piż qawwi fuq ħajt ta' appoġġ ta' naħa waħda u wara ftit, inxteħet piż ieħor fuq il-ħajt tal-appoġġ tan-naħa l-oħra.*** *Huwa rilevanti li dawn iż-żewġ żviluppi qiegħdin jerfgħu saqaf oħxon tal-planki, li ma tantx għandhom tolleranza ta' dawn l-istresses, u jinħoloq 'deflection' li jirriżultaw fil-konsenturi tal-ħitan li qegħdin jistrieħu fuq dawn il-planki'.*[14]

20. Għaldaqstant, għal dak li jirrigwarda l-ħsara fil-ħitan u soqfa l-perit tekniku m'attribwihx max-xoghol ta' skavar.

21. Fir-rigward tal-bir, hemm email datata 21 ta' Diċembru 2011 l-perit Catherine Galea bagħtet lill-perit Herbert De Bono fejn ikkonfermat li, *"Client accepts to repair the water reservoir and to adjust the garage steel door"*. Għaldaqstant, żgur li fir-rigward ta' dik il-ħsara, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tirnexxi ġialadarba l-kawza kienet preżentata fit-12 ta' Ġunju, 2012. L-istess raġunament japplika fir-rigward ta' dak li nkiteb fl-istess email, *"Client accepts the responsibility for the minor damages to the (right) party wall in the corridor, adjacent to client's property and to the wall dividing the sittin room from the next room"*.

22. M'hemmx prova li l-ħsara fil-madum saret waqt l-iskavar. Anzi l-appellata qalet li kien fit-tieni nofs tas-sena 2010, meta l-livell tal-bini tal-appellanti wasal sal-livell li bdew iqabbdu magħha, li bdiet tinnota l-madum tal-kuridur u tas-salott jinqasam.[15] Prova li ma jidhirx li ġiet kontradetta.

23. Għaldaqstant, l-appellanti m'għandhiex raġun targumenta li l-azzjoni tal-appellati hi preskritta għaliex it-tqattiegħ tal-blat kien lest sa nofs is-sena 2008. Min jallega jrid jipprova. Ġialadarba l-appellanti ma tatx prova sodisfaċenti li l-ħsara saret waqt l-iskavar, allura ma setgħetx tirnexxi fl-ewwel eċċezzjoni.

---

[14] Fol. 54.
[15] Fol. 25.

24. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellanti tilmenta li l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku huma żbaljati u għandhom ikunu skartati u tinsisti bl-ipoteżi tagħha dwar il-kaġun tad-danni fil-fond tal-appellati. Tisħaq li l-konsenturi fil-fond tal-appellati kienu dovuti għall-fatt li min-naħa ta' George Barun il-planki tas-saqaf tal-garaxx numru 114, li fuqu ġiet mibnija r-residenza tagħhom, ġew ingastati fil-ħajt minflok tpoġġew fuq suletta tal-konkos. Tilmenta ukoll li l-ħsarat fil-madum kienu dovuti għall-fatt li dan ma ġiex imqiegħed skont is-sengħa u l-arti b' dan illi l-ebda ħtija għal tali danni ma setgħat ġiet addebitata lilha.

25. Għalkemm opinjoni ta' perit ġudizzjarju hi prova bħall-provi oħra, m'għandhiex tiġi skartata faċilment. M'hemmx provi ta' natura teknika li kellhom iwasslu lill-ewwel qorti biex tiskarta l-opinjoni tal-perit Rossignaud. Dan apparti li l-konsenturi ħarġu wkoll waqt li kien qiegħed isir l-iżvilupp mill-appellanti.

