MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 103/2019/1 LM

Carmelo u Alfreda konjuġi Bugeja
(K.I. Nru 50355M u 389559M rispettivament)
(l-appellati)

***vs*.**

Joseph Borg (K.I. numru 160283M)
(l-appellant)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenut **Joseph Borg** (K.I. Nru 160283M) [minn issa 'l quddiem "l-appellant"] mid-deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Diċembru, 2019, [minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata"], mit-

Tribunal Għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-appellant, filwaqt li laqa' t-talba tal-atturi **Carmelo u Alfreda konjuġi Bugeja** (K.I. nru 50355M u K.I. nru 389559M rispettivament) [minn issa 'l quddiem "l-appellati"], billi kkundanna lill-appellant iħallas lill-appellati s-somma ta' €997.12 (disa' mija sebgħa u disgħin Euro u tnax-il ċenteżmu), rappreżentanti inkwantu għal €647.12 (sitt mija sebgħa u erbgħin Euro u tnax-il ċenteżmu) il-valur ta' nofs il-ħajt reż in komun minnu, inkwantu għal €250 (mitejn u ħamsin Euro) is-somma dovuta għall-ħsarat ikkawżati minnu skont stima ta' perit, u inkwantu għal €100 (mitt Euro) spejjeż tal-istess perit, bl-imgħaxijiet sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 6/2019.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-kawża odjerna jirrigwardaw kwistjoni dwar appoġġ u ħsarat fil-ħajt komuni bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, bil-proprjetà tal-appellati li għandha l-indirizz 162, Triq Florence Nightingale, Birżebbugia u l-proprjetà tal-appellanti li għandha l-indirizz 22, Triq l-Imnarja tal-Papa, Birżebbuġia. Madwar tmien snin ilu, l-appellati kienu għamlu xi xogħlijiet fuq il-ħajt komuni billi żiedu parti minnu, u dan l-aħħar l-appellant allegatament rendih komuni billi qabbad tubi tal-ħadid għall-installazzjoni ta' pannelli solari u anki ħbula tal-inxir mal-parti l-ġdida tal-ħajt komuni kostruwita mill-appellati. L-appellati qegħdin ukoll jallegaw li huma evidenti diversi ħsarat fl-istess ħajt riżultat ta' xi xogħlijiet li l-appellant wettaq fil-proprjetà tiegħu madwar erba' snin ilu.

Mertu

3. L-appellati ppreżentaw proċeduri quddiem it-Tribunal permezz ta' Avviż fil-15 ta' Mejju, 2019, għall-ħlas tas-somma ta' €997.12 (disa' mija u sebgħa u disgħin Euro u tnax-il ċenteżmu), u dan flimkien mal-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 6/2019, u bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

4. L-appellant wieġeb għat-talba tal-appellati billi eċċepixxa: (a) l-allegazzjonijiet magħmula kienu infondati fil-fatt u fid-dritt; (b) it-Tribunal ma kellux ġurisdizzjoni; (ċ) il-preskrizzjoni.

Id-Deċiżjoni Preliminari

5. It-Tribunal permezz tas-sentenza tiegħu tal-21 ta' Ottubru, 2019, ċaħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellant u ordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Id-Deċiżjoni Appellata

6. It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkunsidra:*
>
> *Illi wara li permezz tad-deċiżjoni preliminari datata 21 t'Ottubru, 2019 dan it-Tribunal ċaħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut, iddikjara ruħu*

kompetenti sabiex ikompli jisma' u jiddeċiedi dan il-każ u konsegwentement jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża, jifdal li tiġi deċiża l-eċċezzjoni rimanenti tal-preskrizzjoni hekk kif imqanqla mill-konvenut. Permezz tan-nota datata 3 ta' Diċembru, 2019 il-konvenut indika li, b'referenza għal tali eċċezzjoni, l-artikolu relattiv huwa l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi tali artikolu jipprovdi li:

> *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

Illi t-Tribunal jinnota minnufih li l-ammont mitlub mill-atturi effettivament jirrigwardja s-segwenti:

1. "somma dovuta għal nofs il-ħajt li ġie reż komuni" *mill-konvenut*
2. *"*somma dovuta għal ħsarat ikkawżati" *mill-konvenut*
3. "spejjeż ta' Perit inkorsi" *mill-attur.*

Illi għaldaqstant huwa ċar li l-artikolu ċitat mill-konvenut jolqot, se mai*, l-ammont mitlub limitatament sakemm dan jirrigwardja allegati ħsarat ikkawżati mill-konvenut lill-attur u mhux ukoll dik il-parti tas-somma mitluba sabiex tagħmel tajjeb għal nofs il-ħajt li ġie allegatament reż komuni, dan għaliex il-ħlas tal-appoġġ ċertament ma jikkostitwix "*ħsara mhux kawżata b'reat"*. Perdipiù jidher li skont l-aħħar każistika fuq is-suġġett tal-appoġġ jinsab deċiż, abbażi tal-artikoli applikabbli tal-Kodiċi Ċivili, li ħajt qatt ma jista' jiġi reż komuni fin-nuqqas ta' ħlas u li konsegwentement, jekk ma jkunx ġie ottenut il-kunsens ta' sid il-ħajt u ma jkunx sar il-ħlas dovut, allura sid il-ħajt jista' jitlob li l-parti l-oħra tneħħi kwalunkwe appoġġ li tkun saret mal-istess ħajt (ara r-rassenja ta' każistika u l-kunsiderazzjonijiet magħmulha f'dan ir-rigward mill-Onor. Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Assunta Camilleri et. v. Anthony Muscat*** *deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2015). Salv li jiddetermina s-surreferit, it-Tribunal mhux ser jinoltra ruħu f'eżami akkademiku dwar jekk il-preskrizzjoni tistax tiġi sollevata fil-kuntest ta' azzjoni għall-ħlas tal-appoġġ wisq inqas dwar, jekk fl-affermattiv, liema terminu preskrittiv huwa applikabbli għall-każ in eżami. Il-ġudikant m'għandux* jindika liema kienet jew setgħet kienet il-preskrizzjoni applikabbli għall-kaz anke *għaliex, a tenur tal-art. 2111 tal-**Kodiċi Ċivili** tali eċċezzjoni ma tistax tiġi sollevata* ex ufficio. *Huwa madanakollu ċar li l-art. 2153 tal-**Kodiċi Ċivili** ma jikkontemplax il-preskrizzjoni għall-azzjonijiet għall-ħlas ta' appoġġ u kwindi mhuwiex applikabbli fir-rigward tal-ewwel somma mitluba mill-attur.*

Illi, ai fini ta' kompletezza jingħad li, matul it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet, saret ukoll referenza għall-applikabilità tal-art. 2160 tal-Kodiċi Ċivili għall-każ in eżami. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> "(1) Il-preskrizzjoni imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa."

Huwa ċar allura li tali artikolu m'huwiex applikabbli għall-każ odjern tenut kont tal-fatt li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni qed tiġi sollevata abbażi tal-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili liema artikolu m'huwiex wieħed minn dawk li għalihom japplika l-istess art. 2160.

Jingħad ukoll li għalkemm, fir-rigward tal-kwistjoni tal-appoġġ, il-konvenut ukoll ressaq rapport peritali li kkwantifika l-istess, l-unika eċċezzjoni imressqa minnu f'dan ir-rigward kienet dik tal-preskrizzjoni u kwindi t-Tribunal huwa tenut li jiddeċiedi dan il-każ esklussivament abbażi tal-eċċezzjonijiet hekk kif imressqin.

*Illi għaldaqstant, tenut kont tas-surreferit jifdal li jiġi determinat jekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-art. 2153 tal-**Kodiċi Ċivili** għandhiex tintlaqa' fir-rigward ta' dawk l-aspetti ta' ħsarat indikati mill-atturi. Illi f'dan ir-rigward mistoqsi dwar il-ħsarat li sofra, l-attur xehed is-segwenti:*

> "Qed niġi mistoqsi meta bdejt nara dan it-tip ta' danni fil-proprjetà tiegħi ngħid li effettivament dawn id-danni bdew jidhru eżatt kif daħal il-konvenut fil-post tiegħu. Jekk ilu sitt snin ili li bdejt narahom madwar sitt snin. Ngħid li inizjalment jiena kont kellimt lil missier il-konvenut, dan kien daħal għandu u fil-fatt wara li jiena ħallast għaż-żebgħa relattiva hu kien aċċetta li jagħmel ix-xogħlijiet ta' tiswija. Ngħid li din ġrat għal darba darbtejn għaliex l-ewwel darba ma sarux tajjeb ix-xogħlijiet. Ix-xogħlijiet saru fuq medda ta' jumejn. Ngħid li l-ewwel xogħlijiet kienu tkaħħil ta' ġebla li saru wara li din tkissret. Dan ġara meta ġie mwaħħal it-travu li semmejt. <u>**Madanakollu ngħid li sussegwentement bdew jiżviluppaw konsenturi. Il-konsenturi fil-fatt baqgħu jiżviluppaw u għadhom jiżviluppaw sal-lum.**</u> (...) (F)'<u>**Awwissu ta' din is-sena u ċioé elfejn u dsatax żviluppat it-tebgħa li tidher fl-istess ritratti.**</u>"

Da parti tiegħu il-konvenut jargumenta li huwa akkwista l-proprjetà tiegħu f'Awwissu, 2012 u wettaq xogħlijiet matul ix-xaħar ta' Marzu, 2013 (ara f'dan is-sens xhieda mogħtija mill-konvenut waqt is-seduta tat-3 ta' Diċembru, 2019).

