MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 39/2021 LM

Anthony Xerri (K.I. nru. 209398M)
('ir-rikorrent')

vs.

Claudette Spencer (K.I. nru. 307378M) u Domnic Spencer (K.I. nru. 443400L)
('l-intimati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul prinċipalment mir-rikorrent **Anthony Xerri (K.I. nru. 209398M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], mis-sentenza mogħtija fid-9 ta' Ottubru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Qorti'], fil-proċeduri li huwa istitwixxa kontra l-intimati **Claudette Spencer (K.I. nru. 307378M)** u **Domnic Spencer (K.I. nru. 443400L)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati'], u appell

magħmul ukoll inċidentalment mill-intimati fil-konfront tar-rikorrent, fejn l-Ewwel Qorti ddeċidiet it-talba tar-rikorrent kif ġej:

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tilqa' biss parti żgħira mit-talba tar-rikorrent u ċioe billi:

- *Tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħsarat sofferti mir-rikorrent fil-proprjetà tiegħu ġewwa l-fond numru tlieta (3) formanti parti mill-blokka bl-isem St. Mary Flats, ġewwa Triq Alexander, Birżebbugia, fl-ammont ta' tmien mitt Euro (€800);*
- *Tikkundanna lill-intimati jħallsu dan l-ammont lir-rikorrent.*

Fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża inklużi dawk tal-proċedura tar-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 327/2021 (iżda mhux tal-mandat ta' sekwestru nnifsu li ma ntalbux mir-rikorrent) il-Qorti tordna illi 90% tagħhom ikunu sopportati mir-rikorrent filwaqt li 10% ikunu a kariku tal-intimati."

<u>Fatti</u>

2. Fil-proċeduri li istitwixxa quddiem l-Ewwel Qorti, ir-rikorrent talab li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu l-ammont ta' erbatax-il elf, tmien mija u ħamsin Euro (€14,850) bħala danni għal ħsarat sofferti fis-saqaf tal-fond tiegħu immarkat numru tlieta (3), formanti parti mill-blokka bl-isem 'St. Mary Flats', uffiċjalment immarkata numru 34 fi Triq Alexander, Birżebbugia.

3. L-intimati wieġbu li huma m'għadhomx sidien tal-ebda wieħed mill-appartamenti fl-imsemmija blokka, għaliex huma ttrasferew l-appartament tagħhom b'kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Jannar, 2021, u għalhekk huma mhumiex leġittimi kontraditturi għall-pretensjoni tar-rikorrent. Spjegaw ukoll li huma qatt ma kienu sidien tas-saqaf li qiegħed jilmenta dwaru r-rikorrent, u li qatt ma kellhom obbligi ta' manutenzjoni fir-rigward tiegħu, u li huma qatt ma

wettqu xi għemil li seta' wassal għal xi ħsarat. Qalu wkoll li huma m'għamlu xejn li seta' jwassal għal xi ħsarat fis-saqaf in kwistjoni, liema saqaf la hu u lanqas qatt ma kien proprjetà tagħhom. L-intimati eċċepew li dawn il-proċeduri huma biss reazzjoni malizzjuża għall-oġġezzjonijiet li huma ressqu mal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-applikazzjoni tar-rikorrent numru PA 8864/20 biex jagħmel xogħol fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni. Qalu li huma kienu oġġezzjonaw għal dan għaliex huma kellhom użu ta' parti diviża tal-bejt, liema dritt ta' użu kien limitat għall-installazzjoni u l-manutenzjoni ta' tank tal-ilma, ta' *aerial* tat-televiżjoni, ta' dixx tas-satellita, ta' *solar water heater,* u għall-inxir, u kien biss wara li saret din l-oġġezzjoni li r-rikorrent beda jallega li l-intimati kienu għamlu xi ħsarat fil-bejt. Qalu wkoll li l-proċeduri odjerni tressqu mir-rikorrent bil-ħsieb li huma jirtiraw l-ilment tagħhom mal-Awtorità tal-Ippjanar, u b'hekk jinħareġ il-permess mitlub mir-rikorrent mingħajr problemi. L-intimati eċċepew ukoll li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrent irid iġib prova tad-danni allegatament subiti minnu.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-intimati huma responsabbli għall-ħsarat sofferti mir-rikorrent fil-fond tiegħu limitatament għall-ammont ta' tmien mitt Euro (€800), u ordnatilhom iħallsu dan l-ammont, wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Kunsiderazzjoni

7. Mill-kuntratt esebit jidher illi kif tennew l-intimati huma ma kinux proprjetarji tal-bejt in kwistjoni iżda kellhom id-dritt ta' użu ta' porzjoni diviża tiegħu limitat għall-

installazzjoni u manutenzjoni ta' tank tal-ilma, television aerial, satellite dish, solar water heater, *kif ukoll għall-inxir.*

8. F'dan ir-rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati hija dik illi huma ma humiex il-leġittimu kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrent stante illi huma m'għadhomx is-sidien ta' ebda appartament fil-binja in kwistjoni billi biegħu l-istess appartament fit-12 ta' Jannar, 2021. Il-Qorti tara li din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda mingħajr ħafna dilungar żejjed billi jirriżulta ċar illi fil-perijodu li ġiet sofferta l-allegata ħsara mir-rikorrent l-intimati kienu proprjetarji tal-appartament numru wieħed (1) fil-blokka in kwistjoni u kellhom ukoll id-dritt ta' użu tal-parti diviża mill-bejt, kif fuq deskritt. Wara kollox il-fatt illi persuna li tkun allegatament ikkawżat xi ħsara fil-fond ta' persuna oħra tittrasferixxi d-drittijiet reali tagħha (inkluż id-dritt ta' użu) fuq il-proprjetà minn fejn allegatament tkun ġiet ikkaġunata l-ħsara, ma jfissirx b'daqshekk li tkun ħelset mir-responsabbilità ex delicto.

9. Fir-rigward tal-asserzjoni tal-intimati li huma qatt ma kellhom xi obbligi fir-rigward tal-manutenzjoni tiegħu l-Qorti ukoll ma taqbilx. Huwa minnu li l-kuntratt ta' akkwist ma jsemmi xejn dwar dan l-obbligu billi jidħol biss fuq l-obligu tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni li espressament jeskludu l-bejt tal-blokka.

Madankollu l-liġi stess espressament timponi dan l-obbligu billi fl-Art. 396 tal-Kap. 16 jipprovdi kif ġej:

> "**396. Dak li għandu l-jedd ta' użu jew ta' abitazzjoni għandu jgwadih bħala missier tajjeb ta' familja."**

10. Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tagħhom l-intimati jargumentaw illi l-obbligu ma japplikax għalihom billi ai termini tal-Art. 391 tal-Kap. 16 il-limiti tal-jedd ta' użu ġew stabbiliti sew fil-kuntratt u allura l-Art. 392 et seq tal-Kap. 16 ma japplikawx. L-Art. 391 tal-Kap. 16 jipprovdi kif ġej:

> **"391. Jekk il-limiti tal-jedd ta' użu jew ta' abitazzoni ma jiġux stabbiliti fl-att li joħloq dan il-jedd, għandhom jitħarsu r-regoli miġjubin fl-artikoli li ġejjin."**

Issa għalkemm verament il-kuntratt t'akkwist jipprovdi dwar il-limiti ta' dan id-dritt t'użu billi jillimitah għall-iskopijiet fuq imsemmija, madanakollu kuntrarjament għal dak mistqarr mill-intimati ma jgħidx espressament illi huma m'għandhom l-ebda obbligu ta' manutenzjoni fir-rigward tal-użu tagħhom tal-bejt. Huwa minnu illi l-kuntratt jittratta l-obbligu ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni – liema partijiet jeskludu l-bejt – però dan ma jfissirx b'daqshekk illi b'mod espress il-kuntratt kien qed jeskludi l-obbligu illi inter alia *l-intimati jużaw il-porzjoni diviża tal-bejt* uti bonus

paterfamilias. *Għalhekk ġaladarba l-kuntratt ma jipprovdi xejn dwar l-obbligu ta' manutenzjoni minn min jeżerċita l-jedd ta' użu, l-Art. 396 għandu japplika bis-sħiħ.*

L-intimati saħqu ukoll fin-nota finali tagħhom illi l-Art. 397 (1) ossia inter alia *l-obbligu li min għandu dritt ta' użu jagħmel it-tiswijiet ordinarji, japplika biss għal min għandu dak id-dritt u jikkonsma l-frottijiet kollha tal-fond jew għal min għandu l-jedd ta' abitazzjoni – xi ħaġa li ma tapplikax għall-każ odjern. Il-Qorti taqbel illi l-Art. 397(1) ma japplikax għall-intimati għar-raġunijiet imsemmija minnhom. Madanakollu l-fatt illi huma ma kinux obbligati li jwettqu t-tiswijiet ordinarji tal-parti diviża tal-bejt li kienu jużaw, dan ma jfissirx illi ma kellhomx l-obbligu impost fuqhom mil-liġi li jieħdu ħsieb l-istess parti diviża tal-bejt bħala* bonus paterfamilias *inkluż il-manutenzjoni bażika tiegħu* ***qabel*** *ma jinqala' l-bżonn li jsiru tali tiswijiet ordinarji.*

*11. Il-Qorti però tqis ukoll illi min kien il-proprjetarju tal-bejt ossia l-*aventi causa *tar-rikorrent kellu kull dritt u dmir illi jara illi matul is-snin il-bejt jiġi mantnut kif suppost u li fejn hemm il-ħsarat jitranġaw qabel ma jikkawżaw problemi oħra. Jekk xejn dan kellu jsir għaliex il-proprjetarju tal-bejt kien ukoll il-proprjetarju tal-appartamenti taħt l-istess bejt.*

12. Fir-rigward tal-ħsarat kommessi ma jidhirx li kien hemm kontestazzjoni dwar dak li rrelata dwaru l-Perit Joseph Spiteri u għalhekk il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita illi verament il-ħsarat fuq iż-żewġ soqfa fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tar-rikorrent u tal-blata ta' fuq it-tieqa, li jiġu taħt dik il-porzjoni tal-bejt li kienu jużaw l-intimati, kienu estensivi u kienu kaġun tan-nuqqas ta' żamma u manutenzjoni tal-bejt sovrastanti.

13. Fir-rigward tal-kwantifikazzjoni tad-danni r-rikorrent esebixxa riċevuta maħruġa minn Skills Properties Limited għall-ammont ta' €7,500 u riċevuta maħruġa minn Fesal Farhoud fit-13 ta' Diċembru, 2020 għall-ammont ta' €7,350. Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati hija proprju illi r-rikorrent għandu jressaq l-aqwa prova tad-danni allegatament subiti minnu.

14. Ir-regola li fi proċeduri ta' natura ċivili, parti għandha ġġib l-aħjar provi li tista' ġġib, hija regola li ntirtet mil-liġi komuni Ingliża fejn sabet il-bidu tagħha lejn nofs is-seklu tmintax. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Omychund v. Barker*** *(fn. 9 Omychund v Barker [1745] 1 Atk, 21, 49; 26 ER 15, 33) Lord Harwicke stqarr illi* "the judges and sages of the law have laid it down that there is but one general rule of evidence, the best that the nature of the case will permit". *B'hekk per eżempju provi meqjusa sekondarji bħal kopji ta' skritturi ma kinux jitqiesu ammissibbli ġaladarba l-parti kellha l-obbligu li tipproduċi d-dokument oriġinali. Ir-razzjonal ta' wara din ir-regola jista' tinftiehem l-iżjed fil-kuntest taż-żmien meta daħlet fis-seħħ. Fis-seklu tmintax fl-Ingilterra kopja*

ta' dokument kienet ħafna drabi tinkiteb bl-idejn minn skrivan jew anke mil-litiganti nfushom u għalhekk kien faċli li jsiru żbalji jew saħansitra jiġi interpretat qerq f'tali kopji. Fiż-żminijiet tal-lum però u bil-progress kbir li sar fl-industrija diġitali, dan ir-razzjonal ftit li xejn għadu jagħmel sens. Fl-Ingilterra u Wales fil-fatt din ir-regola ġiet ristretta għal każijiet fejn litigant kien jagħżel b'kapriċċ illi jesebixxi kopji ta' dokumenti pertinenti għall-każ tiegħu minflok ma jesebixxi l-oriġinali. It-tendenza hija ukoll illi anke fil-każijiet fejn parti tressaq prova sekondarja mingħajr ġustifikazzjoni, il-Qorti tqis tali prova b'mod sfavorevoli fir-rigward tal-piż probatorju tagħha u mhux tiddikjaraha inammissibbli.

15. Fis-sentenza mogħtija fl-1969 mill-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet ***Garton v. Hunter****, (fn. 10 Garton v. Hunter [1969] All ER 451, [1969] 2 QB 37) Lord Denning qal:* "nowadays we do not confine ourselves to the best evidence. We admit all relevant evidence. The goodness or badness of it goes only to weight and not to admissibility". *Ftit iżjed minn tletin sena wara fl-istess Qorti, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen*** *(fn. 11 Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen [2001] EWCA Ċiv. 513 (10 April, 2001), Lord Jonathan Parker iddikjara li:*

"In my judgment the time has now come when it can be said with confidence that the best evidence rule, long on its deathbed, has finally expired. In every case where a party seeks to adduce secondary evidence of the contents of a document, it is a matter for the court to decide, in the light of all the circumstances of the case, what (if any) weight to attach to that evidence. Where the party seeking to adduce the secondary evidence could readily produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will decline to admit the secondary evidence on the ground that it is worthless. At the other extreme, where the party seeking to adduce the secondary evidence genuinely cannot produce the document, it may be expected that (absent some special circumstances) the court will admit the secondary evidence and attach such weight to it as it considers appropriate in all the circumstances. In cases falling between those two extremes, it is for the court to make a judgment as to whether in all the circumstances any weight should be attached to the secondary evidence. Thus, the "admissibility" of secondary evidence of the contents of documents is, in my judgment, entirely dependent upon whether or not any weight is to be attached to that evidence. And whether or not any weight is to be attached to such secondary evidence is a matter for the court to decide, taking into account all the circumstances of the particular case."

16. Fil-każ tal-liġi Maltija, l-artikolu tal-liġi li jipprovdi għal din ir-regola huwa suċċint:

> "**559. Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib.**"

17. Anke mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuwiex illi jġib l-aqwa prova iżda li jġib l-aqwa prova ***li jista' jġib****. Fejn huwa impossibbli jew diffiċli għal dik il-parti li ġġib l-aqwa prova, il-Qorti tiżbalja jekk tqis inammissibbli l-provi sekondarji li jistgħu jinġiebu – li wara kollox ikunu l-aqwa prova li dik il-parti setgħet b'mod raġonevoli tressaq.*

18. Fil-ġurisprudenza lokali għalkemm il-Qrati qatt ma ddejqu japplikaw din ir-regola b'mod rigoruż, jidher li daħlet tendenza illi r-regola tiġi rilassata meta l-provi miġjuba ***ma jkunux ġew kontestati mill-parti l-oħra****, anke meta dokumenti li jinġiebu biex isaħħu tali provi ma jkunux ġew ġuramentati.*

19. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Martina Farrugia et v. Carmel Farrugia*** *(Rik. 27/14/1, 26/05/2017), il-kawża kienet tittratta prinċipalment talba għall-manteniment mir-rikorrenti fil-konfront ta' missierhom minkejja li kienu laħqu l-età ta' tmintax-il sena u dan peress illi kienu għadhom qed jistudjaw fuq bażi* full-time. *L-ulied xehdu permezz ta' affidavit illi huma kienu jattendu l-Università fuq bażi* full-time *u li kienu qegħdin jistudjaw għal lawriji fil-B.A. (Tourism Studies) fil-każ tat-tifla u fil-B.Sc (Earth Systems) fil-każ tat-tifel. Esebew ukoll* emails *mibgħuta mir-Reġistratur tal-Università ta' Malta li jattestaw għall-fatt li huma kienu għadhom qed jistudjaw l-Università, L-intimat ma xehedx u lanqas ma ressaq provi. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ffissat somma bħala manteniment li kellu jħallas l-intimat lil uliedu. L-intimat appella mid-deċiżjoni* inter alia *bl-aggravju "*illi l-Ewwel Qorti injorat kompletament in-norma legali illi għandha tinġieb l-aħjar prova, in kwantu kellu jirriżultalha li l-atturi naqsu milli jressqu l-aħjar prova illi huma kienu verament qegħdin jattendu kors universitarju full-time." *Skont l-intimat,* "l-atturi setgħu ressqu rappreżentant tal-Università ta' Malta sabiex jikkonferma li l-aħwa Farrugia kienu għadhom isegwu kors universitarju qabel ma għalqu t-tlieta u għoxrin sena ... Kienu l-atturi li kellhom l-oneru tal-prova tal-fatt sostnut minnhom u huma ma tellgħu ebda prova oħra sabiex jikkorroboraw id-dokumenti ppreżentati minnhom." *Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet dan l-aggravju u qalet hekk:*

> "Il-Qorti tirrileva illi għalkemm ebda wieħed mid-dokumenti ma huwa ġuramentat, jibqa' l-fatt li hemm ix-xhieda mhux kontradetta tal-atturi aħwa Farrugia illi fiha bil-ġurament tagħhom jikkonfermaw illi huma baqgħu studenti full-time wara li għalqu t-18-il sena u indikaw addirittura l-ammont li jipperċepixxu fi stipendju ta' kull xahar. Id-dokumenti minnhom ippreżentati jikkonfortaw din ix-xhieda, u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti kellha provi suffiċjenti fuq bażi ta' probabbilità u verosimiljanza tasal għal konklużjoni li waslet għaliha u din il-Qorti ma tikkonsidrax li jeżistu ċ-ċirkostanzi stabbiliti fil-ġurisprudenza sabiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi

magħmul mill-ewwel Qorti fir-rigward ... Il-konklużjoni premessa ssib ukoll konfort fil-fatt li mill-atti jirriżulta li, minkejja diversi differimenti mogħtija lill-konvenut mill-ewwel Qorti sabiex dan iressaq il-provi tiegħu jew jikkontroeżamina x-xhieda tal-atturi dan baqa' passiv u ma ressaq ebda prova diretta biex tikkontrasta l-prova tal-atturi, u dan minkejja li fl-udjenza tas-16 ta' April, 2015 il-kawża kienet ġiet differita għall-aħħar darba għall-provi tal-konvenut u jekk jibqa' ma jsir xejn il-Qorti ser tgħaddi għas-sentenza fuq il-provi li għandha. Għaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u qed jiġi miċħud."

20. L-istess Qorti f'sentenza mogħtija xahar u nofs ilu fl-ismijiet: ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut et****, (Rik. 1047/2014/1, 17/03/2021) l-appellanti ressqu l-aggravju illi bosta dokumenti li kienu ġew ippreżentati mir-rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti ma kinux ġew debitament ikkonfermati bil-ġurament u għalhekk ma kellhomx jingħataw wisq importanza, kif ukoll li t-testment ippreżentat mar-rikors promutur ma jistax jitqies bħala l-aħjar prova għaliex ma tressqux provi li jaċċertaw li dan kien l-aħħar testment ta' omm il-kontendenti fil-kawża. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) stqarret is-segwenti:*

"Il-prinċipju ewlieni li jirregolarizza l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, jiġifieri *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Huwa obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti sabiex jesebixxi d-dokumenti kollha rilevanti għall-każ tiegħu. Inoltre l-Artikolu 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova, obbligu tal-partijiet fil-kawża. Huwa minnu, li fl-istess dispożizzjoni jingħad li, il-Qorti għandha tesiġi li titressaq l-aħjar prova, iżda l-fatt li l-ewwel Qorti aċċettat il-produzzjoni ta' numru ta' dokumenti li mhumiex ġuramentati, ma jfissirx li l-ewwel Qorti kellha xi obbligu li tikkonduċi l-provi tal-partijiet hija stess (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Apri, 2009, fil-kawża fl-ismijiet Nicola Ciantar & Sons Limited v. General Provisions Company Limited). Madanakollu jiġi osservat ukoll li l-konvenut appellant qatt ma kkontesta l-validità tad-dokumenti jew l-awtentiċità tal-istess dokumenti mressqa mill-atturi appellati, ħlief fl-istadju tal-appell ... Kwindi għalkemm din il-Qorti tqis li huwa minnu li kien ikun aħjar li l-atturi appellati jikkonfermaw bil-ġurament id-dokumenti kollha esebiti minnhom, u li jressqu riċerki testamentarji li jixhdu li t-testment in atti kien l-aħħar wieħed ta' ommhom, din il-Qorti ma tistax twarrab l-istess dokumenti mressqa minnhom, minkejja n-nuqqas li dawn jiġu debitament ġuramentati, u li jitressqu r-riċerki testamentarji, daqslikieku ma tressqu provi ta' xejn."

21. Kif diġà ngħad, f'din il-kawża r-rikorrent esebixxa riċevuta maħruġa minn Skills Properties Limited għall-ammont ta' €7,500 (għal alteration works*) u riċevuta maħruġa minn Fesal Farhoud fit-13 ta' Diċembru, 2020 għall-ammont ta' €7,350 (għal "*Works, B'bugia, Plastering, Roof, etc"*). Fir-rigward tal-ewwel irċevuta, id-direttur ta' Skills Properties Limited iddikjara li minn dan l-ammont dik il-parti li tirrappreżenta x-xogħlijiet li saru in konnessjoni mas-saqaf fuq wara tal-fond tar-rikorrent (ossia fejn hemm il-ħsarat) kienet bejn wieħed u ieħor €800 - €1,000. Il-kumplament tal-ammont ma kellu x'jaqsam xejn mad-danni li sofra r-rikorrent iżda kien jirrigwarda xogħlijiet oħra in konnessjoni ma' proġett estensiv li kien qed iwettaq ta' twaqqigħ u tniffid tal-ħitan interni tal-appartamenti li kien akkwista fit-tieni sular. It-tieni riċevuta la ġiet ikkonfermata bil-ġurament u lanqas ittella' jixhed xi ħadd rigward ix-xogħlijiet in kwistjoni.*

22. Il-Qorti għalhekk ma tistax ħlief tikkonkludi illi l-konduċiment tal-provi tar-rikorrent seta' sar b'mod ferm iktar rigoruż u attent, partikolarment meta l-ammont mitlub minnu jistrieħ kollu kemm hu fuq spejjeż li allegatament inkorra biex isewwi l-ħsarat li sofra. Inoltre x-xhieda tar-rappreżentant ta' Skills Properties Limited u d-dikjarazzjoni magħmula mir-rikorrent stess f'telefonata li kellu mal-intimat (voice recording esebit fuq USB stick *(fn. 12 fol. 105) li ma ġiex ikkontestat mill-istess rikorrent) fejn ir-rikorrent instema' jgħid li huwa kien inkorra xi €4,000 spejjeż, idgħajfu sew il-każ tal-istess rikorrent. Il-Qorti ma tistax, fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, tqis illi r-rikorrent tabilħaqq sofra danni fl-ammont mitlub minnu.*

23. Li tista' u sejra tagħmel il-Qorti però huwa illi tillikwida ex aequo et bono *s-somma ta' tmien mitt Euro (€800) bħala d-danni li sofra r-rikorrent u dan b'riferenza għal dak l-ammont li skont ir-rappreżentant ta' Skills Properties Limited kien jirrappreżenta l-valur tax-xogħlijiet li saru fuq is-saqaf ta' wara tal-appartament tar-rikorrent u li tħallas għalih mill-istess rikorrent."*

L-Appell

5. Ir-rikorrent ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu mis-sentenza appellata fid-9 ta' Novembru, 2023, fejn talab lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u tiddikjara li r-rikorrent għandu provi sufficjenti sabiex

jingħata l-ammont reklamat minnu fir-rikors promutur, taħt il-provvedimenti kollha li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

6. Ir-rikorrent qal li huwa xtara proprjetà li fiha erba' *units*, bl-isem 'St. Mary Flats' fi Triq Alessandru, Birżebbugia, u meta beda x-xogħol f'din il-proprjetà huwa sab li kien hemm ħsarat fis-saqaf preċiżament taħt l-arja li kienu jużaw l-intimati. Qal li din il-ħsara kienet waħda gravi, u huwa ma setax ikompli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu u jibni, mingħajr ma jibdel is-saqaf, u jirranġa l-ħsarat li kellu, u kellu jirranġa wkoll il-kmamar tal-banju minħabba l-ingress tal-ilma li kien daħal mis-saqaf. Ir-rikorrent qal li meta l-intimati ġew infurmati b'din il-ħsara, huma qatt ma taw kasu, anzi kien hemm drabi fejn insulentawh. Ir-rikorrent qal li l-ħsara fil-fond ġiet ikkonfermata mill-Perit Joseph Spiteri, li spezzjona l-fond fis-7 ta' Novembru, 2020 u fil-21 ta' Novembru, 2020, u l-Perit Spiteri qal li l-ħsara fis-soqfa kienet dovuta għan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-parti tal-bejt li kienu jużaw l-intimati. Qal li l-intimat Domnic Andrew Spencer fl-*affidavit* tiegħu kkonferma li fuq medda ta' tnax-il sena, huwa kien ħalleb il-bejt darba waħda biss, u kompla jgħid li l-ebda parti mill-bejt ma kienet tiġi direttament fuq l-appartament li kien tal-intimati, u għalhekk huwa ma kellux għalfejn jagħmel manutenzjoni u l-ħsara ma seħħitx minħabba fih. Qal li l-intimati ppruvaw jagħtu l-impressjoni li huma mhumiex leġittimi kontradittur għaliex kienu biegħu l-appartament tagħhom fl-2021, jew li l-ħsara saret qabel. Qal li għandu jidher ċar li l-intimati ma riedu l-ebda responsabbilità għall-ħsara sofferta minnu, u qegħdin iġibu diversi skużi sabiex ma jinstabux ħatja, l-ewwel billi jgħidu li huma m'għadhomx jgħixu fil-blokka, u drabi oħra billi jgħidu li huma ma jafux li kellhom jagħmlu manutenzjoni.

7. Ir-rikorrent qal li l-oġġezzjoni li ressqu l-intimati mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex huwa ma jiżviluppax il-proprjetà tiegħu, m'għandhiex x'taqsam mad-danni sofferti minnu minħabba l-aġir tagħhom. Qal li l-ħsarat xorta waħda saru u kellhom jitranġaw, irrispettivament mill-oġġezzjoni tal-intimati, jew l-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li l-intimati m'għamlux il-manutenzjoni, u s-saqaf kellu jinbidel, u l-ispejjeż xorta waħda kellhom isiru. Ir-rikorrent qal li l-kawża tiegħu hija bbażata fuq l-artikolu 1030 *et seq.* tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u żied jgħid li huwa m'għandu l-ebda responsabbilità x'iġorr għal dawn il-ħsarat peress li meta xtara l-fond sab dawn il-ħsarat fih. Qal li m'hemm l-ebda dubju li l-ħsarat li saru fil-fond huma dovuti għan-nuqqas ta' attenzjoni u prudenza u negliġenza min-naħa tal-intimati, u l-Liġi Maltija hija ċara fejn tinkludi każijiet fejn persuna ġġarrab ħsarat minħabba omissjoni ta' persuna oħra, f'dan il-każ minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. L-intimati wieġbu fis-sens li huma jaqblu mat-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-*quantum* mitlub mir-rikorrent, iżda ma jaqblux mal-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti sabithom responsabbli għall-ħsarat, u għaldaqstant ippreżentaw appell inċidentali mill-parti tas-sentenza appellata li sabet li huma għandhom xi responsabbilità x'iġorru fir-rigward tal-obbligu tal-manutenzjoni tal-bejt. L-intimati qalu li r-rikors tal-appell tar-rikorrent huwa biss riproduzzjoni *verbatim* tan-nota ta' sottomissjonijiet finali, u dan ir-rikors ma fih l-ebda aggravji, ebda riferiment għall-motivazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, u huwa nieqes mir-raġunijiet li abbażi tagħhom sar dan l-appell, u għalhekk mhux konformi mal-artikolu 143 tal-Kap. 12. L-intimati qalu li huma ma jafux għal

liema raġuni r-rikorrent qiegħed jitlob għar-revoka tas-sentenza, meta l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tiegħu parzjalment, u hemm inkongruwenza oħra fil-parti tar-rikors fejn jirreferi għalih innifsu bħala 'konvenut'. Qalu li minkejja dan, huwa evidenti li r-rikorrent ħassu aggravat bil-fatt li l-Ewwel Qorti naqqset il-*quantum* tad-danni minn €14,500 għal €800, u għalhekk huma mhumiex ser jeċċepixxu n-nullità tar-rikors tal-appell.

9. L-intimati qalu li huma jaqblu mat-tnaqqis li għamlet l-Ewwel Qorti. Spjegaw li r-rikorrent talab għal €14,500, iżda l-unika irċevuta li għandha piż probatorju hija dik maħruġa minn Skills Property Competence fl-ammont ta' €7,500. Qalu li l-Ewwel Qorti ssemmi irċevuta oħra fl-ammont ta' €7,450 maħruġa minn Fesal Farhoud, iżda din l-irċevuta ġiet sfilzata mill-istess Qorti waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar, 2023, u għalhekk ma kellha ssir l-ebda referenza għaliha fis-sentenza. L-intimati qalu li r-rikorrent qatt ma oġġezzjona għat-talba għall-isfilz, u qatt ma talab għar-revoka tad-digriet tal-isfilz, u lanqas m'għamel appell minn dan id-digriet tat-30 ta' Jannar, 2023, u għalhekk din id-deċiżjoni hija *res judicata* u lanqas biss għandha tiġi mistħarrġa. Qalu li kellha raġun l-Ewwel Qorti tisfilza dan id-dokument, ladarba ma ġiex prodott mill-persuna li ħarġet l-irċevuta, minkejja sforzi min-naħa tagħhom stess biex jintraċċawha u jipproduċuha bħala xhud tagħhom. B'riferiment għall-irċevuta ta' €7,500 ta' Skills Property Competence, l-intimati qalu li minkejja li r-rikorrent qal li din kienet tirrigwarda s-soqfa, il-kuntrattur li ħareġ din l-irċevuta, li kellu jiġi prodott bħala xhud minnhom wara li intraċċawh huma stess, qal li minn dawn l-€7,500 hemm biss bejn €800 u €1,000 li jirrappreżentaw l-ispejjeż tas-soqfa. Qalu wkoll li dan ix-xhud lanqas biss ġie kontro-eżaminat mir-rikorrent. Qalu li għalhekk għandu jirriżulta li t-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti kien ġust,

u l-ewwel Qorti ma kellhiex triq oħra għajr li timxi fuq dan l-ammont, in vista tal-isfilz tal-irċevuta l-oħra, u t-testimonjanza tal-appaltatur.

L-Appell Inċidentali

10. L-intimati qalu li huma qegħdin iressqu appell inċidentali dwar il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li sabet li huma għandhom xi responsabbilità x'iġorru fir-rigward tal-obbligu tal-manutenzjoni tal-bejt. Qalu li huma qatt ma kienu sidien tas-saqaf mertu tal-kawża, u huma kienu sidien tal-appartament fil-*first floor,* li fuqu imbagħad kien hemm l-appartament u l-bejt li jilmenta dwarhom ir-rikorrent, u li tagħhom huwa s-sid. Hawnhekk l-intimati għamlu riferiment għall-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tagħhom, u qalu li dan jispeċifika b'mod ċar li huma kellhom biss id-dritt tal-użu tal-bejt. B'riferiment għall-obbligu tal-manutenzjoni, l-intimati qalu li l-kuntratt jimponi obbligu ta' manutenzjoni fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokka biss, u l-bejt ma kienx jifforma parti mill-partijiet komuni.

11. Qalu li minkejja li dawn il-klawsoli huma ċari, l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-kuntratt huwa sieket dwar l-obbligu tal-manutenzjoni tal-bejt. Qalu li l-artikolu 391 tal-Kap. 16, li jirregola d-dritt ta' użu, jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-liġi jgħoddu biss *'jekk il-limiti tal-jedd ta' użu jew ta' abitazzjoni ma jiġux stabbiliti fl-att li joħloq dan il-jedd'*, u ladarba l-kuntratt ta' akkwist jispeċifika dawn il-limiti, dawn id-dispożizzjonijiet ma jgħoddux, u għandu jgħodd biss dak li jipprovdi l-kuntratt. L-intimati qalu li għalhekk l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li l-artikoli 391 *et seq.* tal-Kap. 16 japplikaw għall-każ odjern. Qalu wkoll li l-kuntratt huwa *res inter alios acta* għat-tilwima bejn il-partijiet, u

għalhekk xorta waħda m'hemm xejn fil-liġi li kien jobbligahom li jagħmlu l-manutenzjoni ta' bejt, li qatt ma kien proprjetà tagħhom. L-intimati qalu li d-dritt ta' użu u abitazzjoni huwa regolat bl-artikoli 389 sa 399 tal-Kodiċi Ċivili, u kwantu għad-dmirijiet ta' dak li għandu l-jedd tal-użu, l-artikolu 396 tal-Kap. 16 jgħid li t-tgawdija għandha tkun bħal ta' missier tajjeb ta' familja. L-intimati qalu li l-Ewwel Qorti qieset li t-tgawdija ta' *bonus paterfamilias* tinkludi l-obbligu ta' manutenzjoni bażika, u għalhekk qieset li l-intimati naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni mistennija minnhom. L-intimati qalu li huma ma jaqblux ma' dan, u li huma qatt ma kienu sidien tal-appartament ta' taħt il-bejt, fejn jidher li kien hemm l-ingress tal-ilma. Huma kienu sidien tal-appartament fil-*first floor,* filwaqt li l-ħsarat kienu fl-appartament tas-*second floor,* u għalhekk huma bl-ebda mod ma setgħu jkunu jafu li kien dieħel l-ilma fl-appartament ta' taħt il-bejt. L-intimati qalu li lanqas mill-bejt innifsu, fejn huma kellhom aċċess u viżibbilità, ma kien jidher li kien hemm xi ħsarat, u l-Perit tar-rikorrent stess ikkonferma li l-ħsarat ħarġu fid-deher minn ġewwa l-appartament tar-rikorrent, wara li tneħħa s-soffitt tal-*gypsum.* L-intimati għamlu riferiment ukoll għax-xhieda tal-Perit Spiteri, fejn dan qal li l-bejt kien iċċangjat b'*court tiles* li ħafna drabi huma stazzjonati, jiġifieri m'hemmx tip ta' ħsara, u qalu li għalhekk lanqas fuq il-bejt ma kien hemm xi ħsara viżibbli li l-*bonus paterfamilias* kellu jieħu ħsieb jirrimedja. L-intimati qalu li għal dawn ir-raġunijiet m'għandux jirriżulta li huma ma mxewx ta' missier tajjeb tal-familja fl-użu tal-bejt, jew li huma ma użawx il-bejt b'mod normali, jew b'mod irresponsabbli u irraġonevoli, jew li huma b'xi mod setgħu evitaw il-ħsara fil-proprjetà. Qalu li lanqas ma rriżulta li l-bejt kellu xi ħsara evidenti, jew sinjali ta' ingress tal-ilma, li allura kien jirrikjedi 'manutenzjoni bażika'. Qalu li għalhekk għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda

nuqqas, la kuntrattwali, la *ex lege*, u lanqas *ex delicto* min-naħa tagħhom. L-intimati qalu li għandu jirriżulta li dan huwa każ ta' difett latenti, u r-rikorrent kellu jfittex lill-vendituri fuq difetti latenti wara li skopra l-ħsara fis-soqfa. Qalu li r-rikorrent m'għamilx dan, u minflok fittex lil min kien jagħmel użu mill-bejt biex jonxor. Għall-finijiet ta' kompletezza l-intimati qalu li l-pretensjoni tar-rikorrent skattat biss wara li huma oġġezzjonaw mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp li ried jagħmel ir-rikorent, liema oġġezzjoni saret wara li r-rikorrent kien diġà għamel it-tiswijiet meħtieġa.

<u>Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali</u>

12. Ir-rikorrent qal li fl-appell inċidentali tagħhom, l-intimati qegħdin jgħidu li l-appell tiegħu mhux konformi mal-artikolu 143 tal-Kap. 12, u li huwa null. Qal li minkejja dan, huma xorta waħda ssottomettew appell inċidentali, u jekk l-appell prinċipali kien null, din il-Qorti għandha ssib li hemm nullità wkoll fl-appell inċidentali mressaq minnhom. Mingħajr preġudizzju għal dan, ir-rikorrent qal li huwa jaqbel mal-Ewwel Qorti li l-intimati kellhom obbligu jagħmlu manutenzjoni tal-bejt, u dan għaliex huma kellhom l-użu tal-bejt. Ir-rikorrent qal li għalkemm il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar l-obbligu tal-manutenzjoni tal-bejt, dan ma jfissirx li ħadd m'għandu jara li l-bejt qiegħda ssirlu l-manutenzjoni meħtieġa. Qal ukoll li għandu japplika l-artikolu 396 tal-Kap. 16, u l-intimati bħala persuni li kellhom jedd għall-użu tal-bejt, kellhom jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tiegħu bħala *bonus paterfamilias.* Ir-rikorrent qal li bħala *bonus paterfamilias,* l-intimati kellhom obbligu ta' manutenzjoni mhux biss wara li ssir il-ħsara, iżda b'mod regolari sabiex jassiguraw li l-ħsara ma ssirx. Ir-rikorrent qal li huwa sofra danni konsiderevoli minħabba li qatt ma saret manutenzjoni, u

ladarba beda dieħel l-ilma, kien tard wisq għall-manutenzjoni li kienet meħtieġa fil-bejt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mir-rikorrent fl-appell mressaq minnu, kif ukoll l-aggravju mressaq mill-intimati fl-appell inċidentali mressaq minnhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u fid-dawl tas-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet.

L-Aggravju: *[Ir-rikorrent jgħid li hu ressaq provi suffiċjenti sabiex l-Ewwel Qorti tillikwida l-ammont kollu reklamat minnu]*

14. Ir-rikorrent jgħid li huwa ġab provi suffiċjenti quddiem l-Ewwel Qorti sabiex juri li huwa sofra ħsara fis-saqaf tal-proprjetà tiegħu, liema saqaf jiġi biswit il-parti diviża tal-bejt li l-intimati kellhom jedd ta' użu fuqha. Jgħid li fis-saqaf tiegħu huwa ġarrab ħsara gravi, tant hu hekk li ma setax ikompli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu u jibni, mingħajr ma jibdel is-saqaf u jirranġa l-ħsarat li kellu, liema ħsarat ġraw biss minħabba negliġenza, imprudenza u nuqqas ta' attenzjoni min-naħa tal-intimati.

15. Il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa minnu li l-appell prinċipali tar-rikorrent huwa nieqes minn uħud mir-rekwiżiti stipulati fl-artikolu 143 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif jikkontendu l-intimati, iżda l-lanjanza tar-rikorrent hija ċara, u għalhekk l-appell tiegħu mhux ser jitqies li huwa null, aktar u aktar għaliex

lanqas ma saret talba f'dan is-sens mill-intimati, li jgħidu li huwa ċar li r-rikorrent ħassu aggravat għaliex l-Ewwel Qorti qieset li huwa ma ressaqx provi suffiċjenti sabiex jiġġustifika t-talba tiegħu għal-likwidazzjoni tal-ammont pretiż minnu. Ir-rikorrent, permezz tat-talba mressqa quddiem l-Ewwel Qorti, talab lill-Qorti tillikwida somma li teċċedi l-erbatax-il elf Euro, liema somma huwa jgħid li tirrappreżenta l-ispejjeż inkorsi minnu sabiex jirranġa l-ħsara fis-saqaf. L-Ewwel Qorti waqt l-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2023, ordnat l-isfilz ta' waħda mill-irċevuti esebiti mir-rikorrent, dik maħruġa minn Fesal Farhoud, u dan wara li r-rikorrent naqas milli jipprovdi dettalji dwar fejn setgħet issir in-notifika ta' Farhoud sabiex dan ikun jista' jiġi mħarrek bħala xhud ħalli jikkonferma l-irċevuta bil-ġurament tiegħu. Għaldaqstant, l-Ewwel Qorti quddiemha kellha biss l-irċevuta maħruġa minn Skills Properties Limited bħala prova ta' xi ammont li seta' tħallas mir-rikorrent in konnessjoni max-xogħol li għamel fuq is-saqaf tal-fond tiegħu. Jirriżulta li Silvio Camilleri, direttur ta' Skills Properties Limited, fix-xhieda tiegħu spjega li l-irċevuta in kwistjoni għall-ħlas ta' €7,500, inħarġet minnu wara li huwa għamel xogħol ta' ftuħ ta' ħitan u tpoġġija ta' travi, qtugħ ta' ħitan ta' ġewwa, u ta' twaqqigħ u bdil ta' saqaf. Għad-domanda speċifika li saritlu dwar kemm mill-flus imħallsa lilu kienu għall-bdil tas-saqaf in kwistjoni, ix-xhud wieġeb li l-ispiża kienet ta' bejn tmien mija jew elf Euro (€800 - €1,000). Quddiem prova bħal din, l-Ewwel Qorti spjegat li hija kienet qiegħda tillikwida *arbitrio boni viri* l-ammont li għandu jitħallas lir-rikorrent fis-somma ta' €800. Din il-Qorti m'għandha xejn x'tiċċensura dwar il-mod kif l-Ewwel Qorti waslet għal-likwidazzjoni tagħha, u dan ladarba l-unika prova miġjuba mir-rikorrent fir-rigward tal-ispejjeż li inkorra sabiex jibdel is-saqaf, kienet għas-somma ta' bejn tmien mija u elf Euro (€800 - €1,000), filwaqt li minn dak li xehed Silvio Camilleri

nnifsu, il-kumplament tal-flus li tħallsu lilu kienu għal xogħol ieħor li huwa ppresta lir-rikorrent. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti sejra tikkonferma l-likwidazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti, u dan ladarba m'hemm l-ebda prova li tista' tiġġustifika l-likwidazzjoni ta' xi ammont differenti ta' danni.

L-Appell Inċidentali: *[L-intimati jgħidu li huma ma kellhom ebda responsabbilità għall-ħsara fis-saqaf, la kuntrattwali, la* ex lege *u lanqas* ex delicto *għall-ħsara mġarrba mir-rikorrent fis-saqaf]*

16. L-intimati jgħidu li huma ħassewhom aggravati bil-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti sabet li huma għandhom responsabbilità x'iġorru għall-manutenzjoni tal-bejt. Jgħidu li huma qatt ma kienu sidien tas-saqaf in kwistjoni, u huma kellhom biss id-dritt tal-użu tal-bejt, liema bejt ma jiffurmax parti mill-partijiet komuni tal-blokka. Jgħidu li l-kuntratt tal-akkwist tagħhom jispeċifika l-limitazzjonijiet tal-użu, u f'dan il-każ jgħodd biss dak li jispeċifika l-kuntratt tal-akkwist. Speċifikaw li huma qatt ma kienu sidien tal-appartament li jiġi taħt il-bejt, u li minn dak li rrelata l-Perit Spiteri, ma kien hemm l-ebda ħsara viżibbli fil-wiċċ tal-bejt, u għalhekk għandu jirriżulta li huma m'għandhom iġorru l-ebda responsabbilità għall-ħsara sofferta mir-rikorrent, li huma jgħidu li hija dovuta għal difett latenti fil-proprjetà, u mhux għal xi nuqqas min-naħa tagħhom.

17. Il-Qorti tirrileva li minkejja li l-intimati kellhom dritt jagħmlu użu mill-bejt għal skop ta' tqiegħed ta' servizzi u ta' utilitajiet, m'hemm xejn li jeżonera lill-intimati, bħala persuni li kellhom dritt ta' użu tal-bejt, milli jagħmlu użu mill-proprjetà bħala *bonus paterfamilias.* L-Ewwel Qorti fil-fatt sabet li l-intimati kellhom obbligu jagħmlu t-tiswijiet ordinarji tal-parti diviża tal-bejt li kienu

jużaw, inkluż il-manutenzjoni bażika tiegħu. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Fil-fatt l-intimati jippruvaw jakkampaw max-xhieda tal-Perit Spiteri, li qal li l-ħsara ma kinitx viżibbli mill-bejt, sabiex isostnu li huma ma setgħux jikkonstataw li l-istat li fih tħalla l-bejt wassal għal ingress tal-ilma fl-appartament biswit il-parti tal-bejt li kellhom id-dritt ta' użu tiegħu. Min-naħa l-oħra, l-intimat Domnic Spencer innifsu xehed li fit-tnax-il sena li matulhom l-intimati kienu jgħixu f'din il-proprjetà, huwa ħalleb il-bejt darba waħda biss. Dan ifisser li tul is-snin, l-intimati naqsu milli jagħmlu manutenzjoni bażika tal-bejt li kellhom id-dritt ta' użu tiegħu, bir-riżultat li dan wassal għal ħsara fil-fond biswit il-parti tal-bejt li huma kienu jagħmlu użu minnha. Il-Qorti tqis li l-kwistjoni bejn il-partijiet hija regolata b'dak li jgħid l-artikolu 396 tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula illi:

> "Dak li għandu l-jedd ta' użu jew ta' abitazzjoni għandu jgawdih bħal missier tajjeb ta' familja."

18. Din il-Qorti tqis li l-użu bħala missier tajjeb ta' familja, jinkludi l-manutenzjoni bażika tal-proprjetà li wieħed għandu l-jedd ta' użu fuqha. Ċertament li fil-każ odjern, it-tħallib tal-bejt ta' darba fuq medda ta' tnax-il sena, ma jammontax għal tgawdija ta' missier tajjeb ta' familja, u huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, tqis li l-intimati għandhom responsabbilità x'iġorru għall-ħsara li ġarrab ir-rikorrent fis-saqaf tal-appartament tiegħu. Il-fatt li huma kellhom id-dritt ta' użu tal-bejt, jixħet fuqhom l-obbligu li jagħmlu manutenzjoni almenu bażika tiegħu, u ladarba ġie stabbilit li dan ma sarx, l-intimati jridu jwieġbu għal dan. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad kemm l-appell prinċipali, kif

ukoll l-appell inċidentali, u qiegħda tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fl-intier tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali tar-rikorrent billi tiċħdu, tiċħad ukoll l-appell inċidentali tal-intimati, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li kull parti f'dawn il-proċeduri tal-appell għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur