Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 39/2021: **ANTHONY XERRI (KI. 209398M) V. CLAUDETTE SPENCER (KI. 307378M) U DOMNIC SPENCER (KI. 443400L)**

(L-OBBLIGU TA' MIN GĦANDU L-JEDD TA' UŻU LI JGAWDIH BĦAL MISSIER TAJJEB TAL-FAMILJA – ART. 396 KAP 16 – IR-REGOLA TAL-AĦJAR PROVA U KIF ŻVILUPPAT MATUL IS-SNIN)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

9 ta' Ottubru 2023

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Anthony Xerri ("ir-rikorrent") ippreżentat fis-16 ta' Frar 2021[1] li permezz tiegħu talab lil Claudette u Domnic Spencer ("l-intimati") jgħidu 'l għaliex din il-Qorti m'għandiex tikkundannah:

li tħallsu s-somma komplessiva ta' Eur14,850(erbatax il-elf tmien mija u hamsin ewro) dovuta rapprazentanti hsara li saret gewwa sit f'Birzebbuga, liema hsara saret fis-saqaf tas-sekwestant li giet ikkagunata mis-sekwestrati gewwa l-fond immarkat bin-numru (3) formanti parti mill-blokka bl-isem St. mary Flats, ufficjalment immarkat bin-numru 34 fi Triq Alexander fil-lokalita' ta' Birzebbugia

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjeż kontra l-konvenuti minn issa ingunti in subizzjoni.

wara li rat ir-risposta tal-intimati ippreżentata fid-9 ta' April 2021[2] li permezz tagħha wieġbu kif ġej:

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti m'ghadhomx is-sidien ta' ebda appartament fil-blokka msemmija stante li ttrasferewh b'kuntratt ta' bejgh fit-12 ta' Jannar 2021, u ghalhekk ma humiex legittimu kontraditturi ghall-pretensjoni tal-attur.

---

[1] Fol 1
[2] Fol 6-7

2. Barra minn hekk, u f'kull kaz, l-esponenti la qatt kienu sidien tas-saqaf li qed jilmenta dwarhu l-attur, la qatt kellhom xi obbligi fir-rigward tal-manutenzjoni tieghu, u lanqas qatt ma wetqu xi ghemil li seta` wassal ghal xi hsarat.

3. L-esponenti ma ghamlu assolutament xejn li seta` wassal ghal xi hsarat fis-saqaf in kwistjoni, liema saqaf mhuwiex u qatt ma kien proprjeta` taghhom.

   Dawn il-proceduri m'huma xejn ghajr reazzjoni malizzjuza ghall-oggezzjonijiet li l-esponenti resqu mal-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward tal-applikazzjoni tal-attur bin-numru PA 8864/20 biex jaghmel xoghlijiet fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni. L-esponenti kienu oggezzjonaw ghaliex huma kellhom uzu ta' parti diviza tal-bejt, liema dritt ta' uzu kien limitat ghall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' ilma, television aerial, satellite dish, solar water heater, u ghall-inxir. Kien biss wara li saret din l-oggezzjoni lil -attur beda jallega li l-esponenti kienu hatja ta' xi hsarat fil-bejt. Dawn il-proceduri tressqu bl-objettiv li l-esponenti jirtiraw l-ilment taghhom mal-Awtorita` u b'hekk lill-attur jinhariglu l-permess minghajr problemi.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur ghandu jgib l-aqwa prova tad-danni allegatament subiti minnu.

5. Bla hsara ghall-premess, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk relatati mal-mandat ta' sekwestru bin-numru 327/2021, kontra l-attur.

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjonijiet tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrent, mill-Avukat Dr. Graziella Deguara Attard,
- tal-intimati, mill-Avukati Dr. Andrew Saliba u Dr. Veronique Dalli,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Ir-rikorrent qed jippretendi l-ħlas tas-somma ta' €14,850 mingħand l-intimati rappreżentanti ħsara li skond hu ġiet ikkaġunata minnhom fis-saqaf tal-fond ta' wieħed mill-appartamenti tiegħu bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem St. Mary Flats, uffiċjalment immarkat bin-numru 34 fi Triq Alexander, Birżebbuġa. Dan is-saqaf huwa sottostanti l-bejt tal-blokka in kwistjoni.

L-intimati kienu proprjetarji ta' appartament bin-numru wieħed (1) fl-ewwel sular tal-istess blokka.

2. In sostenn tat-talba tiegħu r-rikorrent ressaq bħala xhud tiegħu lill-**Perit Joseph Spiteri** li fit-28 ta' Ġunju 2021 xehed u ppreżenta bil-ġurament tiegħu rapport li kien ħejja fuq inkarigu tar-rikorrent.[3] Fix-xhieda tiegħu[4] l-perit ikkonferma illi huwa kien aċċeda fuq is-sit f'żewġ okkażjonijiet separati sabiex prinċipalment jara s-saqaf ta' żewġt ikmamar fuq in-naħa ta' wara tal-fond tar-rikorrent: ċioe fis-7 ta' Novembru 2020 u fil-21 ta' Novembru 2020. L-ewwel darba li mar però ma seta' jara xejn għaliex is-soqfa kienu miksija b'soffitt tal-injam. It-tieni darba li mar dawn kien laħqu nqalgħu u ra li s-soqfa tal-konkos kienu fi stat ħażin billi kien hemm ħafna tbajja ta' ilma u kien hemm ix-xibka tidher f'diversi postijiet. Inoltre f'waħda mill-kmamar il-blata ta' fuq it-tieqa (*lintel*) dehret fi stat ta' deterjorazzjoni fejn anke kien qed jidher il-ħadid. Huwa kien spezzjona ukoll l-bejt li kien *finished* b'madum msejjħa *quarry tiles*. Huwa seta' jikkonstata li l-istat ta' manteniment tiegħu kien wieħed fqir u kkonferma illi l-parti l-kbira tal-ħsarat seħħet minħabba ingress ta' ilma dovut għall-fatt illi l-bejt ma' kienx qiegħed jiġi mantenut. Fir-rapport il-perit indika illi:

> "It can be logically concluded that the source of the water infiltration was the overlying roof terrace. This results from poor maintenance of the quarry tiled paving of the said roof terrace. Water infiltration into the wall also resulted from poor maintenance of the parapet wall. The latter deterioration contributes to the deterioration of the lintel mentioned in this report."

Il-perit ta l-parir tiegħu ukoll tax-xogħolijiet li kellhom isiru biex titranġa l-ħsara:

> "In my opinion, given the substantial amounts of water ingress into the structural element, the slab overlying the two rearmost rooms of the inspected apartment should be replaced … In my opinion, reinforcing works should be carried out on the lintel by introducing a strengthening steel beam."

3. Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent **Anthony Xerri** fost affarijiet oħra qal illi meta beda x-xogħolijiet ġewwa l-appartamenti tiegħu (li kien akkwista fit-tieni sular tal-blokka bl-arja inkluża) lanqas ried jemmen bil-ħsarat li kien hemm fis-saqaf li kienu ġejjin mill-arja li kienet tintuża mill-intimati. Qal illi huwa kellu jaqla' is-saqaf qabel ma jkompli jibni. Huwa kellu ukoll jbiddel il-kmamar tal-banju għaliex kien daħal l-ilma mis-saqaf u l-madum kien inqala' kollu. Inoltre kellu jagħmel tikħil, tibjid, *gypsum* u suffetti u kif ukoll il-blajjet. Stqarr illi huwa kien avviċina lill-intimat sabiex iħallsu għall-ħsarat iżda dan kien dejjem jinjorah. Mal-istess affidavit huwa esebixxa *inter*

---

[3] Fol 19-21
[4] Fol 16-18

alia żewġ riċevuti kif ukoll numru ta' ritratti li juru l-ħsarat li allegatament kien hemm. In kontroeżami fis-seduta tal-20 ta' Ġunju 2022 ikkonferma illi huwa kien xtara l-appartament bin-numru (3) u l-arja ta' fuqu (ossia' fejn kien hemm il-bejt) u fil-frattemp kien bena fuq din l-arja. Sostna illi 70% tal-ħsarat kienet ġejja min-naħa tal-bejt li kienet tintuża mill-intimati u li f'din il-kawża huwa kien qed ifittex għall-dawn il-ħsarat. Huwa sostna li ma jiftakarx li wara li kien sewwa l-ħsarat huwa kien talab lir-rikorrenti s-somma ta' € 4,000 u mhux l-ammont ta' € 14,850 mitlub f'din il-kawża.

4. Ix-xhud **<u>Silvio Camilleri</u>**, li ttella' jixhed mill-intimati, stqarr illi huwa d-direttur tal-kumpanija Skills Properties Limited, liema kumpanija kienet tqabbdet mir-rikorrent sabiex jagħmillu numru ta' xogħolijiet fil-proprjeta' in kwistjoni. Rigward ir-riċevuta ta' € 7,500 datata l-1 ta' Diċembru 2020 esebita mir-rikorrent a fol 25 tal-proċess ix-xhud qal illi x-xogħolijiet kienu jikkonsistu fil-ftuħ ta ħitan u tpoġġija ta' travi. Kien hemm xi erba' ħitan b'kollox u l-appartament in kwistjoni kien ġie maqsum fi tnejn. B'mod separat kien hemm ukoll saqaf żgħir fuq in-naħa ta wara tal-post li skond il-perit kien ikkundannat u li għalhekk kien twaqqa u sar mill-ġdid. Huwa kkalkula illi mill-ammont ta' € 7,500 ċirka € 800 - € 1,000 kien jirrappreżenta x-xogħolijiet in konnessjoni ma' dan is-saqaf. Inoltre x-xhud tenna li kienu għamlu xi xogħolijiet oħra ta' sikaflex u tikħil fuq soqfa oħra fejn kien hemm ħsarat kaġun tal-ilma iżda ma kienx tħallas ta' dan ix-xogħol (valur ta' ċirka € 1,000) u għalhekk kien daħlu l-Qorti.

5. Fil-proċess ġiet esebita ukoll riċevuta maħruġa minn ċertu Fesal Farhoud fit-13 ta' Diċembru 2020 għall-ammont ta' € 7,350 għal "Works B'Bugia, Plastering, Roof etc".[5]

6. Fl-affidavit tiegħu[6] l-intimat **<u>Domnic Spencer</u>** spjega illi hu u martu l-intimata l-oħra kienu akkwistaw l-appartament numru wieħed (1) fil-blokka in kwistjoni fid-19 ta' Settembru 2008 liem appartament ma jiġix taħt il-bejt tal-blokka. Huma mbagħad biegħu l-istess proprjeta' fit-12 ta' Jannar 2021. Kopja tal-kuntratti ta' xiri[7] u ta' bejgħ[8] ġew annessi mal-istess affidavit. Sostna illi huma qatt ma kienu s-sidien tal-bejt għaliex il-kuntratt ta' xiri jgħid ċar u tond illi l-bejt ma' kienx jagħmel parti mill-komun u li huma kellhom biss id-dritt ta' użu ta' porzjoni diviża tal-bejt liema dritt kien limitat għall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tank tal-ilma ta' kapaċità mhux akbar minn ħames mitt litru (500lt), aerial tat-television, *satellite dish* u solar water heater kif ukoll għall-inxir." Kemm damu bħala sidien tal-appartament fl-

---

[5] Fol 116
[6] Fol 55-104
[7] Fol 57-71
[8] Fol 72-82

istess blokka huma kienu ħallbu l-bejt darba biss biex iġibu aktar pulit u ma jiżloqx. Pero' saħaq li huwa qatt ma fehem u ħadd qatt ma qallu li l-manutenzjoni kienet xi obbligu tal-intimati. Qal li ma kienu għamlu assolutament xejn li seta' wassal għal xi ħsara fis-saqaf. Huwa sostna illi l-kawża nfetħet mir-rikorrent b'pika għaliex l-intimati kienu oġġezzjonaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar meta r-rikorrent applika għal permess biex jiżviluppa l-arja. L-intimat jaċċetta illi għalkemm qabel huwa kien ħaseb li dan ma setax isir mingħajr il-permess tiegħu llum il-ġurnata jifhem li l-intimat għandu kull dritt jiżviluppa l-arja tiegħu basta jtih l-użu porzjoni diviża fuq il-bejt il-ġdid ekwivalenti għal li kellu qabel. L-intimat tenna illi r-rikorrent qatt ma ppretenda li jitħallas tal-ħsara li kien hemm fis-saqaf tiegħu u għamel hekk biss meta l-intimati oġġezzjonaw għall-permess fi stadju meta x-xogħolijiet kienu diġà saru. Huwa esebixxa ukoll *screenshots* ta' messaġġi u *pendrive* b'*voice recordings* li juru li r-rikorrent kien qed jheddu li jfittxu għall-ispejjeż jekk ma jirtirax l-oġġezzjoni u li l-ammont li kien talab kien dak ta' € 4,000 u mhux l-ammont mitlub fil-kawża. Għalaq l-affidavit tiegħu billi sostna illi huwa jaf biċ-ċert illi fost ix-xogħolijiet li għamel ir-rikorrent kien hemm tibdil ta' soqfa oħra li kienu jintużaw minn sidien oħra u mhux biss is-saqaf li kellhom l-użu tiegħu l-intimati.

Kunsiderazzjoni

7. Mill-kuntratti esebiti jidher illi kif tennew l-intimati huma ma kienux 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 mhumiex il-leġittimu kontradittur 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-perjodu li ġiet sofferta l-allegat 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 titrasferixxi 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-responsabiltà tagħha *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-obbligu tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni li espressament jeskludu l-bejt tal-blokka.

Madanakollu 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 jgawdih bħal missier tajjeb ta' familja'**

10. Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tagħhom l-intimati jargumentaw illi dan 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' abitazzjoni 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 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 – pero' 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 d-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 msemmija minnhom. Madanakollu l-fatt illi huma ma kienux obbligati li jwettqu t-tiswijiet ordinarji tal-parti diviża tal-bejt li kienu jużaw, dan ma jfissirx illi ma kellhomx l-obbligu mpost fuqhom mill-liġi li jieħdu ħsieb l-istess parti diviża tal-bejt bħala *bonus paterfamilias* inkluż il-manutenzjoni bażika tiegħu <u>**qabel**</u> ma jinqala l-bżonn li jsiru tali tiswijiet ordinarji.

11. Il-Qorti pero' 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 l-bejt jiġi mantenut 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'għandiex għalfejn tiddubita illi verament li l-ħsarat fiż-żewġ soqfa fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tar-rikorrent u tal-blata ta' fuq it-tieqa, li jiġu taħt dik il-porzjon 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 dik illi r-rikorrent għandu jressaq l-aqwa prova tad-danni allegatament subiti minnu.

14. Ir-regola li fi proċeduri ta' natura ċivili, parti għanda ġġib l-aħjar provi li tista' ġġib, hija regola li ntirtet mill-liġi komuni Ingliża fejn sabet il-bidu tagħha lejn nofs is-seklu tmintax. Fis-sentenza fl-ismijiet **__Omychund v. Barker__**[9] 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' skrittura ma' kienux jitqiesu ammissibbli ġaladarba l-parti kellha l-obbligu li tipproduċi d-dokument oriġinali. Ir-razzjonal 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 mill-litiganti nfushom u għalhekk kien faċli li jsiru żbalji jew saħansitra jiġi perpetrat 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 filfatt din ir-regola ġiet ristretta għal każijiet fejn litigant jagħżel b'kapriċċ illi jesebixxi kopji ta' dokumenti pertitenti 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 tiddikjara inammissibbli.

15. Fis-sentenza mogħtija fl-1969 mill-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet **__Garton v. Hunter__**[10]**__,__** 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__**[11]**__,__** Lord Jonathan Parker iddikjara li:

---

[9] Omychund v Barker (1745) 1 Atk, 21, 49; 26 ER 15, 33
[10] Garton v. Hunter [1969] 1 All ER 451, [1969] 2 QB 37
[11] Masquerade Music Ltd & Ors v Springsteen [2001] EWCA Civ 513 (10 April 2001)

"*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 **<u>li jista' jġib.</u>** 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 raġjonevoli tressaq.

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

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Martina Farrugia et. v. Carmel Farrugia</u>** (Rik. 27/14/1, 26/05/2017), il-kawża kienet titratta prinċipalment talba għall-manteniment mir-rikorrenti fil-konfront ta' missierhom minkejja li kienu laħqu l-eta ta' tmintax-il sena u dan peress li kienu għadhom qed jistudjaw fuq bażi *full-time*. L-ulied xehdu permezz ta' *affidavit* illi huma kienu jattendu l-Universita' 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-kawż 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 ressaq provi. L-Ewwel Qorti

laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ffissat somma bħala manteniment li kellu jħallas l-intimat lill-uliedu. L-intimat appella mid-deċiżjoni *inter alia* bl-aggravju "*illi l-Ewwel Qorti injorat kompletament in-norma legali li għandha tinġieb l-aħjar prova, in kwantu kellu jirriżultalha li l-atturi naqsu milli jressqu l-aħjar prova illi huma kienu verament qeghdin jattendu kors universitarju full time.*" Skond 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 jikkoroboraw id-dokumenti preżentati minnhom.*" Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet dan l-aggravju u qalet hekk:

> *"Il-Qorti tirrileva illi ghalkemm ebda wiehed mid-dokumenti ma huwa guramentat, jibqa' l-fatt li hemm ix-xhieda mhux kontradetta tal-atturi ahwa Farrugia illi fiha bil-gurament taghhom jikkonfermaw illi huma baqghu studenti full time wara li ghalqu t-18-il sena u indikaw adirittura l-ammont li jippercepixxu fi stipendju ta' kull xahar. Id-dokumenti minnhom ipprezentati jikkonfortaw din ix-xhieda, u ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti kellha provi sufficjenti sabiex fuq bazi ta' probabbilita` u verosimiljanza tasal ghal konkluzjoni li waslet ghaliha u din il-Qorti ma tikkonsidrax li jezistu c-cirkostanzi stabbiliti fil-gurisprudenza sabiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi maghmul mill- ewwel Qorti fir-rigward...Il-konkluzjoni premessa ssib ukoll konfort fil-fatt li mill-atti jirrizulta li, minkejja diversi differimenti moghtija lill-konvenut mill-ewwel Qorti sabiex dan iressaq il-provi tieghu jew jikkontroezamina x-xhieda tal-atturi dan baqa' passiv u ma ressaq ebda prova diretta biex tikkontrasta l-provi tal-atturi, u dan minkejja li fl-udjenza tas-16 ta' April 2015 l-kawza kienet giet differita 'ghall-ahhar darba ghall-provi tal-konvenut u jekk jibqa' ma isir xejn il-Qorti ser tghaddi ghas-sentenza fuq il-provi li ghandha.' Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud"*

20. L-istess Qorti f'sentenza mogħtija xahar u nofs ilu fl-ismijiet: **<u>Simone Eve Collette Sammut et. v. Adam Sammut et.</u>** (Rik. 1047/2014/1, 17/03/2021) l-appellanti ressqu l-aggravju illi bosta dokumenti li kienu ġew ppreżentati mir-rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti ma' kienux ġew debitament ikkonfermati bil-ġurament u għalhekk ma kellhomx jingħataw wisq importanza, kif ukoll li t-testment ippreżentat mar-rikors promotur ma setax 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:

> *"l-principju ewlieni li jirregola l-piz probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, jigifieri onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa obbligu ta' min iressaq kawza quddiem il-Qorti sabiex jesebixxi d-dokumenti kollha relevanti ghall-kaz tieghu. Inoltre l-Artikolu 559 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li ghandha tingieb quddiem il-Qorti l-ahjar prova, obbligu tal-partijiet fil-kawza. Huwa minnu, li fl-istess dispozizzjoni jinghad li, il-Qorti ghandha dritt tesigi li titressaq l-ahjar prova, izda l-fatt li l-ewwel Qorti accettat il-produzzjoni ta' numru ta' dokumenti li m'humiex guramentati, ma jfissirx li l-ewwel Qorti kellha*

xi obbligu li tikkonduci l-provi tal-partijiet hija stess (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' April, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Nicola Ciantar & Sons Limited v. General Provisions Company Limited.) Madankollu jigi osservat ukoll li l-konvenut appellant qatt ma kkontesta l-validita` tad-dokumenti jew l-awtenticita` tal-istess dokumenti mressqa mill-atturi appellati, hlief fl-istadju tal-appell.... Kwindi ghalkemm din il-Qorti tqis li huwa minnu li kien ikun ahjar li l-atturi appellati jikkonfermaw bil-gurament id-dokumenti kollha esebiti minnhom, u li jressqu ricerki testamentarji li jixhdu li t-testment in atti kien l-ahhar wiehed ta' ommhom, din il-Qorti ma tistax twarrab l-istess dokumenti mressqa minnhom, minkejja n-nuqqas li dawn jiġu debitament guramentati, u li jitressqu r-ricerki 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 riċevuta, d-direttur ta' Skills Properties Limited iddikjara illi minn dan l-ammont dik il-parti li tirrappreżenta x-xogħolijiet li saru in konnessjoni mas-saqaf fuq wara tal-fond tar-rikorrent (ossia fejn kien hemm il-ħsarat) kienet bejn wieħed u ieħor € 800 - € 1,000. Il-kumplament tal-ammont ma kellu xejn x'jaqsam mad-danni li sofra r-rikorrent iżda kien jirrigwarda xogħolijiet oħra in konnessjoni mal-proġett estensiv li kien qed iwettaq ta' twaqqiegħ 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-xogħolijiet in kwistjoni.

22. Il-Qorti għalhekk ma' tistax ħlief tikkonkludi illi l-kondućiment tal-provi tar-rikorrent seta' sar b'mod ferm iktar rigoruż u attent, partikularment 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[12] li ma ġiex ikkuntestat 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-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, tqis illi r-rikorrent tabilħaqq sofra danni fl-ammont mitlub minnu.

23. Li tista' u sejra tagħmel il-Qorti pero' 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 skond ir-rappreżentant ta' Skills Properties Limited kien

[12] Fol 105

jirrappreżenta l-valur tax-xogħolijiet li saru fuq is-saqaf ta' wara tal-appartament tar-rikorrent u li tħallas għalih mill-istess rikorrent.

Deċiżjoni

24. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda 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-proprjeta' tiegħu ġewwa l-fond numru tlieta (3) formanti parti mill-blokka bl-isem St. Mary Flats, ġewwa Triq Alexander, Birzebbugia, 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 jkunu sopportati mir-rikorrent filwaqt li 10% jkunu a kariku tal-intimati.

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur