



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 136/2019 LM

**Vince Beeston (K.I. Nru. 440163(M)), Jacqueline Beeston**  
**(K.I. Nru. 311403(L)), Maria Bromley (K.I. Nru. 348487(M)),**  
**Mary Lourdes sive Maria Lourdes Beeston (K.I. Nru. 70537(M))**  
**u Maria Therese Beeston (K.I. Nru. 175064(M))**  
*('l-appellati')*

**vs.**

**Sandro Dimech (K.I. Nru. 108978(M))**  
*('l-appellant')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Sandro Dimech (K.I. Nru. 108978(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] minn deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Lulju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'] mit-Tribunal għal

Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddecieda kif ġej:

*“...filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni preliminari, jilqa’ t-talba attriċi u jikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta’ elfejn, tmin mija u tnejn u tletin ewro (€2,832), filwaqt li jiċċad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*

*L-ispejjeż tal-kawża jithallsu unikament mill-konvenut.”*

## **Fatti**

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw danni sofferti mill-appellati fil-fond ‘Leomar’, 83, Triq il-Brittanja, Paola, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], allegatament riziultat ta’ żvilupp li sar mill-appellant fil-fond sovrastanti għal tagħhom skont il-permess PA2231/16.

## **Mertu**

3. L-appellati pprezentaw il-proċeduri preżenti permezz ta’ Avviż tat-Talba fid-19 ta’ Ġunju, 2019, fejn talbu kif ġej:

*“ILLI l-konvenut għandu jiġi kkundannat, minn dana l-Onorabbli Tribunal, iħallas lill-atturi is-somma ta’ elf disa mija u tletin Ewro (Eur 1930) jew somma verjuri più imghax legali u spejjeż, rappreżentanti danni minnhom sofferti fil-fond u fil-mobbli ġewwa l-fond Leomar, 83, Triq il-Brittanja, Paola li ġew kaġunati waqt li l-konvenut kien qed iwettaq żvilupp sovrastanti l-fond tal-atturi skont applikazzjoni PA 2231/16. Rapport tal-ħsarat ġie redatt mill-perit Robert Borg Hayman datat 24 ta’ Frar 2018 u jinsab hawn anness **Dok. VB 1**.*

*ILLI nonostante interpellat biex iħallas tali danni u nonostante diversi wegħdiet li se jħallas il-konvenut baqa’ inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

*BL-ISPEJJEŻ kontra l-konvenut minn issa ngunt għas-subizzjoni.”*

4. L-appellant wiegeb fis-16 ta' Lulju, 2019, fejn eċċepixxa kif ġej:

*“Preliminarjament l-atturi għandhom iġibu prova illi huma għandhom xi titolu jew jedd fuq il-proprjetà 83, Triq Batterija, Paola.*

*Illi fil-mertu, l-konvenut qed jirrespingi pretensjonijiet miġjuba bħala nfondati fid-dritt u fil-fatt u qed jikkontesta l-ammonti mitluba.”*

**Id-Deciżjoni Appellata**

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

***“Konsiderazzjonijiet***

*L-ewwel eċċezzjoni imressqa mill-konvenut hija ta' natura preliminari u ċioe' li l-atturi għandhom iġibu prova illi huma għandhom xi titolu jew jedd fuq il-proprjetà 83, Triq Brittanja, Paola.*

*Mill-kuntratt datat 12 ta' Settembru, 1995, fl-atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb (fn. 12: A fol 23 et seq tal-proċess) jirriżulta illi Leofric Tabone Valletta u martu Maria Tabone Valletta, bieġħu, ċedew u trasferixxew lill-konvenuta Maria Lourdes Beeston l-użufrutt tul ħajjitha kollha tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna, u kontestwalment l-istess mizzewġin Tabone Valletta bieġħu, ċedew u trasferixxew terz (1/3) indiviż lil kull koppja u ċioe' terz (1/3) indiviż lil Vincent Beeston u martu Maria Theresa Beeston, u terz (1/3) indiviż lil Francis u martu Jacqueline Gladwish tal-istess proprjetà.*

*Sussegwentment, b'kuntratt datat l-1 ta' Awwissu, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler (fn. 13: A fol 67 et seq tal-proċess) Francis Gladwish bieġħ u trasferixxa sehem tas-sest (1/6) indiviż appartenenti lilu lil Mary Lourdes sive Maria Lourdes Beeston.*

*L-attriċi Maria Bromley fix-xhieda tagħha (fn. 14: A fol 86 et seq tal-proċess) ddikjarat illi mizzewġa kienet kunjomha Tabone Valletta, iddivorzjat (fn. 15 A fol 106 et seq tal-proċess) u llum mizzewġa kunjomha Bromley.*

*Illi għalhekk in vista ta' dak hekk kif spjegat fis-suespost jirriżulta illi l-atturi għandhom titolu fuq il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna u għalhekk jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni preliminari.*

*Issa it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeciedi dwar il-mertu.*

*Din il-kawża si tratta dwar allegati danni sofferti mill-atturi li allegatament ġew ikkaġunati mill-konvenut waqt li kien qed iwettaq żvilupp sovrastanti il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna skont applikazzjoni PA 2231/16.*

*Fil-kawża fl-ismijiet **Korporazzjoni Enemalta vs Richard Paul Cauchi u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010, ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta GO plc** (fn. 16: Talba Numru 11/2010, deċiża mit-Tribunal diversament presedut nhar it-30 ta' Mejju, 2011), it-Tribunal diversament presedut qal is-segwent:*

Skont l-Art. 1031 tal-Kap. 16 'kull wieħed iwieġeb għall-ħsara illi tigi bi ħtija tiegħu'. Din il-ħsara li tigi tobbliga lill-awtur tal-istess ħsara għar-riżarciment tad-danni subiti mit-terzi. Ukoll 'jitqies fi ħtija kull min fl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diligenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja' (Art. 1032(1), Kodiċi Ċivili). Biex jissussisti dan l-att kolpuż minħabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza jrid ikun hemm il-prevedibilità tal-event dannuż, 'prevedibilità li trid tkun ta' probabilitajiet raġonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili.' (**Kollez Vol XLVIII.i.258**). Hu spjegat mill-awturi illi "negligenza, infatti, altro non è se non assenza di diligenza, imprudenza è intesa come assenza di cautele; imperizia, come assenza di competenza professionale o come assenza di avvertenza": ara **Alpa** "La Responsabilità Civile", Trattato di Diritto Civile, Milano 1999 p.261 u **Franzoni** "Le Obbligazioni da Fatto Illecito", Ed. Utet, 2004, p.42. Markatament, sew jekk si tratta minn rapport kontrattwali (ara Artikolu 1132 Kodiċi Ċivili) kif ukoll dak extra-kontrattwali (Artikolu 1032(1)) id-dover tad-diligenza huwa marbut mal-kriterju tal-missier tajjeb tal-familja u dan jissinifika illi hi imputabbli wkoll l-imġieba ommissiva f'min jonqos li jadotta miżuri ta' kawtela u ta' prudenza għal fini li jkun evitat event dannuż lill-ħwejjeġ ħaddieħor.

Kif jinsab ritenut, 'quando invece si ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avverdersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto. [Appell Ċivili, **Pubblio Azzopardi vs Antonio Arcicovich et, deċiża fl-14 ta' Novembru 1919**). "Hu rikjest fl-istess ħin, però, li sabiex ikun hemm lok għad-danni, irid jkun hemm in-ness ta' kawżalità bejn il-fatt kolpuż u l-konsegwenza dannuża. (**Kollez. Vol XLIV.i.343**). Hu aċċettat, li qabel ma jindaħal għal biċċa xogħol, kuntrattur għandu jkollu l-kapaċità teknika meħtieġa (**Kollez. Vol XLII.i.517**);

*Illu jingħad li kull min jagħmel użu minn dritt tiegħu għandu jutilizza l-istess fil-limiti ġusti. Fuq din il-materja issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Emanuel u Lucy konjuġi***

**Mifsud u Victor Camilleri** (fn. 17: Appell Ċivili Nru: 1918/1996/1, li giet mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-15 ta' Diċembru, 2004), fejn il-Qorti Ċivili rriteniet:

“Hu paċifiku illi ma huwiex biżżejjed li wieħed jagħmel użu mid-dritt tiegħu, iżda dan l-użu irid ikun fil-limiti ġusti, kwindi anke konċiljat għad-drittijiet oħra ta' haddiehor, li altrimenti jistgħu jiġu vvjolati b'dak l-użu u dan ikun illeġittimu”.

*Illi għalhekk issa t-Tribunal irid jara jekk id-danni li ġew kawżati minn perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi u mhux kontradett seħħ minhabba l-iżvilupp li kien qed jitwettagħ sovrastanti l-proprjetà tal-atturi mill-konvenut.*

*Jirrizulta illi l-konvenut kien responsabbli ta' żvilupp li sar fuq il-proprjetà sovrastanti il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna. Permezz ta' affidavit, il-Perit Roderick Spiteri spjega li qabel ma bdew ix-xogħlijiet huwa kien spezzjona il-proprjetà mertu tal-kawża, u ddikjara wkoll illi ma setax jispezzjona is-soqfa kollha minhabba li f'ċertu kmamar kien hemm is-soffitt. Fir-rapport il-kmamar kollha ġew indikati li huma in good condition, salv għal-xi rimarki dwar numru ta' kmamar senjatament:*

|                |         |                                                                                        |
|----------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kitchen/Dining | Ceiling | Good Condition. Minor spalling.                                                        |
| Living Room    | Walls   | Good condition. Crack in Wall – Photo 1                                                |
|                | Ceiling | Good Condition. Spalling crack – Photo 2                                               |
| Kitchen        | Walls   | Good condition. Crack in wall tiles – Photo 3                                          |
| Corridor       | Ceiling | Good condition. Crack in ceiling and flaky paint – Photo 4                             |
| Bedroom        | Walls   | Good condition. Cracks in wall – Photo 5                                               |
| Front Bedroom  | Walls   | Good condition. Cracks in wall – Photo 6                                               |
| Twin Bedroom   | Walls   | Good condition. Cracks in wall – Photo 7 & 8<br>(fn. 18 A fol 133 et seq tal-proċess). |

*Ikkunsidra li fix-xhieda tiegħu l-attur Vince Beeston iddikjara li l-ilma kien pperkola għand ommu u ċioe' fil-proprjetà mertu tal-kawża f'żewġ okkażjonijiet u fi żmien sena minn xulxin. L-ewwel ma kien daħal l-ilma kien mill-kċina, li beda jqattar mis-suffett. Kienet ċemplitlu ommu tibki li daħlilha ħafna ilma, fejn marru hu u martu li kinsu l-ilmijiet li baqgħu deġlin sal-kmamar kollha fejn ikkawża ħsarat fosthom fuq l-*

*għamara li hi magħmulha miċ-chipboard u intefaħ kollox. It-tieni darba spjega li l-ilma daħal mis-sitting room għaliex kien hemm katusi ma kienux itterminati. Wara kellmu lill-konvenut, fejn imbagħad mar jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija. Huma kienu kkuntattjaw lill-konvenut sabiex jaraw xi spejjeż kien hemm, fejn mar fuq il-post, beda jaqla' s-suffett fejn beda nieżel l-ilma. Ir-rimedju li kien tahom il-konvenut kien biex l-ilma jinxf u ppreżenta r-ritratti u DVD. Spjega li huma inkarigaw Perit sabiex jara l-ħsarat ikkaġunati. Fir-ri-eżami spjega li minn mindu l-post tal-konvenut ġie rranġat u lest m'għadx hemm problema tal-ilma.*

*Min-naħa l-oħra fix-xhieda tiegħu l-konvenut qal li hu kien irrangà kull ħsara li seta' għamel lill-ġirien u fil-fatt dan jirrizulta mill-affidavit tar-Rev. John Muscat u tal-Leofric Tabone Valletta li ddikjaraw li l-konvenut kien sewwielhom l-ħsara. Qal li kien avviċinat mis-Sinjuri Beeston li kien qed jidhöl l-ilma mill-kċina u meta mar fuq il-post kien hemm l-ilma fil-kċina. Spjega li dan iżda għaliex kellhom il-ħajt ta' barra bil-fili kollha miftuħin. Ma setgħax jgħid jekk l-ilma kienx dieħel min-naħa tiegħu għax il-faċċata għandha l-fili miftuħin. Ikkonferma li r-ritratti a fol 28 u a fol 29 huwa l-ħajt ta' fuq il-kamra tal-pranzu iżda fol 29 ma kienx jaf jgħid jekk kienx sular oġġla minn dak li jidher fir-ritratt a fol 28. Qal ukoll li l-ilma a fol 28 jista' jkun ukoll ilma tax-xita nieżel mil-katusa ta' fuq għaliex l-katusa qiegħda mqabbda bil-lest, filwaqt li l-ilma a fol 29 u 30 kien iġġenerat mill-magni.*

*Mill-provi prodotti jirrizulta illi meta beda l-proġett il-konvenut, il-proprjetà tal-atturi soffriet perkolazzjoni tal-ilma. Mix-xhieda ta' Beeston u mill-affidavit tal-Perit Roderick Spiteri u mir-rapport redatt mill-Perit stess ma jirrizultax illi qabel ma beda l-iżvilupp kien hemm xi perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-atturi. Inoltre, fix-xhieda tiegħu Vince Beeston ddikarja li meta tlesta l-proġett il-proprjetà ma soffrietx iktar perkolazzjoni tal-ilma. Għalhekk mill-provi mressqa jirrizulta li l-perkolazzjoni tal-ilma huwa attribwit unikament lill-konvenut.*

*Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi dwar id-danni sofferti mill-atturi.*

*Dan it-Tribunal huwa tribunal ta' ekwità, u jagħmel referenza għall-Artikolu 7(1) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:*

*It-Tribunal għandu jaqta' kull talba u kontro-talba li jkollu quddiemu prinċipalment skont l-ekwità:*

*Iżda, f'kull każ, kull kwistjoni li jista' jkun hemm dwar il-preskrizzjoni għandha tinqata' skont il-Liġi.*

*Issir referenza għall-appell fl-ismijiet **Marika Caruana vs Direttur Ġenerali tal-Qrati tal-Ġustizzja**, deċiż fit-23 ta' Jannar, 2004, fejn il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti: (fn. 19: Appell Ċivili Nru: 643/2001/1; Onor. Imħallef Philip Sciberras)*

Fir-rigward ta' ekwità fis-sens litterali tagħha t-Tribunal kif ġà esprima ruħu drabi oħra fir-rigward jingħad li din tfisser:

“Fairness, recourse to principles of justice to correct or supplement the Law; system of Law, coexisting with and superseding common Law and statute Law (Oxford Dictionary).

Fil-kamp ġuridiku l-kelma ekwità għandha s-sens illi dan hu prinċipju li għandu jiġi applikat mhux biex ifarrak il-Liġi, jew biex jissostitwixxi l-Liġi, iżda biex jissupplimentaha fejn il-Liġi hi mankanti:

“Now equity is no part of the law, but a moral virtue, which qualifies, moderates, and reforms the rigour, hardness and edge of the law, and is an universal truth; it does also assist the law where it is defective and weak in the constitution, and defends the law from crafty evasions, delusions, and new subtilties, invented and contrived to evade and delude the common law, whereby such as have undoubted right are made remediless; and this is the office of equity, to support and protect the common law from shifts and crafty contrivances against the justice of the law. Equity therefore does not destroy the law, nor create it, but assist it” (Dudley [Lord] vs Dudley [Lady] [1705]).

Għandu jingħad ukoll li:

““Equity follows the law” and in cases where the legal analogy clearly applied, the rule of law was adopted, however harsh it might be.”

Kif ukoll li:

“Equity is co-relative and co-extensive with law” (Sources of English Legal History 1750 – 1950 – A.H. Manchester. P. 121)

Il-kuncett tal-ekwità żviluppa matul is-sekli, però sa minn żmien Aristotile l-baži tal-ekwità kienet dik ta' korp ta' regoli li jissupplixxu fejn il-Liġi hija mankanti:

“Aristotle explains how appeals to equity may be best made by an advocate pleading in the courts, and relates it to the “unwritten” law regarded as underlying an supplying the deficiencies of the body of enacted law” (Introduction to Jurisprudence – Lord Lloyd of Hampstead, 4<sup>th</sup> ed, p.964)

Dak li hu ekwu huwa ġust:

“..... While we sometimes praise what is equitable and the equitable man, ..... at other times, when we reason it out, it seems strange if the equitable, being something different from the just, is yet praiseworthy; for either the

just or the equitable is not good, if they are different; or, if both are good, they are the same.”

(Introduction to Jurisprudence – Lord Lloyd of Hampstead, 4<sup>th</sup> ed, p.964)

U jkompli jgħid:

“..... for the equitable, though it is better than one kind of justice, yet it is just, and it is not as being a different class of thing that it is better than the just. The same thing, then, is just and equitable, and while both are good the equitable is superior. What creates the problem is that the equitable is just, but not the legally just but a correction of legal justice. The reason is that all law is universal but about some things it is not possible to make a universal statement which shall be correct. In those cases, then, in which it is necessary to speak universally, but not possible to do so correctly, the law takes the usual case, though it is not ignorant of the possibility of error. And it is none the less correct; for the error is not in the law nor in the legislator but in the nature of the thing, since the matter of practical affairs is of this kind from the start. When the law speaks universally, then, and a case arises on it which is not covered by the universal statement, then it is right, where the legislator fails us and has erred by over-simplicity, to correct the omission - to say what the legislator himself would have said had he been present, and would have put into his law if he had known. Hence the equitable is just, and better than one kind of justice – not better than absolute justice, but better than the error that arises from the absoluteness of the statement. And this is the nature of the equitable, a correction of the law owing to its universality.” (Introduction to Jurisprudence – Lord Lloyd of Hampstead, 4<sup>th</sup> ed, p.964)

Dak li hu ekwu neċessarjament huwa gust, u l-ekwità hi propju intiza sabiex issir ġustizzja ma’ dak li jkun. L-istess awtur ikompli jgħid:

“it is plain what the equitable is, and that it is just and is better than one kind of justice. It is also evident from this who the equitable man is; the man who chooses and does such acts, and is no stickler for his rights in a bad sense but tends to take less than his share though he has the law on his side, is equitable, and state of character is equity, which is a sort of justice and not a different state of character.” Sir Henry Maine isemmi tlett strumentalizzazzjonijiet li jservu biex igibu aktar qrib ta’ xulxin l-interessi tas-soċjetà kif distinti minn dawk tal-liġi; u cioè’ “Legal Fictions, Equity, and Legislation” u jitlaq b’din il-premessa:

“...Law is stable; the societies we are speaking of are progressive. The greater or less happiness of a people depends on the degree of promptitude with which the gulf is narrowed.”

Filwaqt li Lord Denning juri l-preokkupazzjoni tiegħu fuq dak li qal Maine fuq it-tlett strumentalizzazzjonijiet: “If they are exhausted where is a new means to be found?” u jispiċċa jgħid:

“The law as I see it has two great objects: to preserve order, and to do justice; and the two do not always coincide. Those whose training lies towards order, put certainty before justice; whereas those whose training lies towards the redress of grievances, put justice before certainty. The right solution lies in keeping the proper balance between the two.”

Tenut kont ta’ dan kollu, it-tifsira li għandha tingħata lill-kelma “ekwità”, u aktar tenut kont tal-kliem “skont il-Liġi” illi jinsab għal xi raġuni allaċċat mal-kelma “ekwità” fl-Artikolu 7 tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta’ Malta, fil-fehma tat-Tribunal għandu jiġi interpretat fis-sens li l-ekwità għandha ssegwi l-Liġi, u għandha ukoll però il-funzjoni speċjali li din tissupplimentaha fejn din hi nieqsa, billi tagħti rimedju fejn hemm ir-raġuni, u b’mod li ssir ġustizzja ma’ dak li jkun.

*Ikkunsidra illi l-atturi pprezentaw żewġ rapporti redatti mill-Perit Robert Borg Hayman datati 24 ta’ Frar, 2018 u 11 ta’ Ġunju 2018 rispettivament u żewġ ta’ stejjem u prospett ta’ ħsara li soffrew. (fn. 20: A fol 57 et seq tal-proċess u a fol 95 et seq tal-proċess) It-Tribunal ikkunsidra li għalkemm l-istejjem ma ġewx awtentikati, il-konvenut ma kkontestax il-veraċità ta’ tali stejjem. Lanqas ma kien hemm kontestazzjoni min-naħa tal-konvenut fir-rigward tar-rapporti redatti mill-Perit Borg Hayman. Il-kontestazzjoni min-naħa tal-konvenut kienet illi huwa ma riedx iħallas ta’ ħsarat li ma kienux attribwibbli minnu u li kien ġja għamel ir-riparazzjonijiet tal-faċċata tal-proprjetà. Mit-talba jirriżulta illi s-somma pretiża mill-atturi hija kkalkulata mir-rapport tal-Perit Borg Hayman, iżda l-ispejjeż tal-faċċata ma ġewx inkluzi fil-kawża. Vince Beeston fix-xhieda tiegħu kien spjega illi meta sar r-rapport tal-Perit Borg Hayman il-faċċata kienet għadha mhux lesta, iżda meta nfetħet il-kawża, il-konvenut kien għamel ir-riparazzjonijiet, li tirriżulta anke mix-xhieda mogħtija mill-konvenut u għalhekk tali danni ma humiex mertu tal-kawża. Jirriżulta mill-prospett li ġie pprezentat minn Vince Beeston li l-faċċata tal-dar ma hijiex kompriza fid-danni pretiżi.*

*Ikkunsidra li:*

- 1) *It-talba tal-atturi datata 19 ta’ Ġunju, 2019 hija għas-somma ta’ elf, disgħa mija u tletin ewro (€1,930) jew somma verjuri;*

- 2) *Ir-rapport redatt mill-Perit Robert Borg Hayman datat 11 ta' Ġunju, 2018 fejn illikwida d-danni li soffrew l-atturi konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma (fn. 21: A fol 59 et seq tal-proċess);*
- 3) *L-istima datata 4 ta' Diċembru, 2019 maħruġa minn Furniture Vanwood li tkopri l-ammont kumplessiv ta' €472.00, inkluz il-VAT (fn. 22: A fol 95 tal-proċess);*
- 4) *L-istima maħruġa minn Zo'Diac Furniture fl-ammont ta' €1,730 li tkopri gwardarobba, chest of 4 drawers u wallunit taċ-chipboard (fn. 23: A fol 96 tal-proċess);*
- 5) *Prospett tal-ispejjeż tal-ħsarat kollha inkorsi redatt mill-attur Vince Beeston fl-ammont ta' €2,832 (fn. 24: A fol 97 tal-proċess).*

*Hekk kif ġiet intavolata l-kawża odjerna jirriżulta illi l-atturi sejsu l-ammont ta' elf, disgħa mija, u tletin ewro (€1,930) fuq ir-rapport tal-likwidazzjoni ta' danni tal-Perit Borg Hayman salv għall-ammont ta' erba' mitt ewro (€400) rappreżentanti stima għal riparazzjonijiet u tibjid tal-faċċata. Ir-rapport jinkludi l-istima tal-ħsarat sofferti u ċioe' tas-sitting room, tas-sitting room/corridor, tas-sitting room/kitchen, kitchen, u bedroom.*

*Fil-prospett ippreżentat minn Vince Beeston l-ammont ta' ħsara indikat minnu huwa ta' elfejn, tmin mija u tnejn u tletin ewro (€2,832) fejn l-attur elenka xogħol ta' tikkhil u zebgħa fis-salott, xogħol ta' tikkhil u zebgħa bejn il-kuritur u s-salott, xogħol ta' tikkhil u zebgħa fil-kċina u s-salott, xogħol ta' tikkhil u zebgħa fil-kuritur, tiswija fil-bank tal-kċina, gwardarobba, gradenza u wall unit.*

*Jirriżulta illi l-ammonti tal-istejjem ta' xogħol ta' tikkhil u tibjid jirriflettu daww elenkati fir-rapport tal-Perit Borg Hayman, filwaqt illi l-istima tal-bank tal-kċina tirriżulta mill-fattura ta' Furniture Vanwood u l-istejjem tal-għamara jirriżultaw mill-istima ta' Zo'Diac Furniture. Illi t-Tribunal huwa konvint illi l-istejjem preżentati ta' Furniture Vanwood u ta' Zo'Diac Furniture huma effettivament l-ispiza li l-atturi ser jinkorru.*

### **Konkluzjoni**

*Għalhekk it-Tribunal għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, jiddeċiedi li r-responsabilità tal-inċident saret a kawża tal-konvenut u l-ammont li għandu jhallas il-konvenut lill-atturi tad-danni kawżati hija ta' dak li ġie indikat fil-prospett ppreżentat minn Vince Beeston, u ċioe' l-ammont ta' elfejn, tmin mija u tnejn u tletin ewro (€2,832), għar-raġunijiet spjegati fis-suespost."*

## **L-Appell**

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu quddiem din il-Qorti fit-23 ta' Lulju, 2024, fejn qiegħed jitlobha sabiex:

*“...tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fid-9 ta' Lulju 2024 billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u fin-nuqqas illi tbiddel u tnaqqas l-ammont deċiż mill-istess Tribunal għal Talbiet Żgħar.*

*Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati. Bl-imgħaxijiet skont il-liġi.”*

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) it-Tribunal warrab il-provi tiegħu; u (b) l-ammont li gie likwidat huwa eċċessiv.

7. L-appellati wiegħbu fit-13 ta' Awwissu, 2024, fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma fl-intier tagħha għal dawk ir-raġunijiet li huma jgħaddu sabiex ifissru fit-twegiba tagħhom.

## **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li qiegħed iressaq l-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet u d-deċiżjoni tat-Tribunal, u anki tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

*L-ewwel aggravju - [it-Tribunal skarta l-provi tiegħu]*

9. L-appellant qiegħed jsostni li t-Tribunal skarta l-provi li huwa ressaq. Jissottometti li rriżulta b'mod ċar li l-appellati kellhom l-ħsarat fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, tant li fil-kontro-eżami tiegħu l-appellat xehed li huwa kien għamel użu mingħajr permess tal-*iscaffolding* tiegħu sabiex

jagħmel it-tiswijiet neċessarji. B'hekk l-appellant jgħid li huwa ma setax jinżamm responsabbli għall-allegata ħsara. Jgħid li madankollu t-Tribunal skarta dak li qal l-appellat fix-xhieda tiegħu, li kellu jwasslu għal deċizzjoni mod ieħor.

10. L-appellati min-naħa tagħhom jinsistu li kien biżżejjed għat-Tribunal li jistrieħ fuq il-prova tad-danni u n-ness kawżali relattiv. Jissottomettu li dawn kienu jirrizultaw mill-provi. Jgħidu li fejn l-appellant kien qiegħed jagħmel riferiment għax-xhieda tal-appellat, huwa ma kienx jagħmlu fil-kuntest sħiħ tal-imsemmija xhieda fejn l-istess appellat diversi drabi qal li ma kienx hemm perkolazzjoni ta' ilma fiż-żmien qabel l-involviment tal-appellant.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. It-Tribunal ikkunsidra li kien irrizulta li l-appellant kien responsabbli għall-iżvilupp li kien sar sovrastanti għall-proprjetà tal-appellati. Irrileva li fl-affidavit tiegħu, il-Perit Roderick Spiteri stqarr li huwa kien għamel spezzjoni tal-imsemmija proprjetà qabel ma kienu bdew ix-xogħlijiet fil-fond sovrastanti, u li ma setax jagħmel spezzjoni tas-soqfa kollha tiegħu għaliex dawn f'xi kmamar kienu mgħottija bis-suffett. It-Tribunal hawn elenka l-konstatazzjonijiet tal-Perit Spiteri fir-rigward tal-kundizzjoni ta' diversi kmamar, u l-Qorti tirrileva li fl-ebda waħda minnhom ma giet kkonstatata il-preżenza ta' perkolazzjoni ta' ilma.

12. Imbagħad it-Tribunal ikkunsidra li l-appellat kien xehed li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjetà tal-appellati darbtejn, u dan f'terminu ta' sentejn, fejn l-ewwel kien beda diehel mill-kċina u beda jqattar mis-suffett. It-Tribunal irrileva li l-appellat kien stqarr li dakinhar kienet ċemplitlu ommu tibki u kienu marru huwa u martu jinkinsu l-ilma li kien infirex mal-kmamar kollha u saħansitra għamel ukoll ħsara fl-għamara. It-Tribunal ikkunsidra wkoll li t-tieni

darba l-ilma kien ipperkola fil-proprjetà tal-appellati mis-*sitting room*. Qal li sussegwentement l-appellati kienu kellmu lill-appellant u anki nkarigaw Perit sabiex jispezzjona l-ħsara li kienet saret fil-proprjetà tagħhom.

13. It-Tribunal ikkunsidra li l-appellant fix-xhieda tiegħu kien qal li huwa kien sewwa l-ħsara li kienet saret lill-ġirien, u dan hekk kif ikkonfermat fl-affidavit tar-Rev. John Muscat u ta' Leofric Tabone Valletta. Izda għal dak li jirrigwarda l-proprjetà tal-appellati, it-Tribunal irrileva li l-appellant kien insista li l-ilma li daħal fil-kċina kien riżultat tal-fili miftuħin fil-ħajt ta' barra, u kkunsidra wkoll dak li qal l-appellant fix-xhieda tiegħu b'riferiment għar-ritratti *a fol* 28 sa 30. Fatt kruċjali għad-deċiżjoni tal-vertenza li gie osservat mit-Tribunal, huwa li qabel ma kien beda l-iżvilupp kif eżegwit mill-appellant, ma kien hemm l-ebda perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjetà tal-appellati u wara li tlesta l-imsemmi żvilupp l-appellat qal li ma kienx daħal aktar ilma fl-imsemmi fond. Il-Qorti tikkunsidra li dan il-fatt ixejjen kull argument li qiegħed iressaq l-appellant permezz tal-ewwel aggravju tiegħu dwar is-sors tal-allegata perkolazzjoni tal-ilma għal ġewwa l-fond tal-appellati. B'hekk it-Tribunal wasal għall-konklużjoni tajba li l-allegata perkolazzjoni tal-ilma kellha tiġi attribwita unikament lill-appellant.

14. Meħud in konsiderazzjoni dan kollu, il-Qorti ma ssibx li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa ġustifikat, u tiċħdu.

*It-tieni aggravju:* [l-ammont ta' danni llikwidat huwa eċċessiv]

15. L-appellant isostni li *dato ma non concesso* li huwa responsabbli għall-perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjetà tal-appellati, it-Tribunal ma kienx korrett

meta llikwida d-danni fis-somma ta' €2,832. Jissottometti li kif irriżulta mix-xhieda u anki kif gie kkunsidrat mit-Tribunal, l-appellati kienu straħu fit-talba tagħhom għall-ħlas ta' €1,930 fuq stima professjonali tal-Perit Borg Hayman, li saret ftit ġimgħat qabel ma giet intavolata l-proċedura odjerna. Jgħid li l-konstatazzjonijiet tal-imsemmi Perit ma kienux ġew ikkontestati mill-partijiet. L-appellant ikompli jgħid li l-appellati ressqu wkoll diversi stejjem fejn b'hekk it-total ta' danni reklamati kien akbar minn dak likwidat mill-Perit, iżda dawn ma ġewx ikkonfermati minnhom, u xorta waħda t-Tribunal straħ fuqhom. Jirrileva li t-Tribunal osserva li huwa ma kienx talab sabiex l-istejjem in kwistjoni jiġu awtentikati, u huwa fl-ebda ħin ma kien gie mitlub mill-appellati jekk kienx qiegħed jikkontestahom, meta wara kollox kien jispetta lilhom li jikkonfermaw il-provi tagħhom. L-appellant filwaqt li jiċċita dak li ngħad mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Frar, 2024, fl-ismijiet **David Cutajar vs. Aaron Schembri**, jissottometti li dejjem gie ritenut il-prinċipju li d-danni jiġu likwidati f'ammont akbar minn dak mitlub meta jkun hemm spejjeż oħra incidentali li ma setgħux jiġu evitati. Jgħid li l-appellati madankollu ma ddikjarawx jew ipprezentaw prova li huma kellhom iħallsu għal spejjeż oħra minbarra dawk ikkonstatati mill-Perit, u għalhekk huma m'għandhomx jitħallsu iktar minn dak li talbu għalih huma stess.

16. L-appellati min-naħa tagħhom jissottomettu li fl-ebda ħin l-appellant ma kien ressaq talba għall-isfilz tal-istejjem tagħhom, iżda wkoll tali talba kienet tkun waħda infondata fid-dritt għaliex l-istess appellant kellu kull opportunità li jitlob li jagħmel kontro-eżami tal-persuni relattivi għall-istejjem in kwistjoni, jew li jressaq il-prova opportuna.

17. Il-Qorti tikkunsidra li t-Tribunal wara li rrileva li huwa marbut li jiddeċiedi skont l-ekwità, u dan b'riferiment għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 7(1) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, aċċetta l-istima tal-Perit Borg Hayman u anki dawk ta' Furniture Vanwood fis-somma ta' €472, inkluża l-VAT, u ta' Zo'Diac furniture fis-somma ta' €1,730. Huwa ddikjara li kien konvint li dawn tal-aħħar huma tassew l-ispiza li l-appellati kienu ser jinkorru.

18. Il-Qorti tikkunsidra li kif sewwa jirrilevaw l-appellati, l-appellant fl-ebda waqt ma ressaq prova sabiex jikkontesta l-aħħar żewġ stejjem, anki billi jagħmel kontro-eżami tal-appellat li kien ippreżenta l-imsemmija stejjem fir-rigward tal-kontenut tagħhom. Għalhekk ma jirriżultawx ikkontestati, u fid-dawl ta' kull prova kuntrarja, u għaliex kif sewwa rrileva t-Tribunal, huwa marbut li jiddeċiedi skont l-ekwità, it-Tribunal kien korrett meta ddikjara li huwa kien konvint li dawn jirrappreżentaw effettivament l-ispiza li kienet ser tiġi nkorsa mill-appellati.

19. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx it-tieni aggravju tal-appellant ġustifikat, u tiċċdu.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċċad l-appell odjern, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom jiġihallu mill-appellant.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**  
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**  
**Deputat Registratur**