MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 562/2002/1

Victoria mart Philip De Domenico

v.

Philip Grima

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell li jittratta dwar l-obbligi u konsegwenti responsabilitajiet ta’ l-inkwilin ghall-manutensjoni tal-fond lokat tul it-terminu tal-lokazzjoni. Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma s-segwenti:

- L-attrici hija proprietarja tal-blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem "Casa D'Aragona" Dun Karm Psaila Street, gia` Lower Victora Terrace, Sliema;

- Permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Awissu 1965, l-awturi ta' l-attrici ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur il-konvenut il-flats numri 3, 4, 5 u 6 fl-imsemmi blokk, bl-arredamenti u l-mobilja ta' go fihom u dana ghall-iskop li fihom l-imsemmi Grima jalloggja turisti li hu kien jikkontratta li jakkomoda hawn Malta;

- Fl-imsemmija skrittura privata gie provdut *inter alia* li *"The existing furniture on those 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."* (Klawsola Numru 5) u li *"All maintenance to roofs, floor tiling and joinery works and maintenance to the main staircase shall be borne by the landlord."* (Klawsola Numru 8);

- Skond il-Klawsola Numru 3 tal-ftehim ta' lokazzjoni l-inkwilin kellu l-obbligu *"…to perform all the necessary modifications and adapt the premises to suit his requirements"*. Fil-bidu l-konvenut kien jaghmel uzu minn dawn il-flats ghall-iskop li ghalihom inkrew izda wara ftit taz-zmien, ghall-habta ta' l-1970, huwa ghazel li jitlaqghom ghaliex meta l-awtoritajiet kompetenti kienu imponew *standards* gholjin ghall-kiri ta' flats lill-barranin huwa hass li ma kienx *worth it* li jirrangahom ghall-i*standards* rikjesti;

- Ghalkemm il-konvenut telaq l-flats u ma baqghax jaghmel uzu minnhom, huwa xorta zamm ic-cwievet u ma irritornax l-istess flats bil-pussess vakanti lil sid il-kera, ossia lill-awturi ta' l-attrici u in segwitu lill-istess attrici;

- Meta l-attrici saret proprietarja assoluta tal-blokk appartamenti bl-isem “Casa D’Aragona” Dun Karm Psaila Street, gia` Lower Victora Terrace, Sliema, hija fethet kawza kontra l-konvenut quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet “Victoria mart Philip De Domenico v. Philip Grima” Rikors Nru. 78/99 u talbet l-izgumbrament tal-konvenut mill-flats mikrija lilu kemm ghaliex l-istess flats kienu gew mitluqa kif ukoll ghaliex il-konvenut ippermetta li l-flats jigrilhom hafna hsara;

- Permezz ta’ sentenza moghtija fl-20 ta’ Settembru 2001 l-attrici giet awtorizzata tirriprendi l-pussess vakanti tal-flats numru 3, 4, 5 u 6 fil-blokk “Casa D’Aragona” Dun Karm Psaila Street, gia` Lower Victoria Terrace, Sliema, mikrija lill-konvenut minhabba non-uzu u ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja;

- Wara li l-attrici hadet pussess effettiv ta’ l-imsemmija flats, hija ikkonstatat li fil-fatt kien hemm diversi hsarat kemm fil-flats kif ukoll fl-ghamara ta’ go fihom, u li wkoll kien hemm xi ghamara nieqsa. Dwar dawn il-hsarat l-attrici tistrieh fuq ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord Li Jirregola l-Kera (fol. 9 sa 11) kif ukoll fuq iz-zewg rapporti imhejjija mill-Perit Joseph Jaccarini datati 12 ta’ Ottubru 1998 u 30 ta’ Jannar 2002 (fol. 7 sa 8 u fol. 13 *et seq.* rispettivament);

- Ta’ dawn il-hsarat fil-flats in kwistjoni u fl-ghamara ta’ go fihom kif ukoll ghan-nuqqas ta’ ghamara mill-istess flats, l-attrici izzomm lill-konvenut responsabbli u tippretendi minghandu hlas tad-danni kollha minnha sofferti;

- Il-konvenut kategorikament jichad li kkawza hsarat fil-flats mikrija lilu u fl-ghamara ta’ go fihom u li hemm ghamara mill-istess flats li hija nieqsa. Huwa jsostni li matul is-snin is-sidien tal-blokk appartamenti in kwistjoni ma ghamlux xoghlijiet ta’ manutenzjoni adegwata fl-istess blokk u flats individwali, u dana bi vjolazzjoni tal-klawsola espressa fil-ftehim ta’ lokazzjoni li kienet timponi dan l-obbligu fuqhom. Ghalhekk jekk illum hemm xi hsarat fil-

flats li kienu mikrija lilu, dawn huma, skond Philip Grima, rizultat dirett tan-nuqqas da parti tas-sidien u b'hekk hu ma ghandux jirrispondi ghal tali hsarat izda ghandha tirrispondi ghalihom l-attrici;

- Fid-dawl tal-posizzjoni adottata mill-konvenut, l-attrici kienet kostretta tistitwixxi l-proceduri odjerni fil-konfront tieghu.

Talbiet u Eccezzjonijiet

2. Ghalhekk b'citazzjoniipprezentata fis-16 ta' Mejju 2002 l-attrici talbet lill-ewwel qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut halla fil-flats numri 3, 4, 5 u 6 fil-blokk ta' appartamenti bl-isem "Casa D'Aragona" f' Dun Karm Psaila Street, gia` Lower Victoria Terrace, Sliema, lilu mikrija, bosta hsarat u nuqqasijiet u danni fl-ghamara; tillikwida, okkorrendo permezz ta' perit, id-danni kagunati lilha mill-konvenut; u tikkundanna lill-konvenut ihallasha l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni. B'riserva ghal danni ulterjuri u bl-interessi u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 14 ta' Frar 2002 u ta' l-ittra legali datata 10 ta' Dicembru 2001, kontra l-konvenut.

3. B'nota prezentata fis-17 ta' Gunju 2002 il-konvenut irrespinga t-talbiet attrici bl-eccezzjonijiet illi: (i) huwa ma halla ebda hsara fil-flats li kienu gew moghtija lilu b'titolu ta' lokazzjoni; (ii) huwa ma ikkaguna l-ebda dannu lill-attrici u ma hu bl-ebda mod responsabbli ghad-danni reklamati minnha; u illi (iii) it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Sentenza appellata

4. B'sentenza pronuncjata fit-18 ta' Mejju 2006 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet mill-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici u ikkundannat lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' Lm12,300 (illum ekwivalenti ghal €28,651.29) in linea ta' danni; bl-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

5. Dik il-qorti waslet ghad-decizjoni finali taghha in bazi ghas-segwenti ragunijiet:

“Illi l-awtur ta’ l-attrici kien kera lill-konvenut il-fondi 3, 4, 5 u 6, *Casa D’Aragona, Dum Karm Psaila Street,* gia *Lower Victoria Terrace*, bi skrittura li ggib d-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 jallogga turisti li hu jikkontratta li jakkomoda hawn Malta), eventwalment, meta l-awtoritajiet kompetenti kienu imponew *standards* gholijien ghall-kiri ta’ *flats* lill-barranin, hass li ma kienx *worth it* li jirranghom ghall-*istandards* rikjesti u ddecieda li jitlaqghom. Skond il-ftehim ta’ lokazzjoni, il-konvenut bhala inkwilin obbliga ruhu *“to perform all 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,

però, 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 ghaliex l-istess fondi kienu gew mitluqa, kif ukoll ghaliex il-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 tnehhew 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 *però*, 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 l-partijiet. Ghaldaqstant il-kwantità 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 jeskludix però li seta' kien hemm certu responsabilità gejja minn traskuragni jew laissez affaire li seta' kien hemm qabel ma twaqqfu il-kirijiet, 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 noramli 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 imhejjija 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-obbligi 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-responsabilità 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, *però*, 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-perijodu 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 jiddepositahom taht l-awtorita` tal-Qorti biex, b'hekk, jezimi ruhu minn kull responsabilita`. Il-konvenut, *però*, zamm ic-cwievet tal-fondi u baqa' jhallas il-kera regolarment, u dan avolja kien jaf li halla l-fondi fi stat ta' abbandun totali.

"Ghandu jinghad li l-attrici rnexxielha 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-uffcjali tal-Forzi Inglizi stazzjonati hawn Malta, *oltre* li omm l-attrici kienet tghix fil-*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. *In oltre*, kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza "Scicluna vs Kummissarju tal-Artijiet", 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 avza lis-sid bil-hsara konsiderevoli li kien qed igarrab is-saqaf ta' appartament minn dawk mikrija lilu. Il-konvenut jghid li huwa kien *"jipprova"* ikellem lis-Sur Agius Catania, izda dan ma riedx ikellmu; il-konvenut *però*, qatt ma gibed 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 ghal 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 mormija.

"Ghar-rigward tad-danni, il-perit Jaccarini rrelata li l-*flats* ghandhom bzonn tiswija estensiva. Mhux biss hemm xi soqfa li jridu jinbidlu, *però*, hu mehtieg ukoll il-*"complete renewal of the services systems and the bathroom fixtures and the wooden doors and windows in 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 hiija 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 ressqitx provi cari dwar il-valur ta' dik nieqsa, u lanqas ma hu car liema bicciet ta' ghamara huma nieqsa. Jirrizulta, *però*, li l-konvenut iddispona minn bcejjec ta' ghamra u bcejjec ohra gratilhom il-hsara meta kienu fil-pussess tieghu. *Kwindi, arbitrio boni viri*, il-Qorti qed tillikwida kumpens ghad-danni fl-ghamara fis-somma ta' Lm300."

<u>L-Appell</u>

6. Mis-sentenza ta' l-ewwel qorti appella l-konvenut b'rikors ipprezentat fil-31 ta' Mejju 2006 u l-aggravju ta' l-appell tieghu essenzjalment idur fuq l-apprezzament tal-fatti maghmula mill-qorti ta' prim istanza u fuq il-principji legali minnha applikati ghall-fatti kif evalwati.

7. Wara li jesponi l-fatti tal-kaz, il-konvenut appellant jikkontendi li *evalutazzjoni ta' dawn il-fatti messhom wasslu l-Ewwel Qorti ghal konstatazzjoni kompletament differenti ta' dak li gie espost minn dik il-Qorti stante li l-principji legali li japplikaw fil-kaz in kwistjoni huma ghal kollox mhux sostnuti mid-decizjoni kif moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti*[1].

8. Il-konvenut appellant jargumenta li ghall-fatti tal-kaz in ezami l-ewwel qorti kellha tapplika l-principju ta' *pacta sunt servanda* u b'hekk tenforza l-kondizzjoni stipulata fil-klawsola numru 8 tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 1 ta' Awissu 1965, li tipprovdi illi l-manutensjoni kollha tas-soqfa, *floor tiling* u xoghol ta' injam kif ukoll il-manutenzjoni tat-tarag ghandha tkun a kariku tas-sid, u ssib lill-attrici appellata unikament responsabbli ghall-hsarat kawzati fil-flats li kienu mikrija ghandu billi allegatament dawn sehhew minhabba nuqqas ta'

[1] Fol. 4 ta' l-atti processwali ta' l-Appell.

manutenzjoni adegwata tal-blokk u tal-flats individwali tul is-snin da parti ta' sid il-kera, ossia l-awturi ta' l-attrici appellata u l-attrici appellata nnifisha.

9. Il-konvenut appellant jikkontendi wkoll li l-*quantum* tad-danni likwidat mill-ewwel qorti favur l-attrici appellata huwa ezagerat u b'hekk id-decizjoni taghha f'dan ir-rigward ukoll hija zbaljata.

10. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-konvenut appellant jitlob lil din il-Qorti biex tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-attrici appellata, u minflok tiddeciedi l-azzjoni odjerna billi tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tichad it-talbiet ta' l-attrici fl-intier taghhom.

11. Fir-risposta taghha (datat 16 ta' Gunju 2006) l-attrici ssostni li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma ghaliex l-ewwel qorti ghamlet apprezzament korrett tal-fatti migjuba quddiemha u ma hemm ebda raguni gravi bizzejjed biex twassal lil din il-qorti biex tvajra dak l-apprezzament, u li ghall-fatti tal-kaz l-ewwel qorti applikat il-principji guridici korretti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

12. Jibda biex jinghad illi din il-Qorti taqbel ma' l-osservazzjoni ta' l-attrici appellata li l-appell tal-konvenut jittratta dwar l-apprezzament tal-fatti tal-kaz kif maghmul mill-ewwel qorti fl-imsemmija sentenza. Di fatti fir-rikors ta' l-appell tieghu l-konvenut appellant kjarament jikkontendi li evalwazzjoni korretta tal-fatti esposti mill-partijiet kontendenti quddiem l-ewwel qorti kellha twassal lil dik il-qorti ghal konkluzzjoni kompletament differenti minn dik minnha raggunta fis-sentenza appellata.

13. Din il-qorti, wara li regghet rat l-atti processwali kollha u bir-reqqa, ma ssib xejn x'ticcensura fl-apprezzament tal-fatti tal-kaz maghmul mill-Prim Awla, u ghalhekk, b'rispett lejn il-principju guridiku li l-Qorti ta' l-

Appell bhala qorti ta' revizjoni *ma tindahalx, in linea ta' massima, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti hlief meta jkun manifestament ezercitat hazin, jew ghal xi motiv iehor gravi* [2], mhux ser tindahal fi, jew tvarja, l-apprezzament tal-fatti minn kif maghmul mill-qorti ta' prim istanza.

14. Din il-qorti mhux biss taqbel ma' l-apprezzament tal-fatti kif maghmul mill-ewwel qorti izda, hija tal-fehma li l-qorti ta' prim istanza applikat il-principji guridici korretti ghall-kaz in ezami. In fatti, huwa principju fondamentali fl-istitut guridiku tal-kuntratt ta' lokazzjoni li l-inkwilin ghandu *jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi* [3]. Ladarba l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti *in buone fede* bejn il-partijiet kontraenti, ma hemm ebda dubju li l-konvenut appellant kellu wkoll l-oneru li jesegwixxi l-kuntratt ta' lokazzjoni ta' l-1 ta' Awissu 1965 *in buona fede* fil-konfront ta' sid il-kera u b'hekk jonora l-obbligu fondamentali tieghu li jiehu hsieb il-*flats* mikrija lilu bhala *bonus pater familias*, b'dana li tul il-kirja ma jaghmel xejn li jista' jkun ta' dannu ghal sid il-kera. L-obbligu ta' l-inkwilin li jaghmel uzu mill-haga mikrija bhala *bonus pater familias* igib mieghu obbligu ulterjuri li kemm-il darba l-inkwilin jircievi l-haga mikrija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni huwa mistenni, salv prova kuntrarja, li jirritorna l-haga mikrija fl-istess stat tajjeb[4]. In effetti skond l-**Artikolu 1561** tal-Kodici Civili l-inkwilin ghandu jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu sakemm ma jipprovax illi dawn sehhew minghajr htija tieghu.

15. Kif sewwa ikkonstatat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata, mill-provi prodotti irrizulta b'mod sodisfacenti li l-*flats* mikrija lill-konvenut appellant kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-bidu tal-lokazzjoni. Ghalhekk, necessarjament isegwi li l-konvenut appellant kellu l-obbligu li jirritornahom lil sid il-kera fl-istess stat

---

[2] **Ruth Spiteri v. Emanuel Vella noe, Appell Civili Nru. 798/2000** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu 2003.
[3] Artikolu 1554 tal-Kodici Civili.
[4] Artikolu 1560 tal-Kodici Civili.

tajjeb ta' manutensjoni u riparazzjoni; obbligu li ma giex onorat minnu billi huwa fatt indiskuss li l-*flats* mikrija lill-konvenut appellant gew ritornati lill-attrici appellata (wara d-decizjoni tal-Bord aktar 'l fuq imsemmi) bi hsarat estensivi fihom, u li l-ghamara ta' go fihom saritilha hsara wkoll.

16. Il-konvenut appellant jipprova jezimi ruhu minn kull responsabilita` ghal dawn il-hsarat billi in bazi ghall-principju ta' *pacta sunt servanda* jinvoka favur tieghu l-klawsola numru 8 tal-ftehim ta' lokazzjoni li, kif gia` nghad, tipprovdi li *all maintenance to roofs, floor tiling and joinery works and maintenance to the main staircase shall be borne by the landlord*. Huwa jikkontendi li l-hsarat rizultanti fil-*flats* mikrija lilu kienu kollha rizultat dirett tan-nuqqas da parti ta' sid il-kera li jaghmel il-manutenzjoni adegwata tul is-snin kif kien tenut jaghmel ai termini tal-precitata klawsola tal-ftehim ta' lokazzjoni, u ghalhekk l-attrici appellata ghandha tbati l-effetti ta' din l-indempjenza da parti ta' l-awturi taghha u da parti taghha stess, u mhux tippretendi li jaghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat il-konvenut appellant. Din il-Qorti, pero`, ma taqbilx ma' l-argument migjub mill-konvenut appellant u dana billi huwa principju assodat in materia li ***jekk xi hsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, izda dawn it-tiswijiet ma sarux ghax il-kerrej naqas milli jaghraf lis-sid b'dawn il-hsarat, kif irid l-art. 1565, u minhabba f'hekk il-hsara tikber, ir-responsabilita` tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tieghu taht l-art. 1565*** [5]*.*

17. Fil-kaz *de quo* rrizulta b'mod l-aktar car li meta l-konvenut appellant induna li ma setghax ikompli jinqeda bil-*flats* mikrija lilu huwa telaq u abbanduna l-istess *flats* izda, xorta zamm il-pussess taghhom. Il-konvenut appellant ma irritornax il-*flats* in kwistjoni lil sid il-kera hekk kif ha d-decizjoni li ma jkomplix jaghmel uzu minnhom, haga li kif sewwa osservat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata, seta' facilment jaghmel billi kien jinsab fi zmien ta' rilokazzjoni, izda zamm il-pussess taghhom ghal ben

[5] **Margaret Micallef et v. Josephine Baldacchino et, Citaz. Nru. 848/00GCD** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Dicembru 2001. Enfasi ta' din il-Qorti.

tletin sena ulterjuri sakemm finalment gie ordnat jizgombra mill-istess appartamenti b'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera [6].

18. Kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata tul il-perijodu kollu li l-konvenut appellant zamm il-pussess tal-appartamenti huwa kellu l-obbligu fil-konfront ta' sid il-kera li jiehu hsieb li ma jsirx tgharriq u hsara fl-istess flats u fl-ghamara ta' go fihom. Dan l-obbligu tal-konvenut appellant kellu jissarraf filli issir manutenzjoni ordinarja tal-appartamenti in kwistjoni u ta' l-ghamara ta' go fihom, manutenzjoni li kjarament ma saritx kif jirrizulta mir-rapporti tal-periti tal-Bord Li Jirregola l-Kera u tal-perit Joseph Jaccarini, u filli jgharraf lil sid il-kera li tkun mehtiega manutenzjoni jew riparazzjoni li taqa' taht ir-responsabilita` tieghu biex din issir bla dewmien u b'hekk il-hsara ma tizdiedx -- tgharif li ma sarx ghaliex mill-provi prodotti ma rrizultax li l-konvenut appellant kien avza lil sid il-kera bil-hsara konsiderevoli li kienu qed igarrbu l-*flats* fil-pussess tieghu u l-ghamara ta' go fihom.

19. Ikkunsidrati dawn il-fatti, l-uniku principju guridiku applikabbli ghalihom huwa dak iktar 'l fuq citat u cioe` li l-konvenut appellant ghandu jinsab unikament responsabbli ghall-hsara li giet ikkawzata lill-*flats* u lill-ghamara ta' go fihom ghaliex it-tiswijiet li kienu necessarji ghall-preservazzjoni taghhom ma sarux f'waqthom billi l-konvenut appellant ma informax lil sid il-kera bil-htiega ta' dawn it-tiswijiet u minflok ghazel li jhalli l-istat tal-*flats* u ta' l-ghamara ta' go fihom jiddeterjora bil-konsegwenza li saritilhom hsara konsiderevoli. B'hekk, kif sewwa iddecidiet l-ewwel qorti fis-sentenza appellata, il-konvenut appellant ghandu jirrispondi ghad-danni sofferti mill-attrici appellata minhabba l-hsara konsiderevoli kawzata lill-*flats* li kienu mikrija lilu u l-ghamara ta' go fihom tul il-perijodu kollu li damu fil-pussess tieghu izda abbandunati minnu.

20. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-konvenut appellant jikkontesta wkoll il-*quantum* tad-danni likwidati mill-ewwel qorti a favur l-attrici appellata. Dwar id-danni l-ewwel qorti

[6] Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera wara r-rikors fl-ismijiet Victoria mart Philip De Domenico v. Philip Grima, Rikors Nru. 78/99 deciza fl-20 ta' Settembru 2001.

kkunsidrat u ikkonkludiet illi *il-perit Jaccarini rrelata li l-flats ghandhom bzonn tiswija estensiva. Mhux biss hemm xi soqfa li jridu jinbidlu, però, hu mehtieg ukoll il-"complete renewal of the services systems and the bathroom fixtures and the wooden doors and windows in the many opneings". 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 ressqitx provi cari dwar il-valur ta' dik nieqsa, u lanqas ma hu car liema bicciet ta' ghamara huma nieqsa. Jirrizulta, però, li l-konvenut iddispona minn bcejjec ta' ghamara, u bcejjec ohra gratielhom il-hsara meta kienu fil-pussess tieghu. Kwindi, arbitrio boni viri, l-Qorti qed tillikwida kumpens ghad-danni fl-ghamara fis-somma ta' Lm300* [7]*.*

21. Il-konvenut appellant jikkontendi li skond il-ftehim ta' lokazzjoni huwa kellu d-dritt ibiddel l-ghamara skond il-bzonn, liema ghamara kellha tibqa' proprjeta` tieghu fi tmiem il-kirja. Il-Qorti tinnota li ghalkemm huwa minnu li skond il-klawsola 3 tal-ftehim il-konvenut appellant kellu dritt jaghmel *modiciations and fixtures* fil-flats mikrija lilu biex jaddathom ghall-iskopijiet li kellu bzonnhom u li dawn il-*modiciations and fixtures such as gas cookers, furniture and mattresses, fridges, gysers etc shall remain the property of the tenant and might be removed by him on the termination of this agreement*, l-ghamara li gratilha hsara u l-ghamara nieqsa li ghalihom l-attrici appellata qed titlob il-hlas tad-danni u li dwarhom tittratta s-sentenza appellata ma hijiex ghamara li dahhal fil-flats il-konvenut appellant a tenur tal-klawsola 3 tal-ftehim ta' lokazzjoni, izda hija ghamara proprieta` ta' sid il-kera li gia` kienet fil-*flats* in kwistjoni meta gew koncessi b'titolu ta' lokazzjoni a favur il-konvenut appellant, u li a tenur tal-klawsola numru 5 tal-ftehim ta' lokazzjoni kellha tibqa' di

[7] Pagna 7 tas-sentenza appellata.

proprieta` ta' sid il-kera. B'hekk il-kontestazzjoni tal-konvenut appellant hija ghal kollox ingustifikata u bhala tali qed tigi skartata minn din il-Qorti.
22. Billi mill-provi prodotti ampjament jirrizulta li mill-ghamara li kienet u kellha tibqa' proprieta` ta' sid il-kera, kien hemm xi bcejjec li l-konvenut appellant iddispona minnhom tul it-terminu tal-lokazzjoni u bcejjec ohra li gratilhom il-hsara, izda l-attrici appellata ma rnexxilhiex taghti prova cara ta' liema bcejjec ta' ghamara kienu effettivament nieqsa u tal-valur taghhom, din il-qorti taqbel ma' u tikkonferma d-decizjoni ta' l-ewwel qorti li *arbitrio boni viri* tillwikda kumpens ghad-danni fl-ghamara fis-somma ta' Lm300, illum ekwivalenti ghal €698.81.

23. Ghal dak li jirrigwarda d-danni likwidati ghall-hsara fil-flats il-konvenut appellant *inter alia* jikkontendi li *l-Qorti lanqas missa qadet fuq il-prova ex parte tal-Perit Jaccarini fil-konstatazzjoni tad-danni ta' Lm12,000 u dan ghaliex huma totalment esagerati. Però kieku l-Qorti kellha tiehu dawn il-hsarat bhala bazi, ga la darba l-appellant kellu erbgha minn tmien appartamenti, il-hsarat, se mai misshom gew divizi ghal kull entità u dan apparti meta l-Perit Jaccarini stess qal illi l-appartament numru 4 f'D'Aragona House, Lower Victoria Terrace, Sliema ma kellux hsarat.*

24. Din il-qorti tinnota li in prim istanza l-konvenut appellant la talab perizja giudizzjarja u lanqas ressaq xi prova li b'xi mod turi li l-*quantum* tad-danni rizultanti fil-*flats* kif likwidat mill-Perit Jaccarini huwa wiehed ezagerat jew ingustifikat. Ghalhekk, huwa ghal kollox inutili li issa jipprova jikkontesta dan il-*quantum* fl-istadju ta' l-appell.

25. Fin-nuqqas ta' prova mqar fuq bazi ta' probabbilita` da parte tal-konvenut appellant li s-somma ta' Lm12,000, illum ekwivalenti ghal €27,952.48, likwidata mill-Ewwel Qorti a favur l-attrici appellata in linea ta' danni hija wahda ezagerata jew ingustifikata, din il-Qorti ma issib ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dan il-valur jew addirittura tvarjah u tirrevokah kif jippretendi l-konvenut appellant.

26. Hija ghal kollox ingustifikata wkoll il-kontestazzjoni tal-konvenut appellant illi d-danni likwidati mill-Perit Jaccarini kellhom jinqasmu bejn kull flat individwali formanti l-blokk ta' appartamenti bl-isem "Casa D'Aragona", Dun Karm Psaila Street, gia` Lower Victoria Terrace, Sliema, u mhux jigu akkollati fl-intier taghhom lilu. Il-Qorti tosserva li l-hsara li dwarha irrelata l-Perit Jaccarini u li ghaliha attribwixxa valur ta' Lm12,000 bhala danni kienet biss il-hsara kawzata lill-flats bin-numri 3, 4, 5 u 6 li kienu mikrija lil u fil-pussess tal-konvenut appellant mill-1965 sa' l-2002 [8] u ghalhekk ma hemm ebda raguni ghalfejn tali danni ghandhom jigu spartiti bejn, u sopportati minn, id-diversi *flats* li jikkostitwixxu l-imsemmi blokk ta' appartamenti, partikolarment meta jigi ikkunsidrat li l-konvenut appellant huwa unikament responsabbli ghall-hsarat rizultanti fil-flats bin-numri 3, 4, 5 u 6.

<u>Decide</u>

27. Ghall-motivi premessi tichad l-appell interpost mill-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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

[8] Id-data meta l-konvenut appellant irritorna l-flats bil-pussess vakanti lill-attrici appellata – Dok. "MAM2" a fol. 78 tal-process.