26. Skont il-Perit Rossignaud, it-teżi avvanzata mill-appellanti li l-konsenturi fil-proprjetà tal-appellati rriżultaw bħala konsegwenza tal-fatt li l-planki man-naħa tal-appoġġ tal-konvenut Barun ġew ingastati fil-ħajt flok fuq suletta tal-konkos, hija '*ipotesi plawsibbli*' iżda żied jgħid li '***ma tistax teskludi fatturi oħra'***.[16] Il-perit tekniku kemm-il darba tenna li, '*il-fatt li kienu l-atturi li ngastaw is-saqaf fl-appoġġ tas-sur Barun ma jbiddel xejn'* mill-fatt li l-iżvilupp da parti tal-intimati kkawża *stresses* fuq il-fond tal-appellati. Mistoqsi jekk l-imsemmi saqaf tal-planki missux ġie mserraħ fuq ħajt minflok ingastat fl-appoġġ wieġeb li '*il-planki tal-konkos jistgħu jitqegħdu kemm jekk jserrħu fuq ħajt ġdid u kif ukoll jekk jiġu ngastati f'ħajt eżistenti, basta li jittieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji.'*[17] Mistoqsi mbagħad għalfejn l-konsegwenzi tal-pressjoni minħabba l-bini ta' sulari addizzjonali fuq iż-żewġ naħat ma rriżultatx fuq iż-żewġ faċċati tal-istess ħajt tenna li '*l-ħsara mhux ġejja direttament min piż vertikali tal-ħitan tal-appoġġ, iżda minn fatturi ta' "deflection" ta' l-istess planki li qed iġorru parti kbira mill-ħitan interni tal-fond f'numru 116'*.[18] B'daqshekk ma nbidel xejn mill-opinjoni li ta fil-parti '*Konkluzjoni tal-Perit Tekniku'* tar-rapport tiegħu (ara raba' paragrafu, fol. 54).

27. Rigward il-ħsarat fil-madum, il-perit tal-appellanti ma rriskontrat l-ebda difetti fil-*pre condition report* li ħejjiet f' Ġunju 2005. Fir-rapport tal-25 ta' April 2008 tal-istess Perit Galea, li jirreferi għal spezzjoni li saret wara li l-garaxxijiet tal-appellanti ġew demoliti u beda l-iskavar, ġie relatat fost affarijiet oħra li nnutat '*two chipped tiles in the bathroom (Mrs Farrugia claims that these occurred when the garages were removed on the adjacent land).*[19] L-appellata tgħid li kien fit-tieni nofs tas-sena 2010, meta l-livell tal-bini tal-appellanti wasal sal-

---

16 Fol. 255.
17 Fol. 72.
18 Fol. 255.
19 Fol. 14.

livell li bdew iqabbdu magħha, li bdiet tinnota l-madum tal-kuridur u tas-salott jinqasam.[20]

28. Il-perit Rossignaud irrelata illi:

> *'Għalkemm wieħed jista' jassumi li kieku ma sarux l-iżviluppi adjaċenti, dan il-madum ma kienx isofri ħsarat, pero jista jkun li l-ħsara kienet tkun inqas gravi, kieku, kif spjegat huwa fuq, il-madum kien tqiegħed b'mod aħjar għaċ-ċirkostanzi tal-bini.'*[21]

29. Mistoqsi in eskussjoni jekk jaqbilx li f'każ li l-madum '*kellu l-ispacer u tpoġġa kif suppost fuq it-torba, dan kien jirrisulta fi qsim fil-grouting, liema qsim jista' jerġa' jiġi grouted bla problem*'[22] wieġeb:

> *'waqt li ġeneralment naqbel mal-loġika ta' din id-domanda, jibqa' l-fatt li għamilt fir-relazzjoni tiegħi, illi kieku ma sarux l-iżviluppi fuq iż-żewġ naħat tal-proprjetà ta' l-attriċi, probabbilment ma kinux jiżviluppaw il-konsenturi fil-bini u x-xquq fil-madum fil-proprjetà attriċi.'*[23]

30. In eskussjoni wara r-rapport addizzjonali, mistoqsi għal darb'oħra fuq l-istess punt, il-perit Rossignaud wieġeb:

> *'Nirreferik għar-rapporti preċedenti tiegħi partikolarment dak tad-29 ta' Awissu 2013, fir-raba' u ħames paragrafi tal-'Konkluzjoni' fejn spjegajt li **s-sekwenza ta' l-iżvilupp fuq iż-żewġ naħat tal-proprjeta ta' l-Attriċi bilfors ikkrejat 'stresses' fuq din il-binja, speċjalment fuq il-planki tal-konkrit**. Għidt ukoll li wieħed jista' jassumi li kieku ma sarux l-iżviluppi adjacenti, il-ħsara fil-madum forsi ma kienx jiġri, għalkemm din il-ħsara ġiet aggravata mill-metodu ta' kif tqiegħed il-madum'.*

31. M'hemmx provi ta' natura teknika li jikkontradiċu l-opinjoni tal-perit tekniku. L-appellanti kellha d-dmir li fil-kors tax-xogħol kollu li kienet qegħda tagħmel u wkoll fil-perjodu li fis-sit ma kien qiegħed isir xejn, tieħu l-prekawzjonijiet li ma ssirx ħsara fil-fond tal-appellati. M'huwiex id-dmir ta' din il-qorti li tidentifika x'kienu l-miżuri li kellha tieħu l-appellanti. Il-fatt li saret ħsara fid-dar tal-appellati, hi fiha nnifisha prova li miżuri ma ttieħdux.

32. It-**tielet aggravju** mbagħad jirrigwarda l-ordni għal tiswijiet ta' affarijiet mhux meritu tal-kawża. L-appellanti tgħid illi l-garaxx sottosanti huwa proprjetà ta' terzi b'dan illi it-tiswija tal-bir li jinsab fil-garaxx kif ukoll il-bieb ta' barra tiegħu qatt ma fforma l-meritu ta' dawn il-proċeduri. L-aċċess li kien sar f'dan il-garaxx

[20] Fol. 24 et seq
[21] Fol. 54.
[22] Fol. 67, domanda 19.
[23] Fol. 71.

intalab biss għar-raġuni li l-*precondition* report tal-Perit Catherine Galea kien ikkonstata diversi ħsarat fih, inkluż konsenturi u planki mhux imkaħħla.

33. L-appellanti wieġbu iżda li l-ispejjeż konċernanti l-bieb ta' barra jirreferu għall-bieb tal-fond tagħhom u mhux tal-garaxx sottostanti, liema ħsarat ġew debitament ippruvati. Fir-rigward tal-bir, jikkonċedu li l-bokka tiegħu tinsab fil-garaxx sottostanti iżda jikkontendu li huma kellhom jedd ta' tgawdija fuqu b'dan illi l-ħsarat li sofra dan il-bir ippreġudikaw lilhom ukoll.

34. Huwa minnu li l-att promutur huwa limitat għall-ħsarat li ġew ikkaġunati fil-fond tal-atturi bin-numru 116, Chez L' Amor, Triq Alessio Erardi, Zabbar. L-appellata lmentat dwar[24]:

- madum maqsum fil-kċina;
- madum imtajjar bejn il-kamra tal-banju u l-kuritur;
- madum maqsum fil-kuritur u s-salott;
- travu mqatta' fuq il-bieb tal-garaxx li jsostni parti kbira mill-faċċata tad-dar sabiex isir travu tal-konkos;
- perkolazzjoni ta' ilma fil-kuritur li jgħaddi mal-kċina;
- konsenturi fil-ħitan;
- **bieb ta' barra iebes wara li l-intimat Barun saqqaf l-ewwel saqaf iżda dan kien bagħat mastrudaxxa biex jirranġah**.

35. L-appellat Franco Farrugia ikkonferma dan u żied elenku ta' ħsarat oħra iżda semma biss bieb tal-bejt. Imkien ma semma' ħsarat fil-bieb ta' barra tal-fond tiegħu. Ir-riferenza li għamel għal ħsarat fil-bieb ta' barra kienet b'riferenza għal garaxx sottostanti.

36. Il-perit Herbert Debono[25] jsemmi ukoll madum iċċipjat u konsenturi fil-ħitan u fis-soqfa. Fl-ebda waqt ma semma' bieb ta' barra. B'referenza għall-*maisonette* mertu tal-kawża odjerna, il-perit Rossignaud semma wkoll[26] konsenturi fil-ħitan, xquq fis-saqaf u fil-ħitan, sinjali ta' umdità, madum iċċipjat jew li żviluppa *hairline cracks*. Kien imbagħad fil-garaxx li kkonstata konsenturi, ħsarat fil-bir u fil-bieb tal-ħadid li m'għadux jingħalaq faċilment. Il-perit tekniku ma rrelatax li l-bieb ta' barra tal-fond tal-appellati għandu bżonn ta' tiswija minħabba l-iżvilupp li għamlet l-appellanti.

37. Rigward il-ħsarat fil-bir, issemma diġa li hemm prova sodisfaċenti li l-appellanti obbligat ruħha li ssewwieh. Pero' ladarba l-kawża hi limitata fuq ħsara li saret fil-fond 116, Chez l'Amor, Triq Alessio Erardi, Zabbar u l-bir m'huwiex f'dak il-

[24] Fol. 24 et seq.
[25] Fol. 35
[26] Fol. 50 et. seq

fond, m'huwiex meritu ta' din il-kawża. Fir-rigward tal-bieb ta' barra, l-ilment hu ġustifikat ukoll.

38. Permezz tar-**raba' aggravju** l-appellanti tilmenta mbagħad illi filwaqt li t-talba tal-appellati kienet waħda għad-danni, l-ebda danni ma ġew kwantifikati, la fil-mori tal-kawża u lanqas fis-sentenza. Tikkontendi li l-ispejjeż għat-tiswijiet li ġew ordnati fis-sentenza appellata jistgħu faċilment jaqbżu l-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u li l-imsemmija deċiżjoni ħalliet il-vertenza miftuħa minflok għalqitha.

39. L-appellati wieġbu li kienu fl-impossibiltà li jikkwantifikaw id-danni peress illi l-ħsara baqgħet timmanifesta ruħha matul il-kawża li damet sitt snin biex tiġi deċiża fil-prim' istanza b' dan illi kwalsiasi stima inizjali ma kinitx ser tirrifletti l-ispejjeż li kienu se jinkorru l-appellati biex jagħmlu tajjeb għal ħsara sofferta minnhom. Jgħidu li f'kull każ m'hemm l-ebda prinċipju legali li jimpedixxi lill-ġudikant milli jikkundanna lill-appellanti sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni permezz ta' kwoti tal-ispejjeż rimedjali li jkunu jeħtieġu.

40. It-talba tal-appellati kienet għall-ħlas ta' danni prevja dikjarazzjoni ta' responsabbiltà għall-istess da parti tal-intimati. Fl-att promutur ġie dikjarat li l-ammont ta' danni ma jaqbiżx is-somma ta' ħdax-il elf, erba' mija u tlettax-il ewro (€11,413). L-ewwel qorti ma llikwidatx id-danni. Qalet li l-atturi ma ppreżentawx provi sabiex jikkwantifikaw id-danni li sofrew u għalhekk, *"…. hija fl-impossibilta' illi tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti iżda tista' biss tillimita ruħha sabiex tiddikjara min huwa responsabbli għal liema ħsarat u min għandu jagħmel tajjeb għalihom"*. Din il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-raġunament. L-ewwel qorti faċilment setgħet testendi l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex jagħti stima tal-ispejjeż li hemm bżonn li jsiru fil-fond tal-appellati fir-rigward ta' materjal u *mano d'opera*. Il-fatt li jista' jkun li l-ħsara baqgħet tiżdied hu rrilevanti wkoll. L-ewwel qorti tista' tikkundanna lill-konvenuta tħallas danni sa massimu ta' ħdax-il elf erba' mija u tlettax-il ewro (€11,413) skont it-talba tal-appellata fir-rikors promotur tat-12 ta' Ġunju, 2012 ġialadarba llum il-ġurnata l-appellanti hi l-unika konvenuta li fadal fil-kawża.

41. Il-**ħames aggravju** tal-appellanti huwa *ne eat iudex extra petita partium*, ċjoe li fis-sentenza appellata l-Qorti ma setgħetx tagħti iktar milli ntalab.

42. L-appellati wieġbu li filwaqt li l-appellanti kkwotat żewġ deċiżjonijiet fuq dan il-punt, imkien ma tagħhmel referenza għall-dik il-parti tas-sentenza appellata li hija allegatament hija *extra petita.* Tgħid li f' kull każ, l-Ewwel Qorti bl-ebda mod ma marret oltré dak mitlub minnha iżda żammet mal-parametri tat-talbiet u tal-provi.

43. Imkien ma ġie rilevat liema parti tad-deċiżjoni appellata allegatament tivvjola dan il-prinċipju. Jekk l-appellanti qed tirreferi għall-partijiet tad-deċiżjoni appellata fejn ġiet ordnata tagħmel tajjeb għall-ispejjeż relatati mat-tiswija tal-bir u tal-bieb ta' barra, din il-punt diġà ġie ampjament kunsidrat fit-tielet aggravju. Jekk tirreferi għall-fatt li d-danni ma ġewx likwidati, dan il-punt ġie trattat fir-raba' aggravju.

44. Is-**sitt aggravju** tal-appellanti jirrigwarda l-kwota ta' żewġ terzi ta' l-ispejjeż tat-tneħħija u tqegħid tal-madum ġdid tal-art kollu fil-fond kollu tar-rikorrenti li ġiet ordnata tagħmel tajjeb għalihom. Tgħid li l-kwota ta' żewġ terzi hija eċċessiva ladarba l-Perit wasal għall-konklużjoni li l-attur għandu jġorr parti mill-ispejjeż filwaqt li George Barun ġie eżentat minħabba preskrizzjoni. Tikkontendi li hija ukoll errata l-ordni li jrid jinqala' l-madum fil-fond tal-appellati kollu ladarba la l-appellati u lanqas ir-rapport peritali ma jagħmlu referenza għall-madum fil-livell tal-*ground floor* u s-*second floor.*

45. L-appellati wieġbu iżda li l-ewwel qorti mponiet fuq l-appellanti l-obbligu li tħallas żewġ terzi tal-ispejjeż rimedjali għat-tneħħija tal-madum eżistenti u tqegħid ta' madum ġdid mal-fond tagħhom kollu peress li l-maġġior parti tal-ħsara li sofrew fir-rigward tal-madum seħħet waqt li s-soċjetà appellanta kienet għaddejja bix-xogħlijiet tagħha.

46. Huwa minnu li qatt ma ssemmew ħsarat fil-madum fil-livell tal-*ground floor* (mhux proprjeta tal-appellati Farrugia) u s-*second floor*.

47. Dwar il-presentaġġ ta' responsabbilità għall-ispejjeż għat-tneħħija u tqegħid ta' madum ġdid tal-art fil-ewwel sular tal-fond tal-appellati, jingħad li:

- ladarba l-konvenuta l-oħra kienet responsabbli fi kwoti ugwali għal din il-ħsara; u
- l-appellati kellhom ukoll iġorru parti minn din l-ispiża,

ir-responsabbilità tal-appellanti għal dawn id-danni għandha tkun limitata għall-kwota ta' terz tal-ispejjeż *da liquidarsi*.

Għal dawn il-motivi:-

1.Tiċħad l-ewwel u tieni aggravju.
3. Tilqa' t-tielet u raba' aggravju.
4. Tiċħad il-ħames aggravju.
5. Tilqa' s-sitt aggravju.
6. Tvarja s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tat-8 ta' Frar, 2018 fis-sens li tiddikjara li l-konvenuta hi responsabbli biss għal nofs l-ispejjeż għat-tiswija

tal-ħsara fil-ħitan u soqfa kollha fil-fond 116, Chez l-Amor, Triq Alessi Erardi, Zabbar u terz tal-ispejjeż għat-tneħħija u tqegħid ta' madum ġdid tal-art fl-ewwel sular tal-istess fond, u dan sas-somma li ntalbet fir-rikors promotur.
7. Tibghat l-atti lura quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex tillikwida d-danni li għandha tħallas l-appellanti lill-appellati, li m'għandhiex tkun iktar mis-somma li ntalbet fir-rikors promotur.
8. Ghall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 70% a karigu tal-appellanti u 30% a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.