Madanakollu huwa jkompli jgħid ukoll li riċentement stalla pannelli solari u serraħhom ukoll fuq il-ħajt diviżorju:

> "Mistoqsi jekk kienx hemm xi lmenti oħrajn da parti tal-atturi ngħid li iva, jiena għal ħabta ta' Settembru elfejn u tmintax (2018) kont installajt pannelli fotovoltajċi fir-rigward tal-bejt. Ngħid li f'dan il-kuntest jiena kont serraħt dawn il-pannelli fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tiegħi minn tiegħu u stabbilejt illi effettivament dan il-ħajt kien jappartjeni lil Bugeja."

F'dan ir-rigward ġiet intavolata ittra uffiċjali datata 3 ta' Jannar, 2019 li ġiet notifikata lill-konvenut fil-15 ta' Jannar, 2019 u li permezz tagħha l-konvenut ġie interpellat għal-likwidazzjoni tad-danni (Dok. JB4) tant illi fil-21 ta' Jannar, 2019 wieġeb għaliha l-istess konvenut u ddikjara permezz tal-istess li, għalkemm huwa ma kien wettaq ebda xogħlijiet li setgħu ikkawżaw tali ħsara, kien lest li jieħu l-Perit tiegħu fil-proprjetà tal-attur sabiex jara dawna l-ħsarat fil-proprjetà tagħhom (Dok. JB8). Ir-rapport tal-Perit Poulton, datat 26 t'Ottubru, 2018, jirreferi għal ħsarat fil-ħajt li, fil-ġeneralità tagħhom kienu evidentement ***"<u>relatively recent</u>"*** *(Dok. CB2 a fol. 6 tal-proċess). L-opinjoni tiegħu hija li* "the point load placed in the wall has slowly been distributed along the wall forming cracks in the same wall" *L-istess Perit ħareġ riċevuta fiskali ta' ħlas għas-servizzi tiegħu liema riċevuta hija datata 20 t'April, 2019 (Dok CB4 a fol. 11 tal-proċess). L-azzjoni odjerna ġiet intavolata fil-15 ta' Mejju, 2019. Da parti tiegħu l-konvenut ressaq rapport peritali datat 16 ta' Ġunju, 2018 li juri l-ħajt tal-appoġġ mal-proprjetà tal-atturi fil-proprjetà tal-konvenut jinsab f'kundizzjoni perfetta*" u fih ma jidhru ebda sinjali ta' konsenturi jew ħsarat oħra".

Illi hawn ukoll il-konvenut għażel li jillimita d-difiża tiegħu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u kwindi t-Tribunal m'huwiex ser jinoltra ruħu f'analiżi li tmur lilhinn minn din l-eċċezzjoni. F'dan ir-rigward jingħad li għalkemm, kif jinsab ammess mill-istess attur, huwa ilu jsofri ħsara fil-fond tiegħu diversi snin sa minn meta l-konvenut daħal fil-fond tiegħu, missier il-konvenut ra kif issewwi għal tali ħsara. Madanakollu, mistoqsi fir-rigward tal-konsenturi ***<u>odjerni u kwindi mertu tal-kawża</u>*** *l-attur jgħid li dawn żviluppaw* ***<u>sussegwentement</u>*** *għal dan il-perijodu u baqgħu jiżviluppaw anke riċentement, minkejja t-tiswijiet imwettqin minn missier il-konvenut. Fil-fatt ma tressqet ebda prova dwar meta effettivament żviluppaw dawn l-aħħar konsenturi b'mod preċiż u kwindi t-Tribunal m'huwiex f'posizzjoni li jiddetermina jekk it-terminu preskrittiv laħaqx għadda fir-rigward ta' tali ħsarat, anke tenut kont tal-possibbli interruzzjoni relattiva permezz tal-ittra uffiċjali surreferita. A konferma tal-fatt li l-ħsarat għadhom qegħdin jiġu żviluppati l-attur*

*xehed li t-tebgħa li tidher fl-istess ritratti żviluppat f'Awwissu, elfejn u dsatax (2019). Huma proprju dawn l-aħħar konsenturi li jiffurmaw il-mertu tal-azzjoni odjerna u li wasslu lill-atturi sabiex jieħdu l-azzjoni kontra l-konvenut. Madanakollu il-prova tad-dekors taż-żmien minn meta rriżultaw kienet tinkombi fuq il-konvenut għaliex "*min jagħti l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jeħtieġlu jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skont liema terminu preskrittiv ikun applikabbli" *(f'dan is-sens **Josianne Sciberras v. Giovanni Vella et**, Appell 21 ta' Frar, 1996; **Jeremy Holland v. Joseph Chetcuti,** Appell, 25 ta' Frar, 2000 ċitati b'approvazzjoni mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Luciano Martinelli noe. v. Saviour Pisani** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2005). F'dan ir-rigward m'huwiex suffiċjenti li l-konvenut jindika meta wettaq ix-xogħlijiet li setgħu sussegwentement u fuq medda ta' żmien wasslu għall-ħsara, dana għaliex il-prova li kellha ssir kienet tirrigwardja meta effettivament sofrew il-ħsara l-atturi, liema prova baqgħet ma saritx. Jidher li l-konvenut kompla jserraħ ukoll il-pannelli solari fuq il-ħajt diviżorju proprjetà tal-atturi f'Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), fattur dan li seta' wkoll ikkontribwixxa għall-ħolqien tal-konsenturi mertu tal-azzjoni odjerna.*

Għaldaqstant, tenut kont tas-surreferit huwa ċar li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni lanqas ma tista' tiġi akkolta sakemm tirrigwardja t-talba għall-ħsarat sofferti mill-atturi fil-proprjetà tagħhom."

<u>L-Appell</u>

7. L-appellant ppreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-24 ta' Diċembru, 2019, fejn talab sabiex din il-Qorti tirrevoka u tħassar s-sentenza appellata billi tiddeċiedi li l-ammont pretiż mill-appellati mhux dovut minnu, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess appellati. L-appellant ressaq is-segwenti aggravji: (i) in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal; (ii) il-preskrizzjoni tal-azzjoni; (iii) in-nuqqas ta' apprezzament tal-provi da parti tat-Tribunal.

Ir-Risposta tal-Appell

8. L-appellati min-naħa tagħhom jilqgħu billi jsostnu li s-sentenza appellata timmerita konferma stante li hija waħda tajba, u dan għar-raġunijiet li huma jispjegaw fir-risposta tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellati, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal

10. L-appellant jissottometti fl-ewwel aggravju tiegħu li t-Tribunal ma kellux il-kompetenza li jaqta' u jiddeċiedi l-vertenza odjerna. Jispjega li t-Tribunal għandu biss kompetenza sabiex jiddeċiedi dwar il-ħlas ta' appoġġ li seta' sar mill-appellant personalment, iżda fil-każ odjern ma kien seħħ l-ebda appoġġ min-naħa tiegħu. L-appellant ikompli jgħid li t-Tribunal ma kienx kompetenti li jieħu konjizzjoni ta' azzjoni reali u lanqas li jillikwida s-somma pretiża fid-dawl ta' dak li kien jipprovdi s-subartikolu 3(2) u s-subartikolu 3(5) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellant jgħid li dan huwa skont l-insenjament legali riprodott fis-sentenza tat-Tribunal għat-Talbiet Żgħar (Għawdex) fl-ismijiet **Mario Attard et *vs.* Francis Borg et**, deċiża fil-15 ta' Novembru, 2016. Fil-

kawża odjerna ma rriżultax li kien hemm qbil li l-appellant kien irrenda l-ħajt inkwistjoni komuni, anzi dan il-fatt dejjem ikkontestah. Jispjega li huwa kien saħansitra offra l-ħlas lill-appellati, li rrifjutawh għaliex dan kien ikopri biss l-użu parzjali tal-ħajt, li skont hu kien għamel permezz tal-installazzjoni tal-pannelli. Għalhekk l-azzjoni kellha x'taqsam ma' immobbli, liema azzjoni kienet teżorbita mill-kompetenza tat-Tribunal.

11. L-appellati jilqgħu qabelxejn billi jissottomettu li l-appellant, filwaqt li jiftaħ ir-rikors tal-appell tiegħu b'riferiment għad-deċiżjoni appellata, jonqos milli jgħid li huwa kien qed jappella wkoll mis-sentenza *in parte* tat-Tribunal fejn ġiet deċiża l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza. Filwaqt li jiċċitaw l-artikolu 143(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-appellati jsostnu li ġaladarba l-appellant naqas li jgħid li huwa kien qed jappella mis-sentenza *in parte* wkoll, l-aggravju tiegħu kien wieħed infondat. Għal dak li jirrigwarda l-aggravju proprju, l-appellati jirrilevaw li fil-każ odjern it-Tribunal ma kienx ġie rinfaċċjat b'kontestazzjoni dwar invażjoni ta' proprjetà, li kienet neċessarjament titlob pronunzja fuq jeddijiet reali. Għalhekk is-sentenza *in parte* tat-Tribunal kienet waħda tajba.

12. Il-Qorti tosserva li huwa minnu li l-appellant fil-ftuħ tar-rikors tal-appell tiegħu ma jsemmiex li l-appell tiegħu huwa wkoll mis-sentenza *in parte* tat-Tribunal, iżda tirrileva wkoll li huwa jagħmel riferiment għaliha aktar tard fil-paragrafu numru 7 tar-rikors tiegħu. Għaldaqstant tqis li ġew osservati d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 143(1) tal-Kap. 12.

13. Għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-appellant li t-Tribunal ma kellu l-ebda kompetenza li jisma' u li jiddeċiedi l-azzjoni mressqa mill-appellati, din il-Qorti tgħid li sewwa qal it-Tribunal li huwa ma kienx qed jiġi mitlub sabiex jiddeċiedi kwistjoni dwar dritt ta' proprjetà, għaliex għaraf li kif ritenut fil-ġurisprudenza, id-dritt għall-ħlas tal-appoġġ huwa wieħed personali. Hekk ukoll ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet **Leonard Gallo et *vs.* Maja Brown et**[1] fejn intqal li *"... l-jedd li wieħed jitlob jew li jitħallas kumpens għall-appoġġ huwa jedd personali...".*[2] Fil-kawża odjerna l-appellati ħarrku lill-appellat fost affarijiet oħra, għall-ħlas ta' kumpens għall-appoġġ ma' dik il-parti tal-ħajt komuni li huma kienu estendew, filwaqt li jirriżulta saħansitra mir-rikors tal-appell tiegħu li l-appellant qed jikkontesta t-talba tagħhom, għaliex huwa kien għamel użu parzjali minn dak il-ħajt. Għalhekk mingħajr dubju l-vertenza tirrigwarda kwistjoni ta' kumpens u mhux ta' dritt reali ta' xi wieħed jew waħda mill-partijiet.

14. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: il-preskrizzjoni tal-azzjoni tal-appellati

15. L-appellant jissottometti li t-tieni aggravju tiegħu jirrigwarda d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar l-eċċezzjoni tiegħu ta' preskrizzjoni tal-azzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Jirrileva li l-apprezzament magħmul mit-Tribunal, li għażel li jiskarta l-eċċezzjoni għaliex il-ħsarat allegati kienu saru riċentement,

[1] P.A., 18.11.2004.
[2] Cit. nru. 2018/2001JRM.

kien wieħed żbaljat. Isostni li kienu saħansitra għaddew sentejn minn meta saret il-ħsara mingħajr interruzzjoni tat-terminu ta' preskrizzjoni. Min-naħa tiegħu u kif xehed fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2019, l-uniku xogħol li kien sar kien fis-sena 2013 meta tneħħa l-ħajt diviżorju fil-*living room* u minflok sar travu, iżda kien biss fit-3 ta' Jannar, 2019, li ntbagħtet l-ittra uffiċjali interpellatorja. L-appellant hawnhekk jikkontesta r-rapport tal-Perit Pierre Poulton, li fuqu straħ it-Tribunal sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu. L-appellant jgħid li filwaqt li r-rapport peritali tal-perit arkitett inkarigat minnu kien jiddikjara li l-ħajt kien jinstab f'kondizzjoni perfetta, ir-rapport tal-Perit Poulton indika li kienet tirriżulta ħsara riċenti riżultanti mill-fatt li l-ħajt kien straħ taħt il-piż li tpoġġa fuqu. Jirrileva li t-Tribunal sabha diffiċli fid-deċiżjoni tiegħu li jagħraf liema xogħlijiet kienu taw lok għall-ħsara u anki f'liema perijodu saru dawk ix-xogħlijiet. Għalhekk kien jispetta lit-Tribunal li jillimita ruħu għan-nuqqas ta' provi. L-appellant jinsisti li huwa min-naħa tiegħu kien wera b'mod sodisfaċjenti ż-żmien meta huwa kien wettaq ix-xogħlijiet u kuntrarjament għal dak li esprima t-Tribunal, ma kienx jinkombi fuqu li juri meta l-appellati sofrew il-ħsara, iżda kien jinkombi fuqhom stess.

16. L-appellati jwieġbu li t-Tribunal kien korrett fil-mod kif wasal għad-deċiżjoni tiegħu dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-appellant. Irrilevaw li t-talba tagħhom ma kinitx biss għall-ħsara li huma kienu ġarrbu fil-ħajt tal-appoġġ, iżda wkoll għall-valur ta' nofs il-ħajt li kien ġie reż komun u għall-ispejjeż tal-perit inkorsi minnhom. Għalhekk sewwa ddeċieda t-Tribunal li l-preskrizzjoni eċċepita mill-appellant *ai termini* tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 ma kinitx tolqot it-talbiet kollha tagħhom. Għal dak li kien jirrigwarda l-prova

tal-preskrizzjoni, din kienet tinkombi fuq l-appellant stess li qajjem l-eċċezzjoni, u dan skont il-ġurisprudenza kostanti kif saħansitra sar riferiment għaliha mit-Tribunal. L-appellati jissottomettu li l-appellant ma ressaq l-ebda prova li kienet turi ż-żmien meta sar id-dannu u anki li kien iddekorra t-terminu. Kien jirriżulta fil-fatt mill-provi li l-ħsarat kienu ġraw riċentement jew li kienu għadhom qed isiru, kif ukoll li l-kawża tagħhom kienu l-pannelli solari li sserrħu fuq il-ħajt tal-appoġġ. Jgħidu wkoll li saħanstra ġie pruvat li l-appellant kien ġie interpellat permezz ta' ittra ġudizzjarja għal-likwidazzjoni tad-danni sofferti. Minkejja li t-Tribunal osserva li ma kienx f'pożizzjoni li jiddetermina jekk it-terminu tal-preskrizzjoni kienx iddekorra, l-appellati jsostnu li mir-rapport tal-Perit Poulton kien jirriżulta li l-ħsara kienet waħda riċenti. L-appellant min-naħa tiegħu ma kienx innega li kienet saret il-ħsara, u saħansitra kien issuġġerixxa li flimkien jistabbilixxu din il-ħsara permezz ta' perit.

17. It-Tribunal fid-deċiżjoni appellata mill-ewwel ikkonstata li l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 ċitat mill-appellant allegatament applikabbli għall-każ odjern, jolqot biss dik il-parti tat-talba tal-appellati li tirrigwarda l-allegati ħsarat kkawżati minnu. Għalhekk minn hemm it-Tribunal għadda sabiex jevalwa x-xhieda tal-appellant u dik tal-appellat u anki għamel riferiment għar-rapport tal-Perit Poulton tas-26 ta' Ottubru, 2018, li kien ġie inkarigat mill-appellati sabiex jispezzjona l-allegati ħsarat. Jirrileva li fir-rapport tal-Perit Poulton kien hemm indikazzjoni ċara li dawn il-ħsarat kien *"relatively recent"* u li kienu riżultat tal-fatt li *"the point load placed in the wall has slowly been distributed along the wall forming cracks in the same wall"*. It-Tribunal osserva li kienet ġiet intavolata ittra uffiċjali fit-3 ta' Jannar, 2019, kontra l-appellant li ġiet

notifikata lilu fil-15 ta' Jannar, 2019, filwaqt li l-azzjoni odjerna kienet ġiet ippreżentata fil-15 ta' Mejju, 2019. Min-naħa tiegħu l-appellant ippreżenta rapport peritali tal-Perit Michael Schembri li kien iġib id-data tas-16 ta' Ġunju, 2018, minn fejn kien jirriżulta li l-ħajt tal-appoġġ min-naħa tal-istess appellant kien jinstab f'kondizzjoni tajba. It-Tribunal hawnhekk ikkonsidra dak li qal l-appellat li l-konsenturi mertu tal-proċeduri odjerni kienu żviluppaw sussegwenti għaż-żmien li kien daħal fil-fond tiegħu l-appellant, u dawn saħansitra baqgħu jiżviluppaw sa dan l-aħħar. It-Tribunal josserva li ma tressqet l-ebda prova li kienet tindika b'mod preċiż meta żviluppaw il-konsenturi ta' dan l-aħħar u rrileva li b'hekk huwa ma kienx f'pożizzjoni li jiddeċiedi jekk it-terminu preskrittiv kienx laħaq iddekorra jew le. Kien jinkombi fuq l-appellant li jagħmel il-prova tad-dekors taż-żmien preskrittiv, u hawnhekk it-Tribunal jagħmel riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta. It-Tribunal osserva wkoll li l-appellant kien serraħ il-pannelli solari fuq il-ħajt diviżorju f'Settembru, 2018, fattur li wkoll seta' kkontribwixxa għall-ħsarat. B'hekk ikkonkluda li l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mogħtija mill-appellant ma setgħetx tiġi milqugħa.

18. Din il-Qorti tqis li d-deċiżjoni appellata hija waħda tajba. Kif sewwa qal it-Tribunal, il-Perit Poulton inkarigat mill-appellati sabiex jikkonstata l-kawża u n-natura tal-konsenturi fil-ħajt komuni, fir-rapport tiegħu tas-26 ta' Ottubru, 2018, wara li kien spezzjona l-pjan terren, osserva li *"[i]t was evident that these cracks were relatively recent except for a small vertical crack at the upper corner of the wall to the elevation",* u ddikjara li *"[a]fter careful*

consideration, it is my opinion that the point load placed in the wall has slowly been distributed along the wall forming cracks in the same wall."[3]

19. Minn dan ir-rapport, li ma ġiex kontestat mill-appellant, il-Qorti tikkonsidra li jirriżulta in-ness bejn l-azzjoni magħmula mill-appellant u l-ħsara pjuttost riċenti riżultanti fil-proprjetà tal-appellati. Hawnhekk għandu jingħad li fiż-żmien li tħejja r-rapport peritali, kienu diġà ġew installati l-pannelli solari mill-appellant billi serraħhom fuq il-ħajt komuni, iżda l-Perit Poulton ma attribwiex il-ħsarat anki għal dawn ix-xogħlijiet. Jirriżulta lil din il-Qorti li b'hekk kien it-travu li serraħ l-appellant fuq il-ħajt komuni, li ta lok għad-diversi konsenturi riċenti fil-proprjetà tal-appellati.

20. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment ukoll għar-rapport tas-16 ta' Ġunju, 2018, tal-Perit Schembri, inkarigat mill-appellant sabiex jirrapporta dwar il-kondizzjoni tal-ħajt tal-appoġġ bejn il-proprjetajiet tal-partijiet rispettivi, fejn hemm iddikjarat li ma kien hemm l-ebda ħsara jew konsentura viżibbli fin-naħa tal-appellant. Iżda din il-Qorti tqis li dan ir-rapport ma jistax jitqies li huwa rilevanti għal din il-kawża, għaliex huwa biss konstatazzjoni ta' dak li osserva l-Perit Schembri fil-proprjetà tal-appellant u bl-ebda mod ma jagħti indikazzjoni dwar il-ħsarat fil-proprjetà tal-appellati, li huma mertu tal-proċeduri odjerni.

21. Tosserva li l-appellati kienu interpellaw lill-appellant permezz tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Jannar, 2019[4], sabiex jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni

[3] Kopja a *fol.* 50.
[4] Kopja a *fol.* 38.

sofferti minnhom, u l-istess appellant fil-fatt wieġeb permezz ta' ittra uffiċjali tal-21 ta' Jannar, 2019.[5] Kif sewwa josserva t-Tribunal, kien jinkombi fuq l-appellant li jressaq prova dwar iż-żmien meta saru l-ħsarat ġaladarba huwa kien qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni, prova li però huwa naqas milli jġib.

22. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li t-tieni aggravju tal-appellant mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

It-tielet aggravju: nuqqas ta' apprezzament ta' provi

23. It-tielet aggravju tal-appellant huwa dwar in-nuqqas ta' apprezzament ta' provi da parti tat-Tribunal. L-appellant jilmenta li t-Tribunal straħ fuq assunzjonijiet u għalhekk kien neċessarju li din il-Qorti tikkunsidra hija stess il-fatti u l-provi kollha prodotti u tasal għall-konklużjonijiet tagħha jekk l-ammont pretiż kienx dovut jew le. L-appellant jilmenta mill-fatt li t-Tribunal assuma li l-ħsarat kienu riżultat ta' travu li l-appellant kien serraħ fil-ħajt diviżorju fis-sena 2013, u dan filwaqt li fl-istess ħin aċċetta li l-ħsarat kien tfaċċaw riċentement u b'hekk ikkundanna lill-appellant iħallas is-somma ta' €997.12. Jissottometti li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra, mhux biss il-provi tiegħu, iżda anki x-xhieda tal-appellat, li qal li l-ħsarat kienu deheru hekk kif l-appellant daħal fil-proprjetà tiegħu, u kkonferma li l-allegati konsenturi kienu saru mhux riċentement iżda hekk kif kien tpoġġa t-travu. Jgħid li saħansitra lanqas ittra interpellatorja ma kien irċieva qabel is-sena 2019 u anki l-provi ma kinux juru li huwa kien ikkontribwixxa għall-allegati danni fuq il-proprjetà tal-appellati.

[5] Kopja a *fol.* 43.

Jinsisti li l-ilment tal-appellati kien limitat għall-konsenturi kkawżati meta huwa kien serraħ travu fuq il-ħajt komuni snin twal qabel, u jsostni li dawk il-konsenturi kienu riżultat tal-għemil tal-appellati stess meta huma kienu tellgħu sular ieħor. Dan ukoll kien jirriżulta mir-rapport tal-Perit Schembri, inkarigat minnu, li ddikjara li l-ħajt tal-appellati kien f'kondizzjoni tajba ħafna.

24. Min-naħa tagħhom l-appellati jilqgħu billi fl-ewwel lok jissottomettu li l-appell tal-appellant huwa null stante li l-artikolu 8 tal-Kap. 380 ma jippermettilux li jappella mid-deċiżjoni appellata ġaladarba l-ammont pretiż ma kienx jaqbeż l-elf u ħames mitt Euro (€1,500). Fir-rigward tal-mertu tal-aggravju mressaq mill-appellant, l-appellati jsostnu li t-Tribunal kien xtarr bir-reqqa kull prova li tressqet quddiemu u kkunsidra kemm it-talba magħmula kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-appellant.

25. Mill-eżami tad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli 8(2) u 8(3) tal-Kap. 380, il-Qorti tikkonsidra li mingħajr l-ebda dubju l-aggravju tal-appellant ma jinkwadrax ruħu fit-termini tas-subartikolu 8(3) tal-Kap. 380, u lanqas fit-termini tal-paragrafi (a), (b) u (ċ) tas-subartikolu ta' qablu. Jonqos biss li din il-Qorti tikkunsidra jekk l-aggravju jistax jiġi kkunsidrat taħt il-paragrafu (d) tas-subartikolu 8(2).

26. L-appellant jilmenta li t-tielet aggravju tiegħu fir-rigward tad-deċiżjoni appellata huwa li t-Tribunal naqas li jiddeċiedi tajjeb għaliex sejjes id-deċiżjoni fuq assunzjonijiet. Għalhekk l-appellant qed jitlob sabiex din il-Qorti tagħmel evalwazzjoni hija stess tal-fatti u tal-provi li kellu quddiemu t-Tribunal. Din il-Qorti tissenjala li l-appellant qed jitlob li jsir minnha apprezzament tal-provi,

meta l-insenjament ċar u konsistenti tagħha huwa li m'għandux jiġi ddisturbat l-apprezzament tal-provi magħmul minn qorti tal-ewwel grad jew tribunal. Iżda tagħraf ukoll li huwa minnu li dan il-prinċipju ġenerali jsib l-eċċezzjoni tiegħu fejn dik id-deċiżjoni ma setgħetx intlaħqet b'mod raġonevoli u li bħala konsegwenza tat lok għal preġudizzju lil parti jew oħra.

27. Fir-rikors tal-appell tiegħu l-appellant jallega li *"... dak deċiż mit-Tribunal kien karenti minn nuqqasijiet serji ..."* u għalhekk sabiex taċċerta li l-ebda parti ma tkun sofriet preġudizzju, din il-Qorti ser tikkunsidra t-tielet aggravju tal-appellant a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (d) tas-subartikolu 8(2) tal-Kap. 380.

28. L-appellant isostni li t-Tribunal assuma li l-effetti tat-tqegħid ta' travu mill-appellant fis-sena 2013 fuq il-ħajt komuni, kienu ħarġu sitt snin wara. Iżda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Għalkemm huwa minnu li t-Tribunal ikkonsidra dik il-parti tax-xhieda tal-appellat fejn dan jiddikjara li l-konsenturi fil-ħajt komuni kienu diġà evidenti hekk kif sar it-travu, għamel aċċenn ukoll fuq dik il-parti tax-xhieda tiegħu fejn iddikjara li l-konsenturi baqgħu jiżviluppaw sal-lum. Barra minn hekk, għalkemm it-Tribunal ikkonsidra li *"[j]idher li l-konvenut kompla jserraħ ukoll il-pannelli solari fuq il-ħajt diviżorju proprjetà tal-atturi f'Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), fattur dan li seta' wkoll ikkontribwixxa għall-ħolqien tal-konsenturi mertu tal-azzjoni odjerna",* it-Tribunal ikkonsidra dak kollu li ġie konstatat fir-rapport tal-Perit Poulton, li wara kollox bl-ebda mod ma jirriżulta kontestat mill-appellant. Il-fatt għalhekk li t-Tribunal għamel kumment aħħari li t-tqegħid tal-pannelli solari fuq il-ħajt komun seta' wkoll żied mal-konsenturi diġà eżistenti fil-proprjetà tal-appellati,

ma jnaqqas xejn mill-konsiderazzjonijiet tajba li saru mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata. Għalhekk din il-Qorti tagħraf li ma jistax jitqies li t-Tribunal għamel l-assunzjonijiet tiegħu mingħajr ma ħa inkonsiderazzjoni l-fatti u l-provi quddiemu.

29. L-appellant jilmenta wkoll mill-fatt li t-Tribunal naqas milli jevalwa fid-dawl tax-xhieda tiegħu, ir-rapport tal-perit arkitett Michael Schembri inkarigat minnu, u li jinstab ippreżentat fl-atti a *fol.* 37. Kif diġà kellha l-opportunità li tosserva l-Qorti f'din is-sentenza, ir-rapport peritali li jġib id-data tas-16 ta' Ġunju, 2018, huwa pjuttost wieħed xott u m'hemmx wisq x'tifhem fih. Hawnhekk il-Qorti tosserva li t-Tribunal xorta waħda għamel riferiment għal dan ir-rapport fis-sentenza appellata, kif fil-fatt għamel riferiment ukoll għar-rapport tal-Perit Poulton, u minn hemm għadda sabiex għamel evalwazzjoni tajba u b'mod dettaljata tax-xhieda tal-appellant. Iżda hawnhekk sewwa osserva t-Tribunal li l-appellant għażel li jillimita d-difiża tiegħu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u għalhekk huwa għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu fil-parametri mqiegħda mill-appellant stess.

30. L-appellant jittenta wkoll jixħet parti mill-ħtija għall-ħsarat fuq l-appellati stess, billi filwaqt li jagħmel riferiment għal dak li jgħid l-appellat fix-xhieda tiegħu, isostni li l-appellati kienu bnew sular ieħor fil-proprjetà tagħhom. Iżda din il-Qorti tirrileva li l-appellant bl-ebda mod u fl-ebda ħin waqt il-proċeduri ma ssostanzja l-allegazzjoni tiegħu permezz tal-provi u b'hekk din tibqa' biss allegazzjoni fiergħa.

31. Fl-aħħar nett din il-Qorti tirrileva li l-bilanċ ta' probabbiltà li l-appellant jisħaq li għandu jintuża fid-deċiżjoni tal-vertenza odjerna, ixaqleb kontrih. Il-mod li huwa ttenta jaħrab mir-responsabbilità għall-ħsarat fil-proprjetà tal-appellati, ma jsib konfort fl-ebda prova tiegħu jew saħansitra f'dawk tal-appellati. Għalhekk it-Tribunal kien korrett meta wasal biex qies li l-appellant illimita d-difiża tiegħu għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni u xejn aktar.

32. Għaldaqstant din il-Qorti ssib it-tielet aggravju tal-appellant mhux ġustifikat u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi u dawk ta' din l-istanza jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur