BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 70/2012

Gevimida Limited (C 3558)

vs

Elizabeth Pizzuto (241618M) u b'rikors tat-30 ta' Novembru 2015 Marilyn sive Maria Carmela Mangion (KI nru 0329852M) iddikjarat illi taccetta illi l-atti tal-kawza jghaddu f'isimha bhala wahda mill-eredi

Illum, 13 ta' Lulju, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-appartament dekontrollat, mux ufficjalment markat bin-numru 2, formanti parti mill-blokk maghruf bhala "Cottoner Building", fi Triq il-Principessa Margerita, Msida, mikri lill-intimata Elizabeth Pizzuto bil-kera ta' €1092.20 fis-sena, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, skond skrittura datata 30 ta' Gunju, 1978.

Illi l-intimata Elizabeth Pizzuto ilha aktar minn tnax-il sena ma tuza il-fond imsemmi ghall-abitazzjoni ordinarja taghha, u minflok toqghod fid-dar tal-anzjani 'Pax Et Bonum' u hija dipendenti b'mod permanenti fuq din l-istituzzjoni.

Illi inoltre l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri u halliet li ssir hafna hsara fil-fond mikri lilha kif ser jigi pruvat fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-intimata giet interpellata diversi drabi sabiex tirrilaxxja l-post imsemmi battal favur is-socjeta' esponenti izda din baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata ghamlet uzu hazin mill-fond mikri lilha, u konsegwentement iholl il-kuntratt ta' kiri fuq imsemmi fit-termini tal-artikoli 1555 u 1555A tal-Kodici Civili;

ii. F'kull kaz, jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata ghamlet hafna hsara fil-fond, u/jew nqaset milli thares il-kondizzjonijiet tal-kiri, u konsegwentement jawtorizza lill-espnenti ma ggeddidx

din il-kirja favur l-intimata fit-termini tal-artikolu 5 (3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet Ta' Malta;

iii. Konsegwentement tordna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju, tivvaka mill-imsemmi apartament numru 2, "Cottoner Building", Triq il-Principessa Margerita, Msida u tirritornah bil-pusses battal favur is-socjeta' esponenti

U b'digriet tal-Bord ta' 23 ta' Gunju, 2016 tigi mizjuda r-raba' talba li tghid hekk:

i. Jiddikjara lill-intimata unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta' esponenti, jillikwida d-danni kollha sofferti mill-istess socjeta' esponenti bi htija tal-intimata u konsegwentement jikkundanna lill-istess intimata thallas lill-istess socjeta' esponenti dik is-somma hekk likwidata intera ta' danni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lis-socjeta' esponenti.

Bl-ispejjez.

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti Gevimida Limited qeghdin jigu kkontestati bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti dahlet fid-dar tal-anzjani 'Pax Et Bonum' minhabba l0htigijiet ta' l-eta' taghha

izda hija ghadha tqis il-fond mikri minghand Gevimida Limited bhala d-dar ta' residenza taghha. Jekk ghal kwalsiasi raguni hija jkollha ticcaqlaq, fejn se tmur jekk mhux lura d-dar? Hija kienet u ghadha marbuta mad-dar taghha, u f'diversi okkazzjonijiet bintha tehodha hemmhekk. Ghal dan il-ghan, il-provvista ta' l-ilma u tad-dawl, is-servizz ta' telecare u l-ispejjez komunali tal-appartament (lift, tiswijiet, provvista fil-partijiet komunali) ghadhom jithallsu regolarment. L-esponenti mhijiex "dipendenti b'mod permanenti fuq din l-istituzzjoni" kif gie ddikjarat fir-rikors.

2. Illi l-esponenti dejjem hallset il-kera puntwalment, kif jista' jikkonferma l-Perit Joseph J Xuereb u kif jidher mic-cheques u mill-ircevuti. Izda minhabba li l-kera ma giex accettat, dan kellu jigi ddepozitat il-Qorti peress li l-post ghadu jitqies bhala d-dar ta' residenza taghha.

3. Illi mhux minnu li l-esponenti kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew li halliet li ssir hafna hsara fil-fond mikri lilha. Il-fond dejjem inzamm fi stat tajjeb. Ghalhekk mhux minnu li l-esponenti ghamlet uzu hazina mill-fond mikri lilha.

4. Illi l-kirja ghandha tkompli tigi rispettata minkejja li Gevimida Limited ghandha hegga sfrenata biex issib skuza sabiex tipprova tirriprendi l-pussess tal-fond. Ghalhekk m'hemmx raguni valida fil-ligi sabiex hija tigi awtorizzata ma ggeddidx il-kirja.

5. Illi minghajr pregudizzju, is-sitwazzjoni ta' persuni anzjani li jkollhom jidhlu f'dar ta' l-anzjani minhabba l-htigijiet ta' l-età taghhom u s-sidien jippruvaw jitterminaw il-kirja bi hsara psikologika u pregudizzju mentali ghall-anzjani m'hiex accettabli

f'socjeta' demokratiku peress li tikkostitwixxi trattament inuman u degradanti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 319.

6. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti ma giet notifikata b'ebda certfikat illi juri li hija dipendenti b'mod totali u permanenti fuq l-istituzzjoni 'Pax Et Bonum' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 1555A (2).

7. Illi wkoll minghajr pregudizzju, id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 1555A li jikkontemplaw ix-xoljiment tal-kuntratt ta' kiri fejn persuni ta' eta' avvanzata jkollhom jidhlu f'dar ta' l-anzjani minhabba htigijiet ta' l-eta' taghhom filwaqt li s-sidien jippruvaw jitterminaw il-kirja u jiehdu lura l-pussess tad-dar taghhom, u dan bi hsara psikologika u pregudizzju mentali ghalihom, huma antikostituzzjonali peress li jikkostitwixxu trattament inuman u degradanti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra illi s-socjetà rikorrenti ddikjarat li se tistrieh fuq il-provi in atti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimata minhabba illi l-intimata ghar-ragunijiet indikati fir-rikors. U wara talbet ukoll likwidazzjoni ta' danni minhabba l-hsarat allegatament kagunati mill-intimata.

L-intimata ressqet diversi eccezzjoni ai termini tar-risposta taghha.

Il-Ligi applikabbli u l-Gurisprudenza

L-obbligazzjoni tal-intimata bhala kerrej illi twiegeb ghall-hsarat li jsiru matul il-kirja hija obbligazzjoni kuntrattwali[1] u jekk issir hsara l-obbligazzjoni taghha li taghmel tajjeb hija wahda ex contractu u mhux ex delicto vel quasi.

Illi stante illi din il-kawzali hija bazata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap 9, jispetta lir-rikorrenti jipprova illi l-intimata ghamlet dik il-hsara li tkun meqjusa bhala "hsara hafna" fil-fond sabiex tkun konsiderata t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament.

Il-Bord jaghmel referenza ghall-insenjament emergenti mis-sentenza Joseph Frendo vs C & H Bartoli deciza mill-Qorti tal- Appell fis-07 ta' Mejju 2010 fejn wara li affermat l-obbligu li ghandu l-kerrej sabiex jiehu hsieb tal-oggett mikri, irriteniet illi:

> "Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-

[1] Art. 1561, Kod. Civ.

> Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931).

F'dan is-sens ukoll kienet is-sentenza 'Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Scicluna et vs Kummissarju tal-Artijiet deciza 28/2/2003 mil- Prim'Awla tal-Qorti Civili** kien ritenut illi il-kerrej hu obbligat jinvigila ghall-konservazzjoni tal-haga, *custodiam praestare debet* u allura ghandu d-dover li javza lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jezigi rimedju guridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien.

Il-ligi titkellem dwar 'hafna hsara' maghmula mill-kerrej. It-terminu **hafna** hu kapaci li jigi apprezzat effettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kundizzjoni tal-fond kerrej imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur' (Darmanin vs Galea et, App 24/04/1998).

'Hu principju stabbilit mil-ligi komuni l-l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga lilu mikrija bhala missier tajjeb ta' familja. Skond l-artikolu 1561 tal-Kap 16 'Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u jew hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharrieq jew hsarat graw minghajr htija tieghu.'

Galadarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, jezistu imbaghad, principji ta' indoli generali li l-kerrej hu obbligat josserva. Milli jinghad fl-artikolu 1126(1) tal-Kodici Civili, illi 'fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obligazzjoni li jikkonserva l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna. Dan l-artikolu, kombinat malprecitat dispost Artiklu 1561 tal-Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hi mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-artikolu 1133 tal-Kodici Civli, li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti.' Dan kif gie deciz ukoll fil-kawza **Cassar et vs B&M Supplies Ltd, Qorti tal-Appell 1/12/2004**.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi fir-rigward tar-ripreza tal-fond dan il-mertu gie ezawrita bir-ritorn tac-cwievet tal-fond lir-rikorrenti, li skont ir-rapprezentant tal-istess rikorrenti, a folio 59, tal-process gew ritornati lilu fis-sena 2014 u cioe' wara li gew istitwiti dawn il-proceduri.

Illi fir-rigward ghat-talba rigward il-hsarat li allegatament garrab il-fond, l-istat ta' nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond, apparti x-xhieda li ressqet ir-rikorrenti, tali hsarat jirrizultaw ampjament mir-rapporti tal-Periti Teknici bir-ritratti annessi a folio 68 et sequitur tal-process u ir-rapport addizzjonali a folio 98 et sequitur tal-process.

Illi fir-rigward tat-talba ghall-hlas tad-danni minhabba tali hsarat, ir-rikorrenti ma prezentatx rendikont tal-ispejjez illi hija hallset attwalment sabiex issir il-manutenzjoni mehtiega izda qed tistrieh fuq l-Istima tal-Periti imhejjija fl-imsemmi tieni rapport taghhom.

Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma, wara li ra l-istima, li per ezempju l-hlas ghall-kcina gdida ghandu jigi eskluz stante illi tenut kont tan-numru tas-snin li l-intimata ghexet fl-imsemmi fond, l-istat ta' tali kcina huwa "reasonable wear and tear" li m'ghandux jigi mghobbi lill-intimata. Illi dan jghodd ukoll ghall-bdil tal-kamra tal-banju.

Illi in oltre, l-Bord huwa tal-fehma li l-istima hija xi ftit fuq "il-high side" u ghalhekk ex eaquo et bono l-Bord qieghed jiffissi d-danni dovuti mill-intimata fis-somma ta' tmint elef Ewro (€8,000).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel u t-tielet talba stante li l-fond illum gie ritornat lir-rikorrenti, jilqa' t-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti u jiffissa d-danni pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti fis-somma ta' tmint'elef Ewro (€8,000) bl-ispejjez kontra l-intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur