QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 22 ta' Gunju, 2001

Numru

Rikors Nru. 105B/97 JC

George Mizzi

vs

Joseph Ferrito, Anthony, Joseph u Alessio ahwa Ferrito

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. B'rikorsipprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-appellat espona illi huwa jikri lill-appellanti l-fond numru 19, St. Joseph High Road, Hamrun, adebit bhala hanut, versu l-kera ta' lira Maltija (Lm1)

kuljum li tithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Lulju, 1997. Illi inoltre espona li l-intimati zammew il-fond maghluq kif ukoll li hallew l-imsemmi fond minghajr manutenzjoni u saritlu hsara.

L-eccezzjonijiet ta' l-intimati

2. Illi l-intimati eccepew li kien ir-rikorrent illi bl-agir illegali u abuziv tieghu holoq dizgwid u glied bejn l-intimati u mbaghad approfitta ruhu mill-agir illegali u abuziv tieghu stess, li r-rikorrent baqa' jircievi l-kera u ghaldaqstant issana kull allegat nuqqas li nvoka fil-konfront ta' l-intimati u inoltre eccepew li mhux minnu li l-fond saritlu hsara jew thalla minghajr manutenzjoni;

Is-sentenza appellata

3. Illi b'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta' Mejju, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq iz-zewg kawzali ta' non-usu u hsarat u nuqqas ta' manutenzjoni, u awtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond 19, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti.

L-appell ta' l-intimati

4. L-intimati hassu ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew appell fuq l-aggravji segwenti:

Il-kawzali ghat-talba tar-ripresa tal-fond huma tnejn, u cioe':-

A. Illi l-intimati zammew il-fond maghluq u dan in-non uso jammonta ghal uzu divers;

B. Illi l-intimati hallew l-imsemmi fond minghajr manutenzjoni u saritlu hsara;

A. Uzu divers:

(i) Illi r-rikorrent, li joqghod faccata tal-fond in kwistjoni, konsapevoli mill-gheluq tal-fond ghal xi zmien, baqa' jircievi l-kera u huwa qatt ma kkomunika ma' l-esponenti la bil-fomm u lanqas bil-kitba dwar din il-materja, wisq anqas ma nterpellahom jew widdibhom sabiex jifthu l-hanut. Fil-fatt ir-rikorrent jghid: "……..Jiena kont nara l-hanut maghluq ghaliex jiena noqghod faccata tieghu. F'dan iz-zmien xorta wahda baqghu ihallsu l-kera u kienu pjuttost regolari fil-hlas. Kont nghid lit-tfal li l-hanut maghluq pero' lill-intimati qatt ma ghidtilhom xejn, anke meta kienu jigu bil-kera".

(ii) Illi r-rikorrent appellat ipprezenta r-rikors sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond, meta l-intimati appellanti bdew jifthu l-hanut mill-gdid fuq bazi regolari wara li saret il-manutenzjoni ordinarja necessarja u ftit jiem wara li l-avukat ta' l-intimati appellanti baqghat ittra

lir-rikorrent appellat sabiex jerga' jirrikonoxxi tnejn mill-intimati appellanti bhala kerrejja, wara li dan abuzivament ma baqax jirrikonoxxihom bhala kerrejja.

(iii) Il-Ligi mhux strument ta' tranelli u trabokki. Kull inkwilin ghandu d-dritt jifhem illi l-kunsens tacitu tas-sid huwa kunsens tieghu. L-esponenti jissottomettu illi l-kawzali tan-non uso hija kkunsidrata bhala raguni valida ghar-ripresa tal-fond ghax tammonta ghal 'uzu divers'. Jekk qed isir uzu divers tal-fond mikri, u dan huwa accettabbli ghas-sid ghax konsapevoli ta' dan l-uzu divers huwa baqa' jircievi l-kera, din ir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin ma tistax, b'konvenjenza ghas-sid, tigi konvertita unilateralment mis-sid fi trabokk. Il-Ligi tippresumi "bona fede" mill-kontraenti u mhux il-maqlub.

B. Hsarat

Illi l-ftehim tal-kiri tal-fond in kwistjoni, datat 13 ta' Mejju, 1969, ma jaghmel ebda riferenza dwar min ghandu jaghmel it-tiswijiet necessarji fil-fond mikri, u ghaldaqstant l-intimati appellanti kienu obbligati biss li jaghmlu dawk it-tiswijiet kif elenkati fl-artikolu 1556 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif suggetti ghall-artikolu 1157 ta' l-istess Kap 16. Ir-rikorrent appellat fix-xhieda tieghu jghid: "Naf li kien hemm xi hsarat fl-aperturi u l-bejt, pero' ma nafx li kien hemm xi incident

partikolari". Una volta illi l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li kienu, in-nuqqas ta' riparazzjoni kienet nuqqas ta' l-istess sid u mhux ta' l-inkwilini, u l-inkwilini ma jistghux ibatu ghan-nuqqas ta' l-istess sid. Vice-versa, lanqas ma jista' s-sid japprofitta ruhu min-nuqqas tieghu a skapitu tal-vittma.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza ta' l-10 ta' Mejju, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi billi tichad it-talbiet tar-rikorrent appellat ghar-ripresa tal-fond ossija il-hanut numru 19, St. Joseph High Road, Hamrun, u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellat.

Ir-risposta ta' l-appellat

5. L-appellat Mizzi wiegeb hekk:

(I) Il-kawzalitajiet ta' l-esponenti fl-istanza tieghu quddiem il-Bord kienu impernjati fuq bazi duplici u cioe':-

(a) "non uso" ghal zmien, tal-fond;

(b) lezjoni tal-pattijiet lokatizji in vista tal-hsarat u nuqqas ta' manutenzjoni;

(II) Fl-appell interpost minnhom fil-konfront tal-gudikat tal-Bord li Jirregola l-Kera l-appellanti jivvanzaw l-argumenti illi:-

(a) dwar in-“non uso” kien hemm l-akkwiexxenza tas-sid;

(b) in-nuqqas ta’ tiswija kienet nuqqas tas-sid u mhux taghhom qua inkwilini.

(III) Kwantu ghall-ewwel aggravju huwa ormai assodat il-principju fil-gurisprudenza taghna illi min izomm il-fond maghluq u mhux juzah bhala hanut jigi li jkun biddel id-destinazzjoni tieghu – non si usa del fondo secondo la sua destinazione non usandone (“Nicola Galea vs. Giovanni Falzon”, App. Civ. 30 ta’ Mejju, 1952).

Issokta jigi sostenut – “Portelli vs. Sacco” a Vol. XLII, p.I, p.310 u “Cortis vs. Bugeja” a Vol. XXXVI, p.1, p.40 – illi “n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu ….. Biex fond ikollu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-hanut, jehtieg li jkun jibqa’ wzat bhala tali” – “Phyllis Caruana – vs – Francis Xavier Aquilina”, App. Civ. 22 ta’ Mejju, 1989; “Maria Borg – vs. Tommy Cortis”, App.Civ. 19 ta’ Frar, 1990; “Joseph Xuereb vs. Victor Borg” App. 9 ta’ Dicembru, 1996 u “Maria Concetta Zammit Lupi vs. Joseph La Rosa de Cristoforo” App. 12 ta’ Dicembru, 1996; “Schembri vs. Sultana” App 29 ta’ Jannar, 1999.

(IV) Valutati l-fattispecje, kif hekk ghamel il-Bord, ma ghandux ikun difficli li jigi ritenut li l-intimati kissru l-obbligazzjonjiet legali sanciti

fl-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili li jimponi l-obbligu fuq il-kerrej li jinqeda bil-haga mikrija "ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt", kif ukoll l-Artikolu 1555 li jipprovdi bhala sanzjoni anke l-estrem tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt "jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghaliha hi qeghda".

(VI) Il-fatt tar-ricezzjoni tal-kera jew tax-xjenza u l-pacenzja tas-sid u jfissrux ratifika jew adezjoni da parte tal-lokatur, jew li s-sid akkonsentixxa ghal stat ta' fatt hekk pregudizzjevoli ghall-interessi tieghu minhabba l-konsegwenti deprezzament tal-fond.

(VII) Kwantu ghat-tieni aggravju jista' jigi senjalat dak fattwalment osservat mill-membri teknici tal-Bord fir-rapport taghhom u cioe' illi fil-fond hemm "hmieg, zdingar, traskuragni u moffa (paragrafu 12 tar-relazzjoni), u "hsarat konsiderevoli u evidenti illi lanqas manutenzjoni ordinarja ma nghatat u bhala konsegwenza l-fond qed isofri hsarat ingenti" (paragrafu 13).

(VII) Ravvizat u stabbilit dan l-istat ta' traskuragni, huwa maghruf illi n-normi ta' l-istutut tal-kera fil-Kodici Civili jenfasizzaw l-obbligi mposti fuq il-kerrej, inter alia, li jinqeda bil-haga bhala "bonus pater familias, b'mod li ma ggibx "hsara lis-sid il-kera" (Artikolu 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ikt-tgawdija tieghu" (Artikolu 1561),

anke fejn dawn jigu kawzati min-nies tal-familja tieghu, ecc (Artikolu 1563).

Il-Kapitolu 69, imbaghad, jintitola lil sid il-kera jirriprendi pussess tal-fond meta l-kerrej “xort’ohra ma jkunx ezegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uza l-fond xort’ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’kiri”. (Artikolu 9 (a)).

(VIII) Kif gia dimostrat supra, in-nuqqas ta’ manutenzjoni da parti ta’ l-inkwilini mhix nuqqas ta’ importanza zghira u kwindi anke fuq din il-kawzali biss sufficit li t-talba ta’ l-esponenti tigi milqugha.

Ghalhekk l-appell interpost mill-intimati ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

<u>Is-sentenza ta’ din il-Qorti</u>

6. L-appellanti ghadhom isostnu li qatt ma sar uzu divers tal-hanut mikri lilhom u li f’kull kaz kien hemm l-akkwiexxenza tas-sid li baqa’ jircievi l-kera minghandhom regolarment u bla ebda rizervi, dan meta s-sid joqghod proprju faccata tal-fond mikri.

Illi, kif gie stabbilit mill-ewwel Qorti, l-uzu divers reklamat bhala kawzali mis-sid appellat f'dan il-kaz ma kienx jikkonsisti filli inbidel il-generu jew in-natura tan-negozju jew li minn post ta' negozju gie mibdul f'wiehed residenzjali. L-uzu divers kien jikkonsisti fil-fatt li ghal perijodu ta' zmien l-hanut beda jinzamm maghluq u f'perjodi ohrajn jinfetah ftit jew sporadikament.

7. Illi m'hemmx dubju li llum huwa assodat kemm fid-dottrina legali kif ukoll affermat f'gurisprudenza taghna li hanut jew fond kummercjali li jinzamm maghluq jista' jammonta u jitqies bhala "uzu divers" – bil-fatt biss jigifieri tan-"non-uso". Hekk ara, per ezempju, dak li gie ritenut fil-kawza "Portelli vs Sacco" (Vol. XXXVI – I – 40) u cioe' li "n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghall-iskop li hu mikri jammonta, jekk ma jkunx hemm gustifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu". F'dan il-kaz zgur ma kienx hemm gustifikazzjoni. Jirrizulta li wara l-mewt ta' l-awtur ta' l-inkwilini, kien hemm disgwid bejn l-eredi. Jirrizulta wkoll mill-provi li kien hemm wiehed mill-eredi, Joseph Ferrito, li ha f'idejh il-gestjoni tal-hanut ghal certu zmien, u li dan taha ghax-xorb bil-konsegwenza li l-post beda jinzamm maghluq, jew inkella jinfetah sporadikament, kif ukoll jithalla fi stat zdingat. Kien hemm anki incident ta' spoll fejn allegatament il-fond, jew ahjar l-affarijiet li kien fih gew ivvandalizzati u s-serratura tal-bieb ta' barra mibdula.

8. Illi, minbarra dan, mill-provi akkwiziti jirrizulta bic-car minn dak li rrelataw il-periti teknici tal-Bord li fil-hanut de quo kien hemm “hmieg, zdingar, traskuragni u moffa”, oltre “hsarat konsiderevoli u evidenti illi lanqas manutenzjoni ordinarja ma nghatat u bhala konsegwenza l-fond qed isofri hsarat ingenti. Dawn il-hsarat serji certament ma kkagunahomx is-sid. L-appellanti tellghu prova, u dan permezz ta' certifikat ta' arkitett “ex parte”, fis-sens li originarjament il-fond mikri kellu gja fih difetti ta' natura strutturali u li allura ma kienx tort taghhom li gew riskontrati hsarat fil-fond matul iz-zmien tal-kirja.

9. Jibda biex jinghad li fil-bidu tal-kirja la sar xi “condition report” u lanqas xi rizervi dwar l-istat tal-fond mikri. Il-hsarat imsemmijin mill-periti gudizzjarji huma aktar sintomatici u kompatibbli ma' negligenza kontinwa min-naha ta' l-inkwilin – aktar u aktar fl-isfond tar-relazzjonijet ta' l-inkwilini bejniethom.

10. Illi ghalkemm huwa minnu li ghal xi zmien is-sid, bniedem anzjan, baqa' jircievi l-hlas tal-kera dovut, pero' certament la qatt kien hemm xi akkwiexxenza esplicita u zgur ukoll li qatt ma kien hemm xi approvazzjoni da parti tieghu ghat-telqa u hsarat li gew ikkagunati fil-fond mikri. Kif allura gie gustament ritenut mill-Bord:-

> “In-nuqqas ta' manutenzjoni gab il-hsarat kbar imsemmija mill-periti fir-rapport dettaljat taghhom. L-intimati kellhom id-dmir li jzommu l-fond fi stat tajjeb. In-nuqqas tal-qadi ta' dan id-dmir igib il-ksur tal-ftehim tal-kiri u s-sanzjoni ta' l-izgumbrament”.

Illi l-ittri li baghtu uhud mill-appellanti biex is-sid jirrikonoxxihom bhala ko-inkwilini, kif ukoll it-tiswijiet effettwati wara li l-hsarat kienu gja gew riskontrati kienu lkoll tentattivi ddisprati min-naha ta' l-appellanti biex il-kirja ma tintilifx u dan billi jippruvaw idawru l-htija ghal dak riskontrat fuq is-sid. Imma, kif tajjeb ukoll gie ritenut u osservat mill-Bord:

> "Hadd ma jista' jfarfar dmirijietu u jitfa' htijietu fuq haddiehor".

Kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mill-appellanti fir-rikors ta' appell taghhom, is-sid appellat qatt ma "abbuza" mill-posizzjoni tieghu biex iqieghed lill-inkwilin f'xi nasba. Dak li gara u sehh kien kollu konsegwenza ta' l-agir u negligenza ta' l-inkwilin appellanti stess. Illi ghalhekk l-ebda wiehed mill-aggravji ta' l-appellanti ma jidher li huwa fondat.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta' Mejju, 2000, tichad l-appell ta' l-intimati appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom.

Dep/Reg

mm