MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 562/2002/1

Victoria mart Philip De Domenico

vs

Philip Grima

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fis-16 ta' Mejju, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

L-aventi kawza tal-attrici kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni bis-sahha ta' kuntratt ta' ftehim datat 1 ta' Awissu, 1965, l-appartamenti numri 3, 4, 5 u 6 *Casa D'Aragona*, *Dun Karm Psaila Street*, ga' *Lower Victoria Terrace*, *Sliema*, bl-arredamenti u l-mobilja ta' go fihom kif inventarjati fl-istess ftehim lokatizzju;

L-attrici pprocediet fil-konfront tal-konvenut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripreza tal-appartamenti fuq indikati fuq il-kawzalitajiet illi l-konvenut ma kienx qed jaghmel uzu minnhom u *di piu'* naqas li jmantnihom u kkaguna hsarat sostanzjali fihom;

Bis-sentenza tieghu tal-20 ta' Novembru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-attrici u ordna l-izgumbrament mill-appartamenti tal-intimat;

Il-konvenut *nonostante* li gie nterpellat anke ufficcjalment biex jaghmel tajjeb ghall-hsarat u nuqqasijiet imhollija f'dawn l-appartamenti kompriz l-ghamara huwa baqa' inadempjenti;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut halla fl-appartamenti fuq indikati u lilu lokati bosta hsarat fl-istess stabili u nuqqasijiet u danni fl-ghamara;

2) tillikwida, okkorrendo permezz ta' perit nominand, id-danni hekk kagonati mill-konvenut lill-istanti;

3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici l-ammont hekk likwidat *in linea* ta' danni.

B'riserva ghad-danni ulterjuri u bl-interessi u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tal-14 ta' Frar, 2002 u tal-ittra legali tal-10 ta' Dicembru, 2001 kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha huwa eccepixxa illi:

1. Huwa ma halla l-ebda hsara fl-appartamenti li kienu gew moghtija lilu b'titolu ta' lokazzjoni;

2. Huwa ma kkaguna l-ebda dannu lill-attrici u ma hu bl-ebda mod responsabbli ghad-danni reklamati minnha;

3. It-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-awtur tal-attrici kien kera lill-konvenut il-fondi 3, 4, 5 u 6, *Casa D'Aragona, Dun Karm Psaila Street,* gia *Lower Victoria Terrace*, bi skrittura li ggib id-data tal-1 ta' Awissu, 1965. F'din l-iskrittura jinghad, fi klawsola 5, li:

"The existing furniture on these premises shall remain the existing property of the landlord and an inventory of same is to be made up and duly signed for by the tenant and landlord for each respective flat/house".

Fil-klawsola 8 tal-istess kuntratt jinghad li:

"All maintenance to roofs, floor tiling and joinery works and maintenance to the main staircase shall be borne by the landlord".

Jidher li ghalkemm, ghall-ewwel, il-konvenut kien juza dawn il-*flats in konnessjoni* man-negozju tieghu (biex fihom jallega turisti li hu jikkontratta li jakkomoda hawn Malta), eventwalment, meta l-awtoritajiet kompetenti kienu imponew *standards* gholjien ghall-kiri ta' *flats* lill-barranin, hass li ma kienx *worth it* li jirranghom ghall-*istandards*

rikjesti u ddecieda li jitlaqhom. Skond il-ftehim ta' lokazzjoni, il-konvenut bhala inkwilin obbliga ruhu *"to preform all the necessary modifications and adapt the premises to suit his requirements"* (klawsola 3). Kien vicin is-sena 1970 li l-konvenut telaq il-*flats*.

Dak iz-zmien, wiehed mis-sidien tal-*flats*, il-Kavallier Paul Agius Catania kien miet, u l-amministrazzjoni waqghet f'idejn is-Sur Edgar Agius Catania, li kien jigi hu l-Kav. Paul Agius Catania. Il-konvenut jghid li wara li ddecieda li jitlaq il-*flats*, kien ipprova jkellem lis-Sur Edgar Agius Catania, izda s-Sur Agius Catania ma kienx jaghtih sodisfazzjon, u kien jghidlu li hu ragel kbir fl-eta' u ma riedx inkwiet, u qallu biex wara li jmut ikellem lill-attrici li tigi bint il-Kav. Paul Agius Catania. Is-Sur Edgar Agius Catania miet ghall-habta tal-1997. Fl-ahhar xhur ta' hajja tas-Sur Agius Catania, l-attrici kienet tmur tigbor il-kera, *pero'*, qatt ma sar diskors maghha dwar li l-fondi kienu abbandunati.

Wara li miet s-Sur Edgar Agius Catania, l-attrici, li saret proprjetarja waheda tal-fondi, ghamlet kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet l-izgumbrament tal-konvenut mill-appartamenti *in kwistjoni*, kemm ghalhiex l-istess fondi kienu gew mitluqa, kif ukoll ghalhiex l-konvenut ippermetta li l-fondi jigrilhom hafna hsara (Rikors numru 78/99B). Il-kawza giet deciza fl-20 ta' Settembru, 2001, favur l-attrici li giet awtorizzata tirriprendi l-pussess vakanti tal-imsemmi fondi.

Wara li l-attrici hadet il-pussess vakanti tal-fondi, ikkonstatat li, fil-verita', saru diversi hsarat lill-fondi u lill-ghamara li kien hemm fil-postijiet (partijiet mill-ghamara anke nehhew mill-fondi waqt li kienu f'idejn il-konvenut), u fethet dawn il-proceduri biex tigi kkumpensata ghad-danni li sofriet fl-appartamenti *in kwistjoni*. L-attrici tghid illi meta kienet indunat li l-postijiet ma kienux qed jinzammu f'kondizzjoni tajba, hija kienet tinsisti mal-konvenut sabiex jiehu kura, kif suppost, tal-fondi mikrija, *pero'*, il-konvenut kien jghid biex thalli f'idejh u jiehu hsieb hu.

Jirrizulta bhala fatt li l-fondi *in kwistjoni* fihom hafna hsarat, tant li meta l-membri teknici tal-Bord li Jirregola l-Kera spezzjonaw il-fondi f'Novembru tat-2000, sabu l-postijiet fi stat ta' abandun u fir-rapport taghhom, huma ghamlu dawn il-konkluzzjonijiet:

"L-appartamenti ilhom ma jintuzaw ghal bosta snin, u dan jaqblu fuqu il-partijiet. Ghaldaqstant il-kwantita' kbira ta' trabijiet hi spjegabbli.

Hemm hsara strutturali fit-travi u x-xorok fil-parti tas-soqfa fuq wara ta' l-appartamenti No. 5 u 6; u li din giet kkawzata minn penetrazzjoni ta' ilma mit-terrazzini sovrastanti.

L-ucuh ta' l-aperturi esterni u li jaghtu ghal barra, kemm wara u quddiem u fil-btiehi interni huma nieqsa minn manutenzjoni importanti ghalihom u li b'hekk saret hsara irreparabbli fl-injam ta' xi uhud.

Bhala rizultat tan-nuqqas ta' uzu, saret ukoll hsara irreparabbli fis-sistema ta' l-ilma tant li fittings u pipijiet tgherrew u spiccaw. Dan ma jeskludiex pero' li seta' kien hemm certu ammont ta' responsabilita' gejja minn traskuragni jew laissez affaire li seta' kien hemm qabel ma twaqqfu il-kirjiet, minhabba allegazzjonijiet ta' hsara u perikolu mis-sidien.

Il-Membri Teknici nnutaw ukoll li, fit-tromba komuni tal-blokka, it-travi tal-hadid huma imsadda sal-punt li tfaccaw konsenturi fil-hitan u b'hekk qed anke jixxarbu xi xorok. Ma jidhirx anqas li hemm xi "waterproofing" partikolari fuq it-terrazzini ta' l-appartamenti No 7 u 8 apparti tahlib normali bic-"cement"; gie innutat li hemm hafna bjut zghar maqsuma b'hitan u li, fihom infushom huma "source" iehor tal-problemi ta' dan it-tip. F'bini ta' din l-eta', (il-fuq minn 70 sena) u f'lokazzjoni bhal tas-Sliema esposta hekk kif inhi ghar-"rush" tal-bahar, il-bini jehtieg manutenzjoni aktar sostanzjali u affidabbli minn semplici tahlib".

Minn dan ir-rapport, u anke mir-rapporti mhejjija mill-perit Joseph Jaccarini, imqabbad mill-attrici biex jezamina l-

fondi u jaghti opinjoni dwar l-istat taghhom, jidher car li l-fondi kienu nieqsa minn manutenzjoni regolari. Inkwilin ghandu obbligu, skond l-artikolu 1554 tal-Kodici Civili li *"jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja"*, u kif gie bosta drabi enuncjat, *"l'obbligo di servirsi da buon padre di famiglia esclude ogni modo di servirsi dal quale possa derivare danno al locatore"* (Kollez. Vol. X.729; XVII.II.150; XXVI.II.102). Jekk l-inkwilin ihalli l-fond mikri lilu jaqa' f'abbandun u jonqos milli jaghmel dik il-manutenzjoni mistennija minn kull missier tajjeb tal-familja, ikun qed jonqos mill-obblighi tieghu u jkun irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jirrizultaw b'rizultat. Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Meli vs Casapinta", deciza fid-9 ta' Settembru, 1981, huwa obbligu tal-kerrej li jiehu kura biex jara li fl-gheluq tal-kirja, l-haga mikrija tigi ritornata lil sidha fi stat tajjeb; ir-responsabilita' tal-inkwilin, kif jispjega l-Buckland (*"A Manual of Roman Private Law"*; *2nd Edit. para.* 113), dejjem kienet ghal *culpa levis* u dan peress li hu kellu t-tgawdija tal-haga mikrija.

L-inkwilin, f'dan il-kaz, meta rrealizza li ma setax ikompli jinqeda bil-fondi mikrija, telaq u abbanduna l-istess fondi. Huwa, *pero'*, baqa' jzomm ic-cwievet ghandu, u ghalkemm kien staqsa lis-Sur Agius Catania x'se jaghmel, meta dan ma tahx sodisfazzjon, baqa' jzomm ic-cwievet ghandu sakemm gie effettivament zgumbrat b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Hu halla l-fondi maghluqa u abbandunati ghall-kwazi 30 sena, u f'ebda zmien ma jidher li ha hsieb jaghmel xi manutenzjoni fil-fondi. Hu baqa' responsabbli ghall-fondi ghax zamm ic-cwievet u l-pussess taghhom, u *kwindi* hu jwiegeb ghat-tgharriq u hsarat li graw tul il-perjodu li l-fondi kienu fil-pussess tieghu. Peress li l-kirja kienet fi stadju tar-relokazzjoni tacita, il-konvenut seta' facilment jittermina l-kirja, billi javza lis-sid b'din l-intenzjoni tieghu u jirritorna c-cwievet jew jiddeposithom taht l-awtorita' tal-Qorti biex, b'hekk, jezimi ruhu minn kull responsabilita'. Il-konvenut, *pero'*, zamm ic-cwievet tal-fondi u baqa' jhallas il-kera regolarment, u dan avvolja kien jaf li halla l-fondi fi stat ta' abbandun totali.

Ghandu jinghad li l-attrici irnexxielha tipprova li l-fondi kienu fi stat tajjeb ta' riparazzjoni meta gew mikrija lill-konvenut, u dan billi wriet li l-istess fondi kienu, qabel m'ghaddew f'idejn il-konvenut, mikrija lill-ufficcjali tal-Forzi Inglizi stazzjonati hawn Malta, *oltre* li omm l-attrici kienet tghix fi *flat* numru 2, u hi stess, fl-1967, kienet zaret il-*flats* biex toqghod f'wiehed minnhom wara li tizzewweg u rathom fi stat tajjeb (fil-fatt, wara z-zwieg, ghamlet bosta snin tghix fi *flat* numru 8). Il-konvenut ukoll jghid li wara li rranga ftit il-*flats*, beda jikrihom lit-turisti, u ma indikax li qatt kellu ilmenti dwar l-istat tal-fondi. Jirrizulta, ghalhekk, li fil-bidu tal-kirja, il-*flats* kienu f'kondizzjoni tajba, u kien biss meta l-konvenut abbanduna l-*flats* ghall-kwazi 30 sena li dawn sofrew hsarat ingenti.

Hu veru li, skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, it-tiswija tas-soqfa kienet responsabilita' tas-sid, izda dan mhux meta dik it-tiswija tkun tirrizulta mehtiega konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja, kif jidher li kien dan il-kaz. *Inoltre*, kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza <u>"Scicluna vs Kummissarju tal-Artijiet"</u>, deciza fit-28 ta' Frar, 2003, huwa dover tal-inkwilin li *"jivvigila 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"*. F'dan il-kaz, ma jirrizultax li l-inkwilin avvza lis-sid bil-hsara konsiderevoli li kien qed igarrab is-saqaf ta' appartament minn dawk mikrija lilu. Il-konvenut jghid li hu kien *"jipprova"* ikellem lis-Sur Agius Catania, izda dan ma riedx ikellmu; il-konvenut, *pero'*, qatt ma gibet l-attenzjoni tas-sid, b'mod car u precis, ghall-hsarat ingenti fis-saqaf tal-appartament numru 5, u *kwindi* ma jistax jilmenta minn xi nuqqas *da parti* tas-sid li jaghmel ir-reparazzjonijiet opportuni. L-attrici qalet li hi kienet uriet it-thassib taghha mal-konvenut dwar l-istat ta' abbandun tal-*flats*, izda ma jirrizultax li hi giet avzata bl-entita' tal-hsara fis-soqfa, u l-konvenut kien dejjem jghidilha li kien se jiehu hsieb hu.

Ghar-rigward tal-*plumbing* u s-sistema tal-elettriku, dawn setghu kienu qodma, *pero'*, kienu funzjonabbli. Issa, *pero'*, peress li l-konvenut abbanduna l-fondi ghall-zmien

twil, kollox irid jinbidel, u ghal dan ma hu responsabbli hadd hlief l-istess konvenut.

Dwar l-ghamara, ghalkemm dawn setghu kienu qodma u tal-abjad, il-konvenut inkwilin accetta li jehodhom mal-fondi, u li jirritornhom lis-sid f'gheluq il-kirja. Anke hawn, kif jidher mir-rapport mahrug mill-perit Jaccarini u mir-ritratti esebiti mill-attrici, l-ghamara tidher li thalliet mitluqa, tant li ghandhom bzonn *"re-polishing and in others re-painting"*. Ghamara ohra, kif ammetta l-konvenut, giet mormijja.

Ghar-rigward tad-danni, il-perit Jaccarini rrelata li l-*flats* ghandhom bzonn tiswija estensiva. Mhux biss hemm xi soqfa li jridu jinbidlu, *pero'*, hu mehtieg ukoll il-*"complete renewal of the services systems and the bathroom fixtures and the wooden doors and windows in the many openings"*. Hu jghid li l-ispiza mehtiega biex il-fondi jigu restorjati ghall-istat li kienu hija ta' madwar Lm12,000. Il-perit ma rrelatax fuq l-ghamara ghax din ma kienetx tidhol fil-kompitu tieghu. Ghalkemm din l-istima hija wahda *"ex parte"*, bhala prova hija ammissibbli, u l-Qorti meta qieset li qed nitkellmu fuq erba' appartamenti li ghandhom bzonn tiswija estensiva, taccetta din l-istima bhala li tirrapprezenta d-danni sofferti mill-attrici.

Dwar l-ghamara, l-attrici ma resqetx provi cari dwar il-valur ta' dik nieqsa, u lanqas ma hu car liema bicciet ta' ghamara huma nieqsa. Jirrizulta, *pero'*, li l-konvenut iddispona minn bcejjec ta' ghamara, u bcejjec ohra gratielhom il-hsara meta kienu fil-pussess tieghu. *Kwindi*, *arbitrio et boni viri*, l-Qorti qed tillikwida kumpens ghad-danni fl-ghamara fis-somma ta' Lm300.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' Lm12,300 (tnax-il elf u tlett mitt liri Maltin) *in linea* ta' danni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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