Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 128/2013/1

Kenneth Zammit u Anna Dora Deguara **(appellati)**

Vs

Paul David Cardona u Eleonor Mifsud Cardona **(appellanti)**

18 ta' Dicembru, 2018.

1. L-atturi harrku lill-konvenuti ghas-somma ta' sitt elef disa' mija u seba' u hamsin ewro (€6,957) danni li sofrew fil-fond 7/9, Triq Santa Katerina, Qrendi waqt xoghol li kien qieghed isir fil-fond biswit 13/15, Triq Santa Katerina, Qrendi.

2. B'sentenza tal-25 ta' Jannar, 2018 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u kkundannathom ihallsu lill-atturi s-somma ta' sitt elef disa' mija u seba' u hamsin ewro (€6,957) bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez. L-ewwel qorti kkonkludiet li:

> *"Jirrizulta, madankollu, illi irrispettivament minn jekk il-binja tal-washroom setghetx kellha l-effetti illi l-Periti tal-intimati jikkontendu li sehhew, huwa fatt mhux kkontestat illi hekk kif haddiema ta' l-intimati ghamlu gurnata shiha ibaqqnu bi tlett aparati mekkanci flimkien fuq il-hajt divizorju sabiex inehhu l-kisja tal-muzajk li kien hemm mal-hajt, il-hajt min-naha tar-rikorrenti minnufih wera sinjali ta' hsara, liema sinjali kienu konsenturi fil-hajt, kif jidher a fol. 27 tal-process, indikazzjoni cara illi, irrispettivament minn dak illi jikkontendu l-periti tal-intimat, ix-xoghol illi ghamlu l-haddiema tal-intimati kkawza l-hsara fil-hajt divizorju".*

3. B'rikors prezentat fl-14 ta' Frar, 2018 il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-appell jikkonsisti fi kritika dwar l-apprezzament tal-provi.

4. L-atturi wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Il-hsara hi f'parti minn hajt divizorju antik li kien hemm bejn id-djar tal-kontendenti, fejn f'parti minnu l-hajt tbewwaq ghan-naha tal-fond tal-atturi. Il-konvenuti bbazaw l-appell taghhom fuq dak li kitbu u xehedu l-perit Patrick Calleja u l-perit Stephen Grech. Xhieda *ex parte* tal-konvenuti. Ghaldaqstant, l-appell bazat fuq punti ta' fatt.

6. F'rapport datat 16 ta' Marzu, 2010 il-perit Calleja qal:

> *"1. The ground floor section of the party wall is formed with rubble. It is an intermediate structure that is impossible to scientifically calculate its strength or stability.*
>
> *2. Buckling of a wall normally occurs when the superimposed load is excessive for the thickness and height of the wall. In this case the nature and material qualities of the wall also have a major bearing on its stability. The wall is constructed out of rubble that is placed and held together with an internal matrix fill of soil, chippings, stone dust and other materials. The wall was not loaded any further on Mr Cardona's side, in fact the load was reduced.*
>
> *3. The rubble wall was never designed to carry the load that it carries today, despite the fact that, until recently, it had actually carried a heavier load.*
>
> *4. The construction of the washroom at roof level increased the vertical load onto the wall. Considering the age of the original buildings, this construction is of a relatively very recent period.*
>
> *5. The eccentric loading of the wall as described above certainly exacerbated the deflection of the wall.*
>
> *6.The works carried out by Mr. Cardona should not have affected the stability of the wall. There may have been some vibrations from the demolition works but these should not have had any significant effect on the wall.*
>
> *7.Remedial works should be carried out immediately"*.

7. Tal-istess fehma kien il-perit Stephen Grech li xehed (fol. 84),

> *"Jiena l-konkluzjonijiet tieghi kienu illi l-hajt peress li s-sur Zammit kien bena sular iehor fuq tali hajt il-probabbilta kienet li in vista taz-zieda fil-piz fuq il-hajt innifsu allura l-hajt tbewwaq"*.

8. Din il-qorti m'hijiex konvinta minn dik il-fehma meta tqies id-distanza li hemm bejn il-*washroom* u l-post fejn izzaqqaq il-hajt divizorju,[1] kif ukoll l-estent tal-hajt divizorju li fih saret il-hsara u li kellu jinbidel (ara ritratti a fol. 37, 63, 64, u 75). Lanqas m'hemm prova li saret hsara fil-hitan li hemm direttament taht il-washroom, minkejja li l-perit Cutajar xehed (fol. 13):

> *"Jien ghandi nghid li l-hajt illi hemm taht il-binja tal-washroom jigifieri madwar hmistax-il metru iktar lura huwa l-istess tip ta' hajt ta' dik il-parti tal-hajt li falla aktar 'il quddiem, u dan il-hajt ta' taht il-washroom, iktar l-isfel mill-washroom ma gralu ebda hsarat".*

9. Jekk kif qalu l-periti *ex parte* tal-konvenuti il-kagun tal-hsara fil-hajt divizorju kien il-bini tal-washroom, hadd mill-periti *ex parte* tal-konvenuti ma spjega kif fil-hitan direttament taht il-*washroom* ma kienx hemm hsara. Nuqqas li jdghajjef il-verzjoni li taw.

10. Ghalkemm il-fehma tal-periti Calleja u Grech hi opinjoni teknika, jibqa' l-fatt li huma periti *ex parte*. Ghaldaqstant, qorti ghandha tkun ferm iktar kawta milli kieku kienet opinjoni ta' perit gudizzjarju. Dan iktar u iktar meta hemm opinjoni ta' perit *ex parte* li ma jaqbilx ma' dik l-opinjoni.

11. L-appellati argumentaw ukoll li l-hajt divizorju in kwistjoni m'huwiex *load bearing wall*. Pero' xhud taghhom stess, il-perit Stephen Grech, xehed (fol. 84):

> ***"Bhala hajt dana nistghu inqisu li kien load bearing wall ghax kien qed jiehu hajt tal-bini.*** *Dwar x'tip ta' load li tali hajt jista' jiehu nghid illi huwa difficli li wiehed jiddiskrivi jew jistabbilixxi kemm jista' jiehu load tali tip ta' hajt".*

12. Meta xehed il-perit Calleja semma ragunijiet ohra li fil-fehma tieghu wasslu biex saret dik il-hsara (fol. 96):

> *"Il-hajt, l-ewwel tliet metri tal-hajt minn l-art kien hajt antic iktar mill-hitan ta' fuqu, u kien qiesu hajt tas-sejjieh. Il-hajt, parti minnu min-naha ta' Zammit kienu qalghu hajt li kien jidhol go fih u kienu inqalghu zewg soqfa li kienu imissu mal-hajt. Jigifieri l-istabbilita' ghalija kien peress li hareg 'il barra min-naha taghhom l-istrength li kien hemm min-naha taghhom li tnehha li kien hemm kagun. Fil-fatt min-naha ta' Cardona*

---

[1] Il-perit Ian Cutajar xehed, *"... l-washroom naturalment inbniet xi madwar hmistax-il pied lura minn fejn attwalment falla dan il-hajt"* (fol. 13).

ma kien jidher xejn. Jigifieri kien hemm l-istrength li tnehha min-naha ta' Zammit li kien il-kagun ghalija tad-deflection li kien hemm".

13. Pero' fir-rapport is-saqaf u l-hajt ma ssemmewx bhala kawza tal-ħsara li saret fil-hajt divizorju. Kull ma ssemma kien li (fol. 108):

"A number of structural alterations were also carried out in this property including the demolition of part of the ceilings abutting against the party wall for two storeys in order to provide a staircase to the roof level".

14. Fil-fehma tal-qorti l-opinjoni tal-perit Calleja li semmiet f'paragrafu 12 ta' din is-sentenza, ma kinitx wahda li l-ewwel qorti kellha tistrieh fuqha. Hu evidenti li l-perit Calleja ghamel ir-rapport datat 16 ta' Marzu, 2010 sabiex jaghti l-opinjoni tieghu dwar x'wassal sabiex issir hsara fil-hajt divizorju (fol. 107). Rapport li ghamel fuq inkarigu tal-assikurazzjoni tal-konvenut. Rapport li sar wara *site inspection* li qal li ghamel fis-16 ta' Marzu, 2010. F'dak ir-rapport il-hsara giet attribwita esklussivament ghall-bini tal-*washroom* fuq il-bejt tal-fond tal-atturi (ara fol. 109). Il-qorti tippretendi li jekk fil-fehma tal-perit Calleja l-hsara saret ukoll minhabba ragunijiet ohra, kellhom jissemmew fir-rapport tas-16 ta' Marzu, 2010 (fol. 107). Ma nghatat l-ebda raguni li tista' tikkonvinci lill-qorti ghalfejn ma ssemmewx fir-rapport. Fic-cirkostanzi l-verzjoni gdida li ta l-perit Calleja meta xehed, m'hijiex affidabbli. Dan apparti li fix-xoghlijiet li saru mill-konvenuti, tnehhew ukoll hitan u soqfa. Inoltre l-attur xehed li l-hajt li tnehha ma kienx hajt originali tal-fond tant li ma kienx gholi sas-saqaf (ara wkoll deposizzjoni tal-perit Cutajar fis-seduta tal-15 ta' Dicembru, 2014 a fol. 51 dwar il-hajt li tnehha li qal ukoll li dak il-hajt irqiq li tnehha, *"ma kienx load bearing wall"*). Il-qorti zzid li mir-ritratti li hemm fil-process (ezempju a fol. 30) ma jidhirx li l-hsara fil-hajt divizorju fegget fejn kien hemm il-hajt fil-fond tal-attur li tnehha, li l-perit Cutajar xehed li kien hajt irqiq tal-bricks li ma kienx jasal sas-saqaf. Ghalhekk jidher li dak il-hajt ma kienx inbena sabiex isahhah il-hajt divizorju.

15. Fic-cirkostanzi l-provi li tant il-konvenuti sahqu fuqhom m'humiex tali li jikkonvincu lil din il-qorti li l-ewwel qorti kellha tibbaza d-decizjoni fuqhom.

16. Rilevanti wkoll hu rapport datat 3 ta' Awissu, 2009 li kien sar mill-perit Stephen Grech inkarigat mill-konvenuti (fol. 23). Rapport li sar qabel il-konvenuti bdew ix-xoghlijiet taghhom. Fih jinghad, *"An inspection of the property abutting the property displayed above was carried out on 17th January, 2009… The inspected areas were found to be in a partially finished shell state where renovation works were underway and **no major defect in the building were reported**, as is displayed in the figures below".* Prova ohra li tikkorabora l-verzjoni tal-atturi, meta tqies li sa dakinhar ix-xoghlijiet fid-dar tal-atturi, li l-konvenuti qeghdin isostnu li kienu l-kawza tal-hsara fil-hajt divizorju, jidher li kienu diga' lesti.

17. Li hu cert hu li kien wara li sar ix-xoghol mill-konvenuti li l-ewwel feggew il-konsenturi fil-hajt divizorju u mbaghad tbewwaq parti minnu. Bazat fuq dak li diga' ntqal, fuq bazi ta' probabbilta l-hsara fuq il-hajt divizorju kienet b'rizultat tal-interventi li saret min-naha tal-proprjeta tal-konvenuti.

18. Il-qorti zzid li m'hemmx prova li tindika li fil-kors tax-xoghol li sar mill-atturi jew sakemm bdew ix-xoghlijiet mill-konvenuti, tfeggew hsarat f'dik il-parti tal-hajt divizorju li hi oggett tal-kawza. Ghalkemm fil-mument li zzaqqaq il-hajt divizorju jista' jkun li l-konvenuti ma kinux qeghdin jaghmlu xoghol ma' dak il-hajt, il-konsenturi feggew ghall-ewwel darba fil-perjodu li l-konvenuti kienu qeghdin jaghmlu xoghlijiet mal-hajt divizorju.

19. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-qorti ma tarax li hemm raguni gravi biex ma taqbilx mal-apprezzament tal-provi u l-konkluzjoni tal-ewwel qorti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.