QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 7 ta’ Di`embru 2001

Numru 1

~itazzjoni 848/2000

Margaret Micallef, John Micallef, Marisa d’Amato, Nathalie Barbara, Victor Micallef u Charles Micallef

versus

Josephine Baldacchino u Alice Pisani

Din hija kaw\a dwar l-obbligazzjonijiet ta’ kerrej.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond f’Birkirkara, Triq Fleur-de-Lys, numru 172, li kien mikri g]and l-awturi tal-konvenuti. Il-konvenuti dan l-a]]ar raddew i`-`wievet lill-atturi, u dawn sabu li l-fond fih]afna]sarat, li, skond `ertifikat ma]ru[mill-Arkitett Aquilina, jiswew elf u mitejn lira (Lm1,200). L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti (1) tg]id illi l-konvenuti g]andhom iwie[bu g]ad-danni li qeg]din isofru l-atturi; (2) tillikwida dawn id-danni; u (3) tikkundanna lill-konvenuti j]allsu dawn id-danni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. i`-`itazzjoni saret]a\in billi l-konvenuti ma humiex mejtin, kif tg]id i`-`itazzjoni; din l-e``ezzjoni ing]atat g]ax, kif kienet miktuba, i`-`itazzjoni kienet tiftehem ]a\in; wara li saret korrezzjoni b'dikriet tat-3 t'April 2001 din l-e``ezzjoni ma hemmx g]alfejn inqisuha aktar;

2. l-awtri`i tal-konvenuti kienet ilha tg]ix fil-fond xi sittin sena, u s-sidien qatt ma g]amlu ebda manutenzjoni, la ordinarja u lanqas straordinarja kif trid il-li[i, u l-]sarat huma [ejjin minn *fair wear and tear*.

Il-fond numru 172, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara, huwa ta' l-atturi u kien mikri g]al dawn l-a]]ar sittin sena lil omm il-konvenuti. Meta mietet il-kerrejja, u l-fond ing]ata lura lis-sidien, lil dawn ma g]o[obhomx l-istat tal-fond u g]alhekk qabbdu lill-A.I.~. Godwin Aquilina biex jag]mel rapport; il-perit fil-fatt]are[`ertifikat fl-10 ta' Jannar 2000[1] li fih ini\\el dawk li, fil-fehma tieg]u, huma l-]sarat li fih il-fond. Il-konvenuti wkoll qabbdu perit, l-A.I.~. Italo Raniolo, biex jag]mel rapport dwar il-fond, u dan, f'`ertifikat li]are[fit-22 ta' Marzu 2000[2], qal li, g]alkemm jaqbel ma l-*items* imsemmija fi`-`ertifikat tal-Perit Aquilina, fil-fehma tieg]u dawk l-*items "are not the result of any lack of maintenance on the part of the tenant but a direct consequence of ageing of any building that has been subjected to a normal usage over a long number of years*". Mela dawk li, skond l-atturi, huma]sarat, huma biss il-konsegwenza ta' *fair wear and tear* skond il-konvenuti.

Id-dispo\izzjonijiet tal-li[i li jg]oddu g]all-ka\ tallum huma dawk li nsibu f'dawn l-artikoli li [ejjin tal-Kodi`i ~ivili:

> **1559.** Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu g]amlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-]a[a mog]tija b'kiri, il-kerrej g]andu jag]tiha lura f'dak l-istat li jkun ir`evieha,

---

[1] *Fol.* 5.

[2] *Fol.* 11.

skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu g]al dak li jkun inqered jew tg]arraq bi qdumija jew b'forza ma[[uri.

1560. Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-]a[a mog]tija b'kiri, jing]add, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ir`ieva l-]a[a fi stat tajjeb, ukoll g]al dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556.

1561. Il-kerrej iwie[eb g]at-tg]arriq u g]all-]sarat li ji[ru matul it-tgawdija tieg]u, meta ma jippruvax li dan it-tg]arriq jew]sarat [raw ming]ajr]tija tieg]u.

1565. Il-kerrej hu obbligat, ta]t piena tad-danni, ig]arraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-u\urpazzjonijiet jew]sarat o]ra li jsiru fuq il-]a[a mikrija.

Minn dawn id-dispo\izzjonijiet tal-li[i jo]or[u dawn il-konklu\jonijiet:

1. Il-kerrej g]andu jitqies li kien ir`ieva l-fond fi stat tajjeb, g]ax ma n[iebet ebda prova li kienet saret xi deskrizzjoni tal-fond meta bdiet il-kirja (art. 1560).

2. Il-kerrej huwa g]alhekk obbligat li jrodd il-fond fi stat tajjeb,]lief g]al dawk il-]sarat [ejjin mill-qdumija tal-fond jew minn forza ma[[uri (art. 1559).

3. Tmiss lill-kerrej il-prova li l-]sarat ma humiex]tija tieg]u; fin-nuqqas ta' din il-prova jkollu jwie[eb g]all-]sarat (art. 1561).

4. Jekk xi]sarat ma ssewwex meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, i\da dawn it-tiswijiet ma sarux g]ax il-kerrej naqas milli jg]arraf lis-sid b'dawn il-]sarat, kif irid l-art. 1565, u min]abba f'hekk il-]sara tikber, ir-responsabbiltà tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjoni tieg]u ta]t l-art. 1565.

Ma n[iebet ebda prova li l-kerrejja kienu jg]arrfu lis-sidien li kien hemm]sara fil-fond li kienet te]tie[tiswijiet, sabiex jag]tu lis-sidien l-opportunità li jag]mlu t-tiswijiet — ukoll, jekk me]tie[, ta' natura straordinarja— u hekk ma j]allux li l-]sara tikber[3]. Anzi, il-kerrejja kienu jie]du]sieb huma jag]mlu t-tiswijiet li kienu

[3] Ara x-xiehda ta' l-attur John Micallef fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2001, *foll.* 64 *et seq.* u *foll.* 66 *et seq.*

jidhrulhom me]tie[a[4]. Dawn it-tiswijiet jidher li ma kinux bi\\ejjed g]ax il-fond mar lura.

Huwa relevanti wkoll il-fatt illi, kif ig]idu l-konvenuti stess fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni ma]lufa tag]hom[5], il-kera ta' dan il-fond kien kera kontrollat, u g]alhekk il-manutenzjoni fuq [ewwa kellha tkun responsabbiltà tal-kerrejja.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, lill-konvenuti ma se]]ilhomx li juru (1) illi l-]sarat ma kinux bi]tija ta' l-awturi tag]hom; u (2) illi huma g]arrfu lis-sidien fi \mien utli bil-]tie[a ta' tiswijiet.

Dwar il-*quantum* tad-danni, ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li d-danni huma ta' elf u]amsa u g]oxrin lira (Lm1,025), skond i`-`ertifikat tal-Perit Aquilina[6], li mieg]u jaqbel ukoll il-Perit Raniolo mqabbad mill-konvenuti. Bit-taxxa fuq il-valur mi\jud, id-danni jitilg]u g]al elf mija u tmienja u sebg]in lira u]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm1,178.75).

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi; tg]id illi l-konvenuti g]andhom jag]mlu tajjab g]all-]sara fil-fond li kien mikri lill-awturi tag]hom; tillikwida d-danni fis-somma ta' elf mija u tmienja u sebg]in lira u]amsa u sebg]in `ente\mu (Lm1,178.75); u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi d-danni likwidati, flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef Dep. Re[.

Connie Micallef

4 Ara x-xiehda tal-konvenuta Alice Pisani fis-seduta tas-17 ta' Mejju 2001, *foll.* 75 *et seq.*, u x-xiehda ta' Salvinu Pisani, fl-istess seduta, *foll.* 78 *et seq*.

5 *Fol.* 10.

6 *Fol.* 5.