MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 53/2002/1

Lilian Micallef Eynaud u May Ellis

vs

Albert Falzon Santucci

Il-Qorti,

Fis-27 ta' April, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Lilian Micallef Eynaud u May Ellis fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru lill- intimat l- fond enumerat 33, "St. Jude", Sir Arturo Mercieca Street gia' New Street, Sliema, bil-kera ta' mitejn u ghoxrin lira Maltija fis- sena, pagabbli kull

sitt xhur bil- quddiem, l- ewwel skadenza pagabbli fit- 2 ta' Awwissu, 2002;

Illi din il- kirja saret b' kuntratt, il- kopja tieghu qed titi annessa u mmarkata Dok. A.

Illi l- intimat kien assuma l- obbligu b' dak il- kuntratt (Art. 4) li jzomm id- dar fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, u li jirritonaha lis- sidein fl- istess stat li kienet meta inkriet;

Illi l- intimat naqas mill- imsemmi obbligu tieghu, liema nuqqas kkaguna hsarat konsiderevoli fil- fond kif jirrisulta mill- annessa ittra tal- legali tal- intimat stess (Dok. B), u mir- rapport peritali (Dok C) imhejji mill- Perit Christopher Spiteri, imqabbad *ex-parte* mill- istess intimat;

Ghaldaqstant, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan l- Onorabbli Bord joghgobu jawtorizhom jirriprendu il- pussess tad- dar li tinsab f' numru 33, "St. Jude", Sir Arturo Mercieca Street gie new Street, Sliema, u tikkundanna lill- intimat jizgombra mill- imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il- Qorti.

Ra ir- risposta ta' Albert Falzon Santucci fejn jesponi b' rispett:

1. Illi r- rikors intavolat mir- rikorrenti huwa ghal kollox abbuziv u vessatorju, maghmul biss in linea ta' ritaljazzjoni ghall- interpellazjoni legittima illi saret da parti tal- esponenti fil- konfront tal- istess rikorrenti (Dokument B esebit mill- istess rikorrent) sabiex dawn jaghmlu dawk it- tiswijiet killha straordinarji mehtiegha li jsiru fil- fond 'de quo' minnhom mikri lill- istess esponent skond ir- rapport tal- Perit Christopher Spiteri (Dokument C esebit mill- istess rikorrenti) u dana kif inhuma obbligati illi jaghmlu skond il- ligi.

2. Illi in segwitu ta' dan, u stante l- inadempjenza da parti tar- rikorrenti nonostante ittra ohra lilhom indirizzata mill- legali tal- esponent (Dokument "AFS-1"), permezz ta' ittra ufficjali ppresentata fil- Prim' Awla tal- Qorti Civili fit- 23 ta' Mejju 2002 (Dokument "AFS-2") ai termint tal- Artikolu

1541 tal- Kodici Civili, l- istess rikorrenti issa gew ufficjalment interpellati mill- esponent sabiex jadempixxu l-obbligi legali taghhom fir- rigward ta’ dawk it- tiswijiet kollha illi ghalihom huma responsabbli, u fl- istess waqt gew mizmuma responsabbli ghad- danni kollha.

3. Illi f’ kull kaz, u minghajr l- ebda pregudizzju ghal- fuq espost, l- esponent illi ilu jikri l- fond ‘de quo’ minghand ir-rikorrenti sa mit- 2 ta’ Frar 1972 u ghalhekk ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena, dejjem ha hsieb il- manutenzjoni ordinarja u riparazzjoni ordinarja tal- fond ‘de quo’, tenut ukoll tal- fatt illi l- istess skrittura tal- lokazzjoni tezenta lill-esponenti fir- rigward ta’ dak li9 ghandu x’ jaqsam ma “fair wear and tear”, u ghalhekk ma sar l- ebda ksur tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali da parti tal- esponent f’ dan ir- rigward.

4. Ghaldaqstant, it- talbiet kollha rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dana l- Bord, bl- ispejjez kontra l- istess rikorrenti.

Ra d- digriet tieghu tal- 4 ta’ Lulju 202 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valenti u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni tal- imsemmija periti.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 18 ta’ April 2005.

Ikkonsidra,

1. Din il- kirja hi regolatat bi ftehim tat- 2 ta’ Frar 1972 fejn inter alia gie miftiehem:

“That the tenant shall in all respects keep, and at the end of the tenancy deliver up the tenement in as good repair as it is at pesent (fair wear and tear excepted)”

2. Fir- rikors jinghad c’ referenza ghall- klawzola fuq imsemmija li

“l- intimat naqas mill- imsemmi obbligu tieghu liema nuqqas kkaguna hsarat konsiderevoli.”

3. Fil- 15 ta’ April l- avukat ta’ l- intimat kiteb lir- rapprezentant tar- rikorrenti, fejn baghtilhom rapport tal- Perit Christopher Spiteri bid- data tal- 25 ta’ Frar 2002, u gharrfhom li fil- fond kien mehtieg li jsiru “extraordinary repairs” li kien dmirhom li ghamluhom. Fl- 14 ta’ Mejju 2002 ir- rikorrenti ressqu dan ir- rikors msejjes fuq l- istess rapport tal- Perit Spiteri. L- intimat ressaq ittra ufficjali fit- 23 ta’ Mejju 2002. L- intimat beda proceduri quddiem l- Onorabbli Prim’ Awla tal- Qorti Civili kontra r- rikorrenti.

4. Il- partijiet jaqblu li fil- fond hemm hsarat kbar jirrizultaw mill- periti li qabbdet kull parti: Perit Spiteri u Perit La Ferla. Saret refernza mill- partijiet ghax- xhieda moghotija quddiem il- Perit David Pace mahtur mill- Prim’ Awla tal- Qorti Civili. Il- Perit Spiteri qassar ir- rapport tieghu hekk:

“Fl- opinjoni tighu il- hsarat fit- travi ta’ l- injam huma rizultat taz- zmien illi ghandhom u li ddaghajfu. Fil- kaz tax- xibka mikxufa fis- soqfa tal- konkos jiena ta’ l- opinjoni illi f’ dan il- kaz ma kienx hemm cover tal- konkos adegwat taht ix- xibka. Ma deherx li kien hemm nuqqas ta’ manutensjopni adegwata fil- post, li kellu jghamlu l- attur (i.e. intimat)

xhed ukoll

“Illi milli smajt kienet saret xi manutensjoni regolari tal- bejt. Mort fuq il- bejt ghar- rapport u xi drabi ohra wara. Ma nistax nghid kemm kien ilu li saret il- manutenzjoni. Difficli f’ kaz bhal dan illi tghid. M’ hinix f’ pozizzjoni nghid kemm kien ilu jezisti d- difett tis- saqaf tal- konkos u dak ukoll fis- soqfa l- ohra”

5. Il- Perit La Ferla li ghamel rapport fl- 24 ta' mejju 2002 wara l- perit l- iehor ghar- rikorenti xehed quddiem il- Bord.

"Jiena bazikament qbilt ma' dak li kien hemm fir- rapport tal- perit precedenti. Imma jiena kelli nghid ghalfejn graw dawn il- hsarat…. Kienu kollha dovuti ghall- fatt li ma saritx manutenzjoni kif xieraq…."

6. Il- Periti tal- Bord li zammew access fl- 20 ta' Awwissu 2002 li ghalih kien prezenti l- Perit Spiteri jghalqu r- rapport taghhom hekk.

"Analizzajna l- punti sollevati dettaljament fic- certifikat peritali tal- AIC Christopher Spiteri li kien prezenti waqt l- istess access, u b' hekk setghu isiru certi skjaramenti vis a vis ir- relazzjoni rilaxxjata minnu …. Tal- 25 ta' Frar 2002.
Jidhrilna, fil- fehema taghna, li l- maggoranza tal- hsarat elenkati huma ta' natura u konsistenza ta' hsarat straordinarja li ai termini tal- Ligi jikkostitwixxu hsarat ta' natura strutturali u konsiderevoli.

7. Ghalkemm jista' jkun li l- intimati ftit qabel il- proceduri ghamel xi haga, skond il- parir moghoti mill- Periti tieghu il- Bord jirrizultalu li l- post thalla fi stat ta' abbandun ghal snin mill- intimat li ghamel uzu minnu imma bl- ebda mod ma ha hsieb l- interessi tas- sidien. Skond il- ftehim li darba jinnega li sar u darba li sar kien responsabbli ghal kollox hu barra l- 'wear and tear'. Jirrizulta nuqqas ta' manutenzjoni li gabet hsara kbira.

8. L- art. 9(c) tal- Kap. 69 jipprovdi illi l- Bord jaghti l- permess lis- sid il- fond fit- tmiem tal- kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il- kerrej tieghu "jkun ghamel hsara hafna fil- fond." "It- terminu 'hafna' hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall- interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu ikunu relatati mhux biss mal- kwalita u l- kundizzjoni tal- fond lokat imma wkoll mal- mod kif dawn il- hsarat kienu jippregudikaw il- godiment tal- fond u l- interessi tal- lokatur." (Darmanin vs Galea et App. 24/04/1998). Fl- istess sentenza nghad li "mhux kull nuqqas ta'

manutenzjoni adegwata tal- fond mill- inkwilin, anke fejn din hi responsabbilta' tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r- ripreza tal- fond fuq din il- kawzali. In- nuqqas irid ikun tali li jipprova hafna hsarat." "Fi kliem iehor il- hsara trid tkun ta' certa entita' u mhux ta' importanza zghira." (App. Cassar et vs B & M Supplies Limited", 1/12/2004). "Certament wiehed mill- kriterji li jeskludu din l- entita' jista' jkun dak tal- facli riparabilta' tad- dannu" (Vol XLVII – 1 – 264) u li allura tintitola lis- sid ifittex ir- rimedju li jgighel lill- kerrej teighu jaghmel it- tiswijiet necessarji minflok l- adoperu tas- sanzjoni estrema ta' l- izgumbrament. ("Farrugia vs Murgo, 29/4/1996).

9. Fil- kuntest tal- gurisprudenza, l- provi u r- rapport tal- periti, l- Bord jasal ghall- konkluzzjoni li hawn htija tal- kerrej grat hsara kbira li mhix facli tissewwa. Kaz ta' abbandun ghad- dannu tas- sidien.

Ghalhekk il- Bord jilqa it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzha lir- rikorrenti li jergghu jiehdu f' idejhom il- fond 33, 'St. Jude', Triq Sir Arturo Mercieca Street qabel Triq Gdid, Tas- Sliema. Ghal ghan ta' tkeccija jghati tlett (3) xhur zmien m' illum; l- ispejjez jithallsu mill- intimat."

Kontra din is-sentenza appella l-intimat b' zewg aggravji ewlenin, u cjoe li:-

(1) in linea preliminari l-Bord kien zbaljat meta ddecieda l-meritu qabel ma kienu nghalqu l-provi kollha tieghu, u qabel it-trattazzjoni finali tal-kawza;

(2) subordinatament, u fil-meritu, il-Bord ma ghamelx analisi kif jixraq tal-provi prodotti. F' dan il-kuntest huwa jissottometti illi qabel xejn il-Bord kellu jkun sodisfatt li huwa, bhala kerrej, kien jahti ghall-hsarat, anke ghaliex, fil-fehma tieghu, hu rnexxielu jipprova l-kuntrarju. F' kull kaz, huwa jikkontendi wkoll illi l-appellati messhom l-ewwel interpellawh jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji u, fin-nuqqas, jitolbu l-izgumbrament;

In kontemplazzjoni ta' l-ewwel aggravju jibda biex jigi senjalat il-principju indiskuss illi kull qorti jew tribunal ghandhom id-dover li jassiguraw li l-partijiet in kawza jinghataw l-opportunita` shiha biex iressqu l-provi u jaghmlu s-sottomissjonijiet kollha li huma jidhrilhom xierqa in sostenn tat-talba jew tad-difiza ghaliha;

Dan affermat, fil-kaz prezenti l-appellanti jilmenta li ma kienx ghadu ezawrixxa l-provi tieghu jew kellu l-opportunita li jissottometti l-argomenti tieghu. Huwa jorbot dan l-ilment mal-fatt illi r-rikorrenti naqsu milli jesebixxu t-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta' Albert Castillo u xi dokumenti formanti parti mill-inkartament tal-kawza fl-ismijiet inversi per Citazz. Nru. 681/02/TM. Konsegwentement, jikkontendi li hu ma kellux jigi penalizzat ghal dan in-nuqqas tar-rikorrenti u huwa ghalhekk li issa, f' din is-sede, qed jirrivendika dan id-dritt tieghu. Minn dan jitnissel illi l-appellant qed jinvita lil din il-Qorti tezamina jekk kienx hemm l-irregolarita` lamentata minnu u li in essenza tammonta ghall-allegazzjoni ta' ksur tal-principju ta' gusitizzja naturali in kwantu l-kawza nqatghet fil-mertu qabel ma nstemghu l-provi kollha tieghu, u minghajr ma kien mholli lilu l-opportunita li jaghmel t-trattazzjoni fuqha. Naturalment, il-Qorti trid dejjem toqghod attenta illi ilment bhal dan ma jkunx semplici pretest tal-parti sokkombenti fil-gudizzju;

Fil-hsieb tal-Qorti, minn ezami tad-diversi verbali hu minnu li r-rapprezentant legali tar-rikorrenti ntrabat li jipprezenta kopja tax-xhieda ta' Albert Castillo u nghata wkoll l-opportunita li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet. Hu minnu wkoll li l-istess rapprezentant legali la ghamel l-wahda u lanqas l-ohra. Daqstant iehor pero` jirrizulta evidentement car mill-istess verbali illi, kwazi sa minn sena qabel id-decizjoni finali, il-kawza kienet imhollija ghas-sentenza. Ara verbali tal-10 ta' Gunju 2004, 11 ta' Novembru 2004, 27 ta' Jannar 2005 u 18 ta' April 2005. Matul dan il-perijdou, meta allura kien jidher ukoll ovvju illi r-rikorrenti kienu qed jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma'

dak mitlub minnhom stess fil-verbal tal-10 ta’ Gunju 2004, l-appellanti kellu certament kull opportunita` li jintavola hu stess kopja tat-traskrizzjoni tax-xhieda u l-esebizzjoni tad-dokumenti anke ghaliex dawn kienu wkoll fil-pussess u l-poter tieghu li hekk jaghmel. Li kieku, imbaghad, tabilhaqq dawn il-provi kienu hekk ta’ importanza ghad-difiza tieghu kellu wkoll kull opportunita` li permezz ta’ verbal jew rikors jinforma lil Bord li kien ghad baqalu provi x’ iressaq jew jitlob lil Bord biex jipproducihom huwa stess, kif ukoll li jaghmel is-sottomissjonijiet li xtaq jaghmel. *Multo magis*, imbaghad, meta kien diga` preavvizat bil-verbal precitat tal-10 ta’ Gunju 2004 illi l-istanza kienet giet differita ghas-sentenza. Effettivament lanqas indenja ruhu jipprezenta rikors ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza ghall-istess raguni issa minnu dedotta fl-appell. Ma jidherx li jista’ jitqies accettabbli f’ dawk ic-cirkustanzi illi hu joqghod jistenna lir-rikorrenti jaqdu l-kompitu taghhom biex jirreagixxi. Una volta li din il-Qorti mhix sodisfatta illi l-appellant wera li hu sofra xi privazzjoni ingustament u mhux bi htija tieghu, ghal kaz ghandu japplika l-principju “*qui culpa sua damnun sentit non videtur damnun sentire*”. Ara **Kollez. Vol. XXXIX P I p 395**. L-aggravju fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jigi rigettat;

Ghall-konsiderazzjoni ta’ l-aggravju fil-meritu din il-Qorti thoss li qabel xejn jokkorri li ssir din l-introduzjoni preliminari in tema ghal dawk li huma l-obbligi tal-kerrej fil-kors tal-lokazzjoni;

Skond il-mudell prefiss mil-ligi, ex-Artikolu 1554 (a) Kodici Civili, il-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond lokat bhala massier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkostudixxi u jikkonserva l-fond. Skond disposizzjonijiet varji tal-Kodici Civili dan l-obbligu tal-kustodja jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu

(Artikolu 1543, Kodici Civili). Bla dubju, dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja, "*fair wear and tear excepted*". Ara klawsola erbgha (4) tal-ftehim lokatizju tat-2 ta' Frar 1972 (fol. 2). Inghad a propozitu fid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim' Awla, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede appell fid-19 ta' Mejju 1970, illi "m' ghandux jintnesa li dina l-obbligazzjoni tal-kerrej li jirrestitwixxi l-haga lilu mikrija hija obbligazzjoni '*di dare*' u bhala tali tobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna (Artikolu 1169(1), illum Artikolu 1126 (1), Kodici Civili)". Importanti li jigi puntwalizzat illi ssokta jigi ssentenzjat f' dak l-istess kaz, b' konsegwenza ta' dak l-istess obbligu, illi "ghalhekk il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija huwa bil-ligi mixhut fuq il-kerrej (Artikolu 1650, fil-prezenti Artikolu 1561, Kodici Civili), anke in applikazzjoni tal-principji generali li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti (Artikolu 1176, illum Artikolu 1133, Kapitolu 16)";

Isegwi, illi biex jiskansa ruhu minn din il-presunzjoni tad-disposizzjoni generali tad-danni, il-kerrej irid jipprova illi kien hemm assenza ta' htija fih minhabba ragunijiet ta' forza magguri jew accident (Artikolu 1134, Kodici Civili) jew ghal kaz ta' tgharriq bi qdumija (Artikolu 1559, Kodici Civili);

Fil-kaz in ispecje l-appellanti jinsisti illi huwa rnexxielu jiddemostra li hu adempixxa ruhu ma' l-obbligu primarju fuq espost tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb billi adopera l-manutenzjoni necessarja fil-kors tal-kirja. Huwa jattribwixxi l-hsarat ezistenti ghal fatt tal-qdumija tal-fond. F' dan, l-appellant jistrieh fuq ir-rapport tal-perit Christopher Spiteri (fol. 4) inkarigat minnu, ix-xhieda ta' dan (fol. 61) fil-proceduri fl-ismijiet inversi u dawk ta' Charles Bonnici (fol. 68), ex-*handyman* tieghu, u ta' Charles Zammit (fol. 71) zebbiegh ghal rasu, li kienu nkarigati mill-ezekuzzjoni tal-manutenzjoni. Bil-kontra, ir-rikorrenti appellanti jattribwixxu mportanza lill-verifiki ta' l-

Arkitett Renato Laferla mqabbad minnhom. Kemm fir-rapport tieghu (fol. 51) kif ukoll fid-deposizzjoni tieghu (fol. 85) dan l-arkitett jafferma illi l-hsarat huma r-rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja u minhabba certi alterazzjonijiet li saru fil-fond. Dan ix-xhud filwaqt li rrikonoxxa li l-post kien antik b' danakollu kieku ttiehdet kura tieghu kienet tigrilu anqas hsara (fol. 87);

Fir-rapport taghhom (fol. 29) il-membri teknici tal-Bord ma ndikaw ebda raguni minn xhiex u ghal xhiex il-hsarat avveraw ruhhom. Huma llimitaw ruhhom ghal konkluzjoni illi minn natura u l-konsistenza taghhom il-hsarat kienu straordinarji u jikkostitwixxu hsarat ta' natura strutturali u konsiderevoli;

Minn kif koncepit dan ir-rapport certament ma hu ta' ebda ghajnuna ghad-determinazzjoni tal-htija, o meno. Isemmi biss biex jissodisfa l-kriterju stabbilit fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 u cjoe dak tal-"hsara hafna" ossija "*danni considerevoli al fondo*" fid-dizzjoni originali Taljana ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kapitolu 69). Hsara din li necessarjament trid tkun materjali fil-fond, u mhux hsara ta' natura diversa (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**). Dippju, fil-kuntest tal-ligi specjali tali hsara trid tkun magguri u b' mod li tikkomprometti l-efficjenza tal-fond, anke in relazzjoni ghall-uzu adibit. Jinghad li t-terminu "hafna" adoperat fil-ligi "hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw l-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur" ("**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea *et***", Appell, 24 ta' April 1998);

Dan premess, ma jista' qatt ikun dubitat illi l-appellant kellu l-obbligu, skond ir-regola tax-xorta ta' diligenza mposta fuqu mil-ligi li jirripristina l-fond li, minhabba l-uzu, jkun sofra menomazzjoni. Mhux dan biss pero`. Kif gja

espost aktar ‘il fuq huwa kien fid-dmir li jgib ghall-attenzjoni ta’ sid il-fond l-ezistenza ta’ dawk il-hsarat ta’ natura straordinarja u ta’ riskju ghall-integrita` tal-fond li kien jinkombi fuq is-sid li jaghmel ir-riparazzjonijiet taghhom. Avviz bhal dan kellu jinghata tempestivament biex b’ hekk jigi evitat deterjorment akbar lill-fond. Dan qed jigi rilevat in kwantu ma jidherx li dan qatt sar mill-appellanti, ghallanqas zgur sa xahar qabel l-intavolar tal-proceduri odjerni fl-14 ta’ Mejju 2002. (Ara ittra ta’ l-Avukat Kevin Dingli ghan-nom ta’ l-appellanti, datata 15 ta’ April 2002, fol. 3). Dan, nonostante, li minn diversi snin qabel il-*handyman* Charles Bonnici kien attira l-attenzjoni ta’ l-appellanti dwar li certi travi kienu zzaqqu u dan, ripetut fi kliemu stess, minn xi seba’ jew tmien snin qabel ma telaq mill-impjieg, u meta allura d-“*deflection*” fit-travi manifestament accentwat ruhha. Ara xhieda tieghu a fol. 68. Certament, bhala kerrej diligenti, l-appellanti kellu jiehu l-hsieb, una volta maghruf minnu dan l-istat ta’ fatt, li javza lis-sidien u jesigi minghandhom tiswijiet fil-pront. Jekk xejn, ghaliex il-hsarat kienu tali li jincidu negattivament fuq il-godiment minnu stess tal-fond lilu mikri. Minn dan kollu ma ghamel xejn u, intant, il-hsarat progessivament aggravaw. Anke dan huwa indikattiv ta’ certu grad ta’ non-kuranza u jirrapprezenta zgur konkors ta’ htija, anke kieku kellu jigi accettat li d-dannu sehh bi qdumija. Dan ghar-raguni ovvja illi b’ dik l-inazzjoni tieghu holoq sitwazzjoni li prevedibilment setghet tikkaguna jew tikkontribwixxi biex il-hsarat jilhqu l-proporzjonijiet li lahqu u bla ma jiccirkoskrivi l-entita` taghhom;

Fil-fehma konsiderata taghha din il-Qorti ma ssibx li l-appellant irnexxielu jiskolpa ruhu minn dik il-htija li ssemmi l-ligi. Dan apparti l-fatt illi, anke jekk accettat li xi forma ta’ manutenzjoni saret matul is-snin, din ma jidherx li saret teknikament sew u skond l-arti u s-sengha. Fil-kumpless, ma jistax allura ragonevolment jinghad illi l-hsarat kienu biss l-effett tal-qdumija tal-fond daqskemm dan in-nuqqas ta’ manutenzjoni verament adegwata u tal-passivita` ta’ l-appellanti li halla l-istat deterjorat tal-fond jipprogredixxi minghajr insistenza ghar-riparazzjonijiet okkorrenti mis-sidien. Barra minn dan l-urgenza u prontezza tat-tiswijiet

kienet tezigi li dawn jaghmilhom huwa stess bl-adoperu ta' dak li jinsab provvdut fl-Artikolu 1543, Kodici Civili;

Dan affermat, jokkorri li tinghata twegiba lil certa sottomissjoni ta' l-appellanti fejn jikkwestjona r-rimedju gudizzjali adoperat mill-appellati u, li skond il-fehma tieghu, kellu jkun wiehed ahhari, u wara li jezawrixxu r-rimedju l-iehor li jezigu r-riparazzjonijiet minghandu. Ghal din il-Qorti, din is-sottomissjoni hi assolutament bla bazi fid-dritt. F' materja ta' danni kagonati mill-inkwilin fil-fond mikri, il-lokatur ghandu l-opportunita` ta' diversi xeltiet quddiemu. L-azzjoni ghad-danni, ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt lokatizju, jew, kif inhu l-kaz hawnhekk, u fejn l-kirja tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni, b' talba *ad hoc* lit-tribunal specjali biex il-kirja ma tiggeddedx u jirriprendi l-pussess tal-fond. Ma tezisti ebda norma fil-ligi li timponi fuqu li jaghzel azzjoni wahda u mhux l-ohra jew li taghmel azzjoni wahda dipendenti mill-ezitu ta' azzjoni ohra;

Wiehed logikament jifhem illi l-hsieb wara din is-sottomissjoni huwa indott mill-fatt illi l-Bord accenna ghall-kwestjoni tal-facili riparabilita` tal-hsarat, kif hekk ghamlet ukoll is-sentenza citata mill-appellant fil-kawza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996, anke jekk f' dak il-kaz partikolari ma rrizultax li kien hemm dik il-hsara strutturali konsiderevoli bhal fil-kaz prezenti;

Fil-kuntest tal-ligi kull ma huwa rikjest hu biss il-konstatazzjoni tal-"<u>hsara hafna</u>" u xejn aktar. Dan anke ghaliex difficilment tista' tigi prospettata sitwazzjoni fejn hsara mhix riparabbli, hlief forsi, fejn si tratta ta' rovina totali jew parzjali. Gie deciz fil-kawza fl-ismijiet "**Lawrence Camilleri -vs- George Portanier *nomine***", Appell mill-Bord, 30 ta' Marzu 1973, illi f' kazijiet ta' din ix-xorta "l-element ikkunsidrat bhala essenzjali ghadu dejjem dak effettivament rikjest mil-ligi (il-konsiderabilita` tal-hsara) u l-facli riparabilita` tal-hsara mhix hlief wiehed mill-kriterji li jistghu jeskludu il-konsiderabilita` bl-

apprezzament xieraq taghha”. Fil-kaz prezenti l-hsarat riskontrati ma jidherx li huma facilment riparabbli. Dan anke jekk wiehed joqghod ghal kollox fuq dak li jinghad fir-rapport tal-Perit Christopher Spiteri, inkarigat mill-appellanti;

F’ dawn ic-cirkostanzi kollha din il-Qorti ma tarax li hu l-kaz li tiddisturba l-apprezzament tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-appellanti. Ghall-iskop ta’ zgumbrament it-terminu ta’ tliet (3) xhur prefiss mill-Bord jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------