PRIM’AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta’ nhar it-Tnejn 24 ta' Jannar 2000

Numru 26

Citaz. numru 1230/90 DS

Angelo Vella

vs

John Pace

Illum, 24 ta’ Jannar 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-28 ta’ Dicembru 1990 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-konvenut kien jikri minghand l-attur l-appartament internament markat bin-numru (2), formanti parti minn korp ta' appartamenti "Independence Flats" fi Vjal l-Indipendenza, Mosta, kif ammobbilit, bil-kera ta' tmienja u tletin lira (Lm38) kull xahar pagabbli bil-quddiem u taht patti u kondizzjonijiet ohra bejniethom stipulati;

Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-5 ta' Mejju 1988 fuq talba tal-konvenut f'dan is-sens, il-kirja relattiva ghall-fond mhux ammobbilit kellha tkun ta' erbgha u tletin lira (Lm34) kull xahar;

Illi l-konvenut abbanduna l-imsemmi fond sa minn nofs Gunju tal-1989, u effettivament radd lura c-cwievet tal-istess fond lill-attur lejn l-ahhar tal-istess xahar.

Illi l-konvenut hallas l-ahhar skadenza mensili tieghu fil5 t'April 1989, u naqas li jhallas il-kera tat-3 skadenzi mensili li jammontaw b'kollox ghal mija u zewg liri Maltin (Lm102) ghall-perijodu dekorribli bejn id-19 t'April 1989 u t-18 ta' Lulju 1989.

Illi wkoll il-konvenut, kemm dam izomm il-fond lilu mikri, arreka hsara kbira lill-istess u lill-oggetti mobbli u mobbilja lilu mikrijin, kif jirrizulta mill-anness certifikat ta' Perit Tekniku (Dok. A) u kif ghandu wkoll jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, liema hsara kkawzat danni u spejjez lill-attur;

Illi l-konvenut naqas li jhallas l-arretrati ta' kera minnu dovuti u li jaghmel tajjeb biexjirrisarcixxi lill-attur id-danni li kkawzalu, minkejja li kien ufficjalment interpellat ghal dan il-ghan;

talab lil din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi li :-

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' mija u zewg liri Maltin (Lm102) bhala arretrati ta' kera ghal zmien tlett xhur tal-fond lilu mikri, kif fuq inghad, u cioe' sad-data tal-effettiv rilaxx tal-istess;

2. Tiddikjarah responsabbli unikament ghall-hsarat li kkommetta fil-fond u fl-ghamara lilu mikrijin mill-attur u tad-danni konsegwenzjali li kkawzalu;

3. tillikwida, jekk mehtieg bl-opra ta' Perit minnha mahtur, id-danni hekk kawzati; u

4. tikkundannah ihallas lill-attur, in linea ta' danni l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tat-3 ta' Lulju 1989, tal-ittra ufficjali tas-6 t'Ottubru 1989, u tal-mandat ta' Qbid kontestwalment presentat, kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi kwalunkwe somma allegatament dovuta mill-konvenut lill-attur bhala arretrati ta' kera tal-fond numru 2, "Independence Flats", Independence Avenue, Mosta, giet pacuta ma somma akbar dovuta mill-istess attur lill-konvernut in forza tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta' April 1988 fl-ismijiet "John Pace vs Angelo Vella" (Rikors Numru 16A/81), u ghalhekk l-ebda somma hekk allegata ma hi dovuta mill-istess konvenut.

2. Illi kwantu ghall-hsarat, l-allegazzjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut ma kkagurna ebda hsarat fil-fond lilu mikri mill-attur, kif jigi ppruvat aktar dettaljatament waqt il-provi tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet tat-22 ta' Marzu 1991 fejn gie nominat l-A.I.C. Rene' Buttigieg bhala espert tekniku;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fil-21 ta' April 1997;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-konvenut kien jikri minghand l-attur l-appartament numru tnejn (2) fil-korp ta' appartamenti bl-isem "Independence Flats", fi Vjal l-Indipendenza, il-Mosta, u dan in virtu' ta' ftehim tad-19 ta' Lulju 1979 bil-kera ta' Lm38 fix-xahar u bhala "furnished". Sussegwentement il-konvenut kien istitwixxa proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kirja tibqa' tghodd ghall-bini biss, is-sid (l-attur f'dawn il-proceduri) jizgombra l-ghamara, u jigi ffissat il-kiera xieraq. It-talbiet kienu ntlaqghu permezz ta' sentenza tat-12 ta' April 1988 u l-kera ridotta ghal Lm34 fix-xahar b'effett mill-25 ta' Dicembru 1980.

Il-konvenut xehed li lejn l-ahhar ta' l-1988 xtara post u ghalhekk fl-1989 beda jgorr. Qal li fil-15 ta' Gunju 1989 sab il-post maghluq peress illi s-serratura sabha mibdula ghalkemm kien ghad ghandu xi affarijiet fil-post. Fl-4 ta' Lulju 1989 l-attur flimkien ma' ibnu u hatnu marru jsibuh fir-residenza gdida u l-attur nsista ghac-cwievet. Il-konvenut qal li ma riedx itihomlu ghax kien ghadu ma cediex il-kirja ghalkemm kien maghluq

barra. Pero' tahomlu biex jehles mill-problemi ghax l-attur issuggerielu li jtieh ic-cwievet u jaqtghuha hemm. Da parti tieghu l-attur ighid li mar ghand il-konvenut fil-15 ta' Lulju 1989 u li qallu li l-kera tibqa' tghodd sa dakinhar. Meta l-attur dahal fl-appartament li kien mikri lill-konvenut sab xi hsarat/nuqqasijiet u ghalhekk inkariga lill-A.I.C. Richard Aquilina biex ihejji rapport. Dan ir-rapport gie esebit mac-citazzjoni bhala Dok. A u jirreferi ghal spezzjoni li l-Perit Aquilina ghamel fid-19 ta' Lulju 1989.

Permezz ta' dawn il-proceduri l-attur qieghed jitlob hlas ta' arretrati ta' kera u hlas ta' somma li tirrapprezenta d-danni li allegatament sab meta dahal fl-appartament.

<u>L-arretrati ta' kera</u>

L-attur jippretendi s-somma ta' Lm102 li tirrapprezenta tliet skadenzi ta' kera bir-rata ta' Lm34 fix-xahar ghall-perijodu bejn it-18 ta' April 1989 u t-18 ta' Lulju 1989. Skond l-attur, il-konvenut kien hallas l-ahhar skadenza mensili fil-5 ta' April 1989. Il-Qorti tifhem li din hija riferenza ghall-iskadenza tat-18 ta' Marzu 1989 u mhux tat-18 ta' April 1989. Ghalhekk jidher li l-attur qieghed jitlob hlas ghall-iskadenzi tat-18 ta' April, tat-18 ta' Mejju u tat-18 ta' Gunju. M'hemmx dubju li fit-18 ta' Gunju c-cwievet kienu ghadhom ghand il-konvenut u l-kirja ghandha titqies li giet terminata meta huwa kkonsenja c-cwievet lill-attur. Jekk l-attur kien biddel is-serratura, kif qed jallega l-konvenut, dan ta' l-ahhar seta' jiehu l-passi necessarji legali biex jaccedi ghall-appartament. Wara kollox il-konvenut stess jixhed li meta l-attur mar ghac-cwievet ma riedx itihomlu ghax ma kienx ghadu ceda l-kirja. Inoltre l-konvenut ma esebixxa l-ebda ricevuta biex jirribatti t-talba specifika ta' l-attur.

Ghaldaqstant hija dovuta mill-konvenut is-somma ta' Lm102 kif mitluba mill-attur bhala arretrati ta' kera.

Il-hsarat

L-attur esebixxa rapport ta' l-A.I.C. Richard Aquilina kif ukoll diversi dokumenti in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu. Mill-banda l-ohra l-konvenut esebixxa rapport ta' l-A.I.C. Joseph Huntingford tal-21 ta' Jannar 1984 u diversi ritratti. Il-Qorti hawn tirreferi ghad-diversi konstatazzjonijjiet li ghamel il-perit tekniku u l-konkluzjonijet minnu raggunti.

Il-perit tekniku fil-fatt ighid li huwa ta' l-opinjoni li l-konvenut huwa responsabