# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

## S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
## ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
## ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 25 ta' Frar, 2025.**

**Numru 15**

**Rikors numru 42/2017/1 BS**

**Joseph Sant u Laura Sant**

**v.**

**Noel Farrugia**

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża, sidien ta' post qegħdin jitolbu kumpens mingħand inkwilin minħabba ħsara li allegatament ikkawża lill-fond kif ukoll minħabba okkupazzjoni wara li ntemmet il-kirja.

2. Fir-rikors ġuramentat l-atturi ppremettew illi:

(1) Huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru 38B, Triq l-Imgħallem, Victoria, Għawdex. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-24 ta' April 2006, dan l-appartament ġie mikri lill-konvenut għal terminu ta' sena, liema sena għalqet fl-24 ta' April 2007. Minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenut ma vvakax minn dan l-appartament f'għeluq it-terminu. Fetħulu kawża. Il-Qorti ddikjarat li l-lokazzjoni kienet skadiet fl-24 ta' April 2007 u ordnat lill-konvenut sabiex jiżgombra. Ħareġ f'Novembru tas-sena 2015.

(2) Il-konvenut ippreżenta xi ċedoli ta' depożitu l-Qorti biex allegatament iħallas il-kera ta' dan l-istess appartament. Dawn ma ġewx żbankati u dan sija (i) peress li f'dak iż-żmien ma kienx għaddej rapport ta' kirja bejn il-partijiet; u (ii) sija wkoll peress li l-ħlas iddepożitat ma kienx wieħed ġust u ma kienx jekwivali għal kumpens ta' tali okkupazzjoni.

(3) Barra minn hekk, matul l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni *da* parti tiegħu, il-konvenut ikkaġuna ħsara u ħalla li ssir ħsara b'nuqqas ta' manutenzjoni *da* parti tiegħu fl-istess fond, bħalma kien obbligat li jagħmel skont il-kundizzjonijiet tal-kera, liema ħsarat jirriżultaw mir-rapporti tal-perit Alexander Bigeni datati 22 ta' Jannar 2016 u 3 ta' Ġunju 2016.

3. Għalhekk talbu lill-Qorti:

(1) Tiddikjara lill-konvenut responsabbli għall-ħlas ta' kumpens *in vista* tal-okkupazzjoni ulterjuri mhux skont il-liġi tal-appartament *de quo* mill-24 ta' April 2007 sa Novembru tas-sena 2015.

(2) Tillikwida l-kumpens għal tali okkupazzjoni.

(3) Tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli għad-danni rappreżentanti ħsara kkaġunata minnu u ħsara li saret minħabba nuqqas ta' manutenzjoni *da* parti tiegħu, li kien obbligat jagħmel fl-iskrittura tal-24 ta' April 2006, fl-appartament in kwistjoni matul l-okkupazzjoni tiegħu fil-fond.

(4) Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas l-ammonti hekk likwidati flimkien mal-imgħax skont il-liġi mid-data tal-ittra uffiċjali numru 270/2016 ippreżentata fis-16 ta' Ġunju 2016 sad-data tal-ħlas effettiv.

4. Permezz ta' risposta ġuramentata, il-konvenut eċċepixxa illi:

(1) Jikkonferma l-ewwel premessa, iżda jikkontesta l-premessi u fatti l-oħra kollha.

(2) Il-preskrizzjoni *a tenur* tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

(3) Ma kkawża l-ebda ħsarat. Dawn ġraw *per* konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni straordinarja li kienu responsabbli għaliha l-proprjetarji u mhux ta' sempliċi manutenzjoni ordinarja li kellu jagħmel l-esponenti kif ukoll permezz ta' ħsarat strutturali li ġew ikkawżati mill-fatt li l-binja kienet mibnija ħażin

(4) Kellu kull jedd li jibqa' jokkupa l-fond mikri lilu sakemm jingħata eżitu finali mill-Qorti fuq il-kwistjonijiet ta' bejn il-partijiet u in *oltre* huwa ħallas il-kera kollha dovuta u ġusta għaż-żmien kollu li dam fil-fond *de quo*.

5. B'sentenza tal-25 ta' Jannar 2024 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, laqgħet it-talbiet tal-atturi u kkundannatu jħallas €41,120 kumpens għall-okkupazzjoni u €15,333 għad-danni lill-fond minħabba nuqqas ta' okkupazzjoni bl-imgħax sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 270/16.

6. Il-konvenut appella mis-sentenza.

7. Permezz tal-**ewwel aggravju**, l-appellant jisħaq li l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħditlu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

8. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li, abbażi tal-prinċipju *contra non volentem agere non currit praescriptio*, it-terminu tal-preskrizzjoni minħabba l-ħsarat ma setax jgħaddi ħlief mil-bidu ta' Novembru 2015; li hija d-data tal-iskadenza tal-appell mis-sentenza li stabbiliet l-eżistenza tal-okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-iżgumbrament. L-atturi ppreżentaw din il-kawża fl-24 ta' Mejju 2017 *entro* t-terminu ta' sentejn ikkontemplat fl-Art. 2153.

9. L-appellant ma jagħmel l-ebda riferenza għall-prinċipju msemmi mill-Ewwel Qorti, imma jisħaq li d-data rilevanti għall-bidu tal-mixi tat-terminu ta' preskrizzjoni huwa l-mument li fih seħħet il-ħsara u mhux meta l-attur ikun sar jaf biha. Isostni li billi l-ħsara kienet hemm sa minn qabel bdiet il-kirja, il-perjodu ta' sentejn laħaq għadda.

10. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li japplika l-prinċipju ta' *contra non volentem agere non currit praescriptio*. Ma kien hemm l-ebda mpediment legali biex issir kawża għad-danni. Setgħet issir irrispettivament mill-kawża għall-iżgumbrament, għaliex ma tiddependix minnha. Min-naħa l-oħra lanqas taqbel mal-appellant. Mill-provi ma

tirriżultax il-ġurnata li minnha jibda jitqies it-terminu għall-preskrizzjoni, ċjoè minn meta allegatament seħħet il-ħsara; u għalhekk għandha awtomatikament tiġi miċħuda l-preskrizzjoni. Barra minn hekk, meta, bħalma ġara f'dan il-każ, id-danni ma seħħewx f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qegħdha kontinwament issir, it-terminu ta' preskrizzjoni jkun qiegħed kontinwament jiġi "interrott", u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir.

11. Din il-Qorti żżid tgħid li kwalunkwe ħsarat li setgħu saru waqt il-perjodu tal-kirja huma bi ksur tal-obbligazzjonijiet *ex contractu* u għalhekk l-Art. 2153 mhuwiex applikabbli.

12. L-ewwel aggravju m'għandu l-ebda siwi.

**Eċċezzjoni ulterjuri**

13. Fl-ewwel aggravju fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant idaħħal għall-ewwel darba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Ħaġa li, kuntrarjament għal dak li qalu l-appellati, jista' jagħmel imqar fl-istadju tal-appell u dan mingħajr il-ħtieġa ta' xi permess mill-Qorti (Art. 731, 732(1) tal-Kap 12 abbinati mal-Art. 2112 tal-Kodiċi Ċivili). B'danakollu, kif sewwa wieġbu l-appellati, din id-dispożizzjoni

tirreferi għall-ħlas ta' kera ta' bini jew raba u għalhekk mhix applikabbli għat-talba għall-ħlas ta' okkupazzjoni.

14. Għalhekk din l-eċċezzjoni ulterjuri qiegħda tiġi miċħuda.

15. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti ma messhiex stabbiliet ir-rata ta' kumpens għall-okkupazzjoni skont kif stabbiliet mill-Perit tekniku minnha maħtur. F'dan ir-rigward, l-Ewwel Qorti rrimarkat hekk:

> "… Il-qorti tinnota wkoll li l-Perit nominat minnha Cornelia Tabone ikkonkludiet li l-kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond matul iz-zmien li l-konvenut dam jokkupa l-fond hija ta €400 fix-xahar.49 Il-Perit Tabone tispjega illi biex waslet għall-ammont imsemmi hija hadet is-snin 2007 sa 2015 u ikkalkulat l-average. Hija tgħid hekk:-
>
> > "L-average gie xi bejn wiehed u iehor xi five hundred fifty (550) pero m'hemmx specifikat huwiex għal Malta biss jew Malta u Għawdex, **allura naqqast ftit il-valur halli, għax il-propjeta ta Għawdex tiswa kemxejn inqas minn dik ta Malta.** U barra minn hekk hadt in kundsiderazzjoni wkoll il- maisonette in kwistjoni **mhuwiex, ma sarx, mhuwiex gdid, mhux ricenti** ....allura hadt dik in kunsiderazzjoni wkoll.
> >
> > -omissis-
> >
> > **Għalhekk l-ammont jien hadtha ta four hundred (400) mhux five hundred fifty (550)."**
>
> Il-Qorti tikkondividi l-opinjoni ta l-Perit Cornelia Tabone u ttenni li kien x'kien l-arrangament li kien hemm bejn il-partijiet fil-ftehim ta lokazzjoni dak kollu spicca meta l-kirja intemmet u għalhekk il- konvenut ma jistax illum jistrieh fuq dak mifthiem mal-atturi qabel it-terminazzjoni. Fid-dawl ta dan il-Qorti tqis li gia la darba is- sentenza tal-Qorti tat-13 ta Ottubru, 2015 iddikjarat li l-lokazzjoni spiccat fl-24 ta April, 2007, il-kumpens gust dovut lill-atturi għall-uzu tal-fond mill-konvenut għandu jkun ta €400 għall kull xahar mill-25 ta April, 2007 sa meta l-konvenut għadda c-cwievet lill-atturi u cioe sas-17 ta Novembru, 2015 u dunque`:-

> 25 t'April, 2007 sa 24 ta April 2008 – 12 -il xahar
> 25 t'April, 2008 sa 24 ta April 2009 - 12 -il xahar
> 25 t'April 2009 sa 24 ta April 2010 – 12 -il xahar
> 25 t'April 2010 sa 24 ta April 2011 – 12 il-xahar
> 25 t'April 2011 sa 24 ta April 2012 – 12 -il xahar
> 25 t'April 2012 sa 24 ta April 2013 – 12 -il xahar
> 25 t'April 2013 sa 24 ta April 2014 – 12 - il xahar
> 25 t'April 2014 sa 24 ta April 2015 – 12 – il xahar
> 25 t'April 2015 sas-17 Novembru, 2015 - 6 xhur u 24 ġurnata
>
> Dan ifisser illi l-kumpens dovut mill-konvenut lill-atturi għal perjodu ta' okkupazzjoni imsemmija supra huwa ta wiehed u erbgħin elf, mija u għoxrin ewro (€41,120).

16. L-appellant isostni li l-Ewwel Qorti ma tatx kas li l-*maisonette* inbena iktar minn 50 sena ilu u li qatt ma sarlu manutenzjoni; injorat ix-xhieda tal-appellant li nduna bid-difetti qabel ġiet iffirmata l-iskrittura tal-kirja; li ġie stabbilit kera baxx minħabba l-kundizzjoni ħażina tiegħu; li l-Perit Tekniku maħtura mill-Qorti ma kkunsidratx li l-kirjiet f'Għawdex huma orħos minn Malta; ma tatx kas tad-difetti li kien hemm fil-fond; ma nġabet l-ebda prova li l-atturi tilfu xi kirja; sa 3 snin wara li l-appellant ħareġ mill-appartament lanqas biss ippruvaw jikruh.

17. Kif jirrizulta mill-*bran* suċċitat tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, l-appellant hu skorrett meta jsostni li l-Perit Tekniku ma ħaditx in konsiderazzjoni li l-kirjiet f'Għawdex huma orħos minn Malta, jew kemm ilu mibni. Jirriżulta mis-seduta tas-16 ta' Frar 2021 li l-Perit tekniku ħadet in kunsiderazzjoni li l-appartament kien mikri mingħajr għamara u li kien fl-istat li ratu hi fl-aċċess mill-2007 'il quddiem. Ikkunsidrat ukoll il-veduti li l-appartament igawdi minn żewġ naħat, id-daqs tiegħu, u l-aċċess għall-

bejt. Barra minn hekk, sewwa jsostnu l-appellati li huwa nġust li l-appellant jieħu vantaġġ mill-istat li fih ħalla l-post.

18. Din il-Qorti ma ssibx raġuni biżżejjed biex tiddisturba l-eżerċizzju diskrezzjonali magħmul mill-Ewwel Qorti, iktar u iktar meta dan huwa bbażat fuq rapport ta' espert tekniku tal-istess Qorti, li huwa nnifsu huwa mmotivat b'mod raġonevoli. Huwa paċifiku li rapporti ta' esperti tal-Qorti, filwaqt li għandhom jiġu kkunsidrati b'mod kritiku, m'għandhomx jiġu mwarrbin kif ġieb u laħaq.

19. Fl-aħħar nett it-talba hi għall-kumpens minħabba okkupazzjoni bla titlu u mhux għal telf ta' qliegħ u għalhekk mhux rilevanti l-opportunità *o meno* li l-fond jiġi mikri.

20. Dan l-aggravju huwa wkoll miċħud.

21. **It-tielet aggravju** huwa li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tixħet ħtija għall-ħsarat fuq l-appellant. Dwar il-ħsara, dik il-Qorti kkummentat bir-reqqa dan li ġej:

> "L-atturi hawnhekk qed jitlobu li l-konvenut jigi dikjarat unikament responsabbli għal hsarat li garrab il-fond u huma jgħidu li dawn il- hsarat sehhew għax il-konvenut ma għamilx il-manutenzjoni kif kien obbligat li jagħmel anke permezz tal-ftehim ta l-24 ta April, 2006 li kien hemm bejniethom u cioe il-hsarat li jirrizultaw fis-sistema ta - elettriku, ta l-ilma, drenagg u hsarat ohra inkluz il-geyser a spejjez tiegħu.

Kif gia ingħad qabel, ir-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet meta kien iffirmat il-ftehim ta l-2006 kienet wahda ta lokazzjoni. Meta si tratta relazzjoni guridika bhal din il-Kodici Civili, Kap 16 Ligijiet ta Malta sewwa sew l-Artikolu 1540 jipprovdi illi :

> (1) Sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta.
>
> (2) Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl- artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll.
>
> (3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu fil-każ ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali, "tiswijiet strutturali" jitqiesu dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa.

Imbagħad hemm l-Artikolu 1545 li jipprovi illi :-

> (1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.
>
> (2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.
>
> (3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt.

Minn qari ta dawn iz-zewg artikolu jirrizulta car illi sid il-kera huwa obbligat li jara li l-fond mikri ma jkollux difetti jew hsarat li tista tnaqqas mid-dgawdija tal-fond mill-kerrej u għalhekk ukoll sid il-kera huwa mistenni li jkun għamel it-tiswijiet ta kull xorta kif mehtieg fil-fond qabel dan jinkera. Mill-banda l-ohra pero il-ligi tipprovdi wkoll li sid il-kera ma għandux iwiegeb għal dawk il-hsarat li l-kerrej seta induna bihom fiz-zmien tal-kuntratt.

Issa mill-provi akkwiziti sewwa sew mill-affidavit tal-konvenut dan jiddikjara mingħajr tlaqlieq illi huwa ra id-difetti li kien hemm fil-fond, u jgħid li uza dawn il-hsarat biex innegozja kirja orhos minn dik li kien qed jippretendi is-sid – dak inhar kien missier l-attrici. In kontro ezami jikkonferma li hu r-ra il-problemi li kienu jezistu fil-fond :

" *Meta dhalna bdejt nigbidlu l-attenzjoni.......X'hin talabni l-ammont, jien bdejt nurieh li t-twieqi ma jinfethux, li hemm l-ilma diehel, li hemm il-konsentura fis- saqaf, li hemm il-hadid imsaddad, li hemm il-madum imtebbgħa u b'hekk naqqasli l-prezz tal-kirja".*

Il-Qorti qabblet ix-xhieda kollha riportata in atti mad-deskrizzjoni tal-fond fir-rapport tal-Perit Cornelia Tabone u tasal għal konkluzzjoni li l-fond 38B, fi Triq l-Imgħallem, Victoria, meta inkera lill-konvenut, kien

diga fih xi hsarat. Dan qed jingħad billi meta fil-kuntratt lokatizju ma jkun hemm l-ebda deskrizzjoni tal-fond il-prezunzjoni tkun li l-fond ingħata lill-kerrej fi stat tajjeb.[1] Infatti gie deciz illi "*Il-liġi tikkontempla l-possibilita' li ħaġa mikrija li jkollha ħsarat meta tinkera, u di fatti, il-liġi titkellem dwar deskrizzjoni dwar l-istat ta' haġa. Madanakollu, l-istess liġi tikkontempla specifikatament f'Artikolu 1560 illi meta ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l- istat tal-ħaġa b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l- ħaġa fi stat tajjeb*."[2]

L-Qorti tqis ukoll li għalkemm l-konvenut jinsisti li huwa kellu għarfien shih tad-difetti li kien hemm fil-fond liema difetti kienu anke prezenti meta huwa ffirma l-ewwel kuntratt ta lokazzjoni ma l-atturi fl-2004, madankollu ma hix konvinta li l-hsarat kienu kif jiddisrevihom hu. Il-Qorti wisq tahseb li l-konvenut xehed bil-mod kif xehed f'tentattiv biex iwaddab il-piz tat-tiswijiet fuq l-atturi u l-awturi tagħhom. Dan qed tgħidu billi temmen li bl-ilma hiereg mill-plakkek u jcarcar mall-hitan u bil-fili maqlugħin tant li jidher barra, hadd ma kien ser jidhol għal kirja ta post f'dik il-kundizzjoni. Mhux hekk biss izda mill-provi mressqa jirrizulta li l-fond kien mikri lill-koppja Camilleri u dawn damu jgħixu fil-fond madwar hames snin qabel ma dahal fih il-konvenut. Joseph Camilleri jafferma li huwa u l-familja tiegħu kienu jiehdu hsieb il-fond sew u l-Qorti hija tal-fehma li din ix-xhieda għandha mis-sewwa aktar u aktar fid-dawl li dan Camilleri kien jgħix hemm mall-familja u zgur ma kienx ser jippermetti l-ilma hiereg mill-plakkek tad-dawl! Għalhekk il-Qorti temmen li meta l-konvenut mar jara l-fond biex jikrih l-hsarat ma kienux ta l-entita li kienu prezenti meta l-kuntratt ta lokazzjoni spicca.

Barra minn hekk mill-atti jirrizulta wkoll li Noel Farrugia qatt ma interpella lill-atturi biex iwettqu it-tiswijiet mehtiega[3] u dan minkejja li kellu kull dritt li anke jsewwi l-hsarat a spejjez tagħhom fil-kaz illi huma jonqsu li jagħmlu x-xogħolijiet. Il-konvenut seta facilment anke jitlob għall-hall tal-kuntratt jekk is-sidien ma jwettqux it-tiswijiet mehtiega, pero lanqas hekk ma għamel. Meta tqis dawn il-fatti kollha l-Qorti tasal għal konvinciment illi meta l-fond inkera lill-konvenut ma kienx hemm hsarat li jnaqqsu mill-godiment tal-konvenut tal-fond mikri lilu. Barra minn hekk tikkonkludi wkoll illi l-konvenut ma kienx turbat bilkundizzjoni tal-fond u l-unika haga li kienet tinteressah kienet li jzomm il-kera baxxa.

Fi kwalunkwe kaz anke jekk il-Qorti kellha taccetta it-tezi tal-konvenut li meta huwa dahal fil-fond kien hemm diga il-hsara , madankollu il-piz xorta wahda kien fuq il-konvenut li jara li l-istess fond ma ssirlux hsara aktar minn dik li kien hemm diga u dan in linea ma dak ipprovdut flArtikolu 1561 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta li jipprovdi illi :-

[1] Artikolu 1560 tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta :- ""Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat talħaġa mogħtija b'kiri, jingħadd, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb."

[2] Is-Soċjetà Moby Rentals Limited v. Publius Farrugia, Appell Inferjuri, deciza fis-26 ta Ottubru, 2001

[3] Artikolu 1541 et seq tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta.

"Il-kerrej iwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu."

Imbgħad hemm l-artikolu 1556 li jipprovdi li:

"Il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali".

Barra mill-Artikoli tal-ligi hemm ukoll il-gurisprudenza. Ingħad illi "*.........jekk xi ħsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, jew jekk il-post tħalla jitgħarraq, ukoll jekk ix-xogħol messu sar mis-sid, hu l-kerrej li jrid iwieġeb għal dak it-tgħarriq jew għall-ħsara li sseħħ, jekk jonqos li jgħarraf bla dewmien lis-sid b'dak li jkun meħtieġ li jsir. Għaliex huwa dmir ukoll tal-kerrej li, fit-tgawdija li huwa għandu jedd għaliha bis-saħħa tal-kuntratt tal-kirja, ma jħallix lis-sid fil-għama jew iżommu milli jagħmel dak li hu meħtieġ biex ma jħallix il-post mikri jmur lura*."[4]
Mill-atti izda jirrizulta li l-konvenut ma għamel xejn hlief kahhal xi ftit `l hawn u `l hinn. Ma jirrizultax li ha hsieb il-bejt biex inaqqas l-ingress ta lilma fil-fond, kif lanqas ma ha hsieb li jdur l-estern tal-fond biex l-ilma ma jidholx gewwa u lanqas ma ha hsieb jizboh l-aperturi.

Tinnota wkoll li waqt il-prosegwiment tal-kawza saret hafna enfasi fuq ilfili u l-estern tal-fond bil-konvenut jargumenta li fuq barra il-fond ma kienx imkahhal sew. Il-Qorti fliet sewwa ir-ritratti mehuda mill-Perit Cornelia Tabone kif ukoll ir-ritratti pprezentati mill-konvenut innifsu. Għalkemm mir-ritratti jidhru konsenturi li huma attribwibbli għal fatt illi l-fond strieh għax kif tgħid il-Perit il-fond huwa mibni fuq strat ta tafal madankollu mir-ritratti jidhru wkoll fili maqlugħin fuq gewwa li huma rizultat li l-manutenzjoni ma kenitx qed issir mill-konvenut. Di piu` rigward il-manutenzjoni ta l-estern il-ligi nostrana tipprovdi illi[5] :

Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.

Il-Qorti tqis illi safejn jirrigwarda il-hitan ta barra dawn kellhom minn ta lanqas jitkahhlu mill-konvenut anke tenut kont tal-fatt li kien ilu jgħix filfond mikri sa mill-1995 ! Tant hu hekk illi gie ritenut li "*F'kirja bħalma hija dik mertu tal-każ, magħmula qabel Jannar tal-2010, jaqa' fuq il-kerrej u mhux fuq is-sid l-obbligu li jżomm il-post mikri f'qagħda tajba u li jagħmel b'nefqa għalih kulma huwa meħtieġ għall-manutenzjoni f'dik il-qagħda. Kemm hu hekk l-artikolu 1531E tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li, «Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid.» B'żieda ma' dan skont l-artikolu 1556 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kerrej ta' bini għandu jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa barra minn dawk li huma strutturali".* L-istess

[4] Anthony Mifsud et vs Raymond Martin Camilleri, Appell, deċiż fit-13 ta Lulju, 2020.
[5] Artikolu 1531E tal-Kap 16 Ligijiet ta Malta

Qorti issoktat tgħid illi "......*meta f'kuntratt ta' kiri jkun hemm klawsola li tipprovdi li t-tiswijiet kollha għandhom isiru mill-inkwilin, din għandha tiġi interpretata b'manjiera dejqa, jiġifieri li l-inkwilin ikollu l-obbligu li jagħmel biss it-tiswijiet ordinarji* (ara Louis Abela v. Joseph M. Briffa, Appell Inferjuri, 24 ta' Frar, 1967 u B. Tagliaferro & Sons Limited v. Albert Mizzi et, Appell Inferjuri, 27 ta' Novembru, 2009). Dan sakemm ma jkunx ċar li l-inkwilin ikun aċċetta b'mod espress li huwa għandu jagħmel it-tiswijiet straordinarji, jew inkella sakemm ma jirriżultax li t-tiswijiet straordinarji jkunu meħtieġa minħabba li l-kerrej ma jkunx ħa ħsieb iwettaq il-manutenzjoni ordinarja62 (ara Giuseppe Vella v. Giacomo Ġera, Appell Ċivili, 16 ta' Jannar, 1922 u Rose Tanti et v. R.C.M.J. Limited, Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008);[6]

Fid-dawl ta dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti qieset bir-reqqa l-elenku ta hsarat kif ukoll it-tiswijiet u manutenzjoni li hemm bzonn li jsiru filfond 38B, Triq l-Imgħallem, Victoria.
Kif gia ingħad aktar qabel, fl-atti ma gie pprezentat l-ebda rapport peritali dwar l-istat tal-fond meta gie mikri u allura l-Qorti trid tasal għal konkluzzjoni billi tibbaza ruhha fuq il-provi mressqa quddiemha inkluz ir-rapport tal-Perit Tabone. Wara li analizzati dawn il-provi kollha l-Qorti tasal biex tikkonkludi li l-hsarat li kien hemm fil-fond meta l-konvenut radd lura c-cwievet lill-atturi hija rizultat ta snin ta telqa fejn ma saret lebda manutenzjoni tal-fond. Dan in-nuqqas da parti tal-konvenut wassal biex dak li dak inhar kien manutenzjoni ordinarja illum hemm bzonn ta tiswijiet straordinarji biex tissewwa l-hsara. Dan huwa konfermat ukoll mill-Perit Tabone.

Tqis ukoll li t-tabella indikata bhala "Stima ta xogħol ta tiswija u manutenzjoni" telenka ix-xogħolijiet li hemm xi jsiru rizultat tal-fatt li lkonvenut baqa passiv tul il-perjodu ta lokazzjoni u wettaq ftit li xejn manutenzjoni fil-fond lilu lokat. Il-Qorti tosserva wkoll li l-atturi argumentaw illi anke l-madum kellu bzonn jingħorok minhabba nuqqas ta manutenzjoni da parti tal-konvenut. Il-Qorti izda tqis li għandha taddotta in pjen il-konkluzzjonijiet li waslet għalihom il-Perit inkarigata Minnha u għalhekk hija tal-fehma illi l-konvenut huwa responsabbli biss għal dawk il-hsarat elenkati fit-tabella kif ukoll dik li hsara li tissemma mill-Perit fl-eskussjoni li saritilha u cioe it-tibdil tal-plakkek u switches. Tinnota wkoll li fir-rapport tagħha l-Perit Tabone tgħid li fil-fond hija sabet tlett tipi ta hsarat :

i) Hsarat strutturali li huma rizultat li l-binja hija mibnija fuq ittafal. Hawnhekk issir referenza għal konsenturi kemmxejn kbar li anke jidhru car fir-ritratti esebiti. Ta dawn il-konvenut ma hux responsabbli;

ii) Hsarat ikkagunati minn nuqqas ta protezzjoni tal-bini, soqfa u hitan. Hawnhekk jissemma in-nuqqas ta water proofing u it- tikhil tal-fili. Huwa minnu li l-Perit taccenna għal fatt li l-hitan ta barra huma tas-singlu u għalhekk ma humiex mibnija skond l-arti u ssengħa pero huwa fatt mhux kontestat li l-konvenut ma għamel l-ebda manutenzjoni tal-hitan u

[6] The House Shop Limited vs Michael Fenech et, Prim Awla, deciza fl-20 ta Gunju, 2022

għalhekk huwa responsabbli għal din il-hsara. Barra min hekk kif diga rajna il-konvenut setgħa ipprevalilxxa ruhu mid-dritt li ttih il-ligi u setgħa interpella lis-sid biex jagħmel ix-xogħolijiet straordinarji mehtiega fuq il-hitan, kif ukoll setgħa wettaq it-tiswijiet huwa a spejjez tas-sid fil-kaz li dan jinjorah, dan izda ma għamlux u baqa passiv u b'hekk irrenda ruhu responsabbli għal hsarat.

iii) Hsarat ikkagunati minn nuqqas ta manutenzjoni tal-bjut, ta laperturi u l-poggamani. Dawn huwa responsabbli għalihom il-konvenut.

Rigward il-kwantifikazzjoni ta hsarat l-Qorti tinnota li l-Perit Tabone xehdet ukoll illi l-elf ewro (€1000) li hija indikat għat-tiswija u manutenzjonji ta l-aperturi hija kemmxejn irhisa u tati lok għal zieda sa massimu ta elfejn u hames mitt ewro (€2500). Il-Qorti ser tkun qed tagħti valur ta €2000 għal din il-hsara tenut kont tal-fatt li mir-ritratti setgħet tara li l-hsara ma hix wahda zgħira wara snin ta abbandun.

Barra minn hekk hemm ukoll it-tibdil tal-plakkek u switches li jirrizultaw difettuzi u l-istima ta dan ix-xogħol hija ta €1,083.
Dan ifisser illi l-hsarat ikkagunati fil-fond ta l-atturi rizultat ta nuqqas ta manutenzjoni da parti tal-konvenut tammonta għal hmistax -il elf, tlett mija u tlieta u tletin ewro (€15,333)."

22. Dan l-aggravju jikkonsisti purament fi kritika għall-apprezzament tal-fatti li għamlet l-Ewwel Qorti.

23. L-appellant jilmenta li meta nkrielu l-appartament, kien difettuż; li kien mibni fuq terren tafli u kellu ħajt estern singlu flok dobblu; li s-sidien preżenti u preċedenti m'għamlux xogħol ta' manutenzjoni.

24. Dwar dan, l-Ewwel Qorti sewwa għamlet meta kkwotat l-Art. 1545 imnejn jirriżulta li sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti li jidhru; u li l-appellant seta' talab it-tħassir tal-kuntratt jew roħs fil-kera iżda m'għamel xejn minn dan. L-Ewwel Qorti għarblet sewwa l-provi; qieset li l-piż tal-prova tal-istat ħażin kien fuq l-appellant; l-inkwilini preċedenti li xehdu (u ma sarilhomx kontroeżami) li ħallew il-fond fi stat tajjeb; u kkonkludiet li l-

appellant jesaġera l-entità tal-ħsarat li kien hemm fil-bidu tal-kirja. Saħansitra għamlet distinzjoni bejn dawk il-ħsarat li kien hemm qabel il-kirja u dawk li seħħew wara.

25. Ġie kkonfenfermat ukoll mill-appellant stess li għalkemm kien ilu jgħix fil-*maisonette* mill-1995, huwa m'għamel l-ebda xogħlijiet ta' tiswija u ta' manutenzjoni fil-*maisonette* in kwistjoni, għajr li skontu darba kien għamel *liquid membrane* u li kien ikaħħal il-ħitan minn ġew xi kultant, għalkemm fil-kontroeżami tiegħu ħareġ li lanqas ix-xogħlijiet li qal li għamel, ma kien għamel fil-verità.

26. Għalhekk Farrugia bħala kerrej mhux talli ma nqediex mill-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja billi għamel ix-xogħlijiet ta' tiswija u manutenzjoni ordinarja neċessarja sabiex jivviġila l-integrità tiegħu u b'mod li jevita li ssir ħsara, talli anki fejn ħaseb li s-sidien kienu responsabbli li jagħmlu x-xogħlijiet huwa naqas li javżahom tempestivament bil-ħtieġa li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet kif huwa l-obbligu tiegħu u lanqas irrikorra għar-rimedju tal-proċeduri preskritti mil-liġi.

27. Jirriżulta li anke meta l-post kien mikri mingħand is-sid preċedenti huwa kien mistenni li jagħmel manutenzjoni a spejjeż tiegħu, kif kien obbliga ruħu li jagħmel fl-24 t'April 2006, meta l-partijiet kienu ffirmaw skrittura li fiha ġie ddikjarat fost oħrajn li:

> "....Noel Farrugia jobbliga ruħu li tul il-kirja jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa inkluż kwalunkwe ħsarat fis-sistema tal-elettriku, l-ilma u frenaġġ u ħsarat oħra nkluż il-geyser għas-spejjeż tiegħu."

28. Fi kwalunkwe każ anke kieku l-partijiet ma kienux ftehmu li l-appellant kien responsabbli li jagħmel a spejjeż tiegħu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa, xorta waħda kien ikun obbligat li jagħmel dan skont l-Art 1554(a), 1556 u 1531E tal-Kodiċi Ċivili.

29. L-Artiklu 1531E jipprovdi b'mod partikulari illi:

> "Il-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar, 2010, salv ftehim mod ieħor bil-miktub bejn il-partijiet, issir bi spejjeż tal-inkwilin u mhux tas-sid."

30. Għalhekk ma kien hemm l-ebda dubju li l-appellant kien obbligat jagħmel ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni kemm interni u kemm esterni.

31. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għal dawn l-artikoli tal-liġi fis-sentenza tagħha sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha, u rat ukoll ġurisprudenza dwar l-applikabilità tagħhom.

32. Id-deterjorament tal-istat ġenerali tal-fond in kwistjoni mill-1995 sakemm ivvaka mill-*maisonette*, ħareġ kemm mix-xhieda tal-partijiet, kemm mir-ritratti pprezentati u kif ukoll fir-rapport tal-Perit Tekniku, fejn il-Perit iddeskriviet fid-dettall il-ħsarat li rat fil-*maisonette*. Dawn il-ħsarat jirriżultaw ukoll mir-rapport tal-Perit Alex Bigeni li ħejja r-rapport tiegħu

wara li għamel aċċess fih ftit wara li l-appellant ħareġ mill-*maisonette* fl-aħħar tal-2015.

33. Il-Perit Tekniku spjegat fl-eskussjoni tagħha tat-3 ta' April 2019 li l-konsenturi ġew aggravati minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u li jekk wieħed jibqa' ma jagħmilx tali manutenzjoni "iktar ma jgħaddi żmien iktar tiggrava."

34. Il-Perit Tekniku kkonfermat ukoll li l-fond in kwistjoni ma ġiex imkaħħal fl-aħħar ħmistax-il sena, minkejja li tali manutenzjoni suppost issir skont il-bżonn, bejn wieħed u ieħor kull ħames jew seba' snin; u li t-tikħil minn barra jitqies bħala manutenzjoni ordinarja. Tal-istess fehma kien il-Perit Alex Bigeni.

36. Għalhekk l-Ewwel Qorti sewwa ddeċidiet li Noel Farrugia huwa unikament responsabbli għad-danni rappreżentanti ħsara kkaġunata minnu u ħsara li saret minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tiegħu matul l-okkupazzjoni tiegħu fil-fond tal-appellati.

37. Dan l-aggravju huwa wkoll mingħajr bażi.

***Decide***

38. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-Ewwel Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, spejjeż tal-appell a karigu tal-appellant.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Robert G. Mangion<br>Imħallef | Grazio Mercieca<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
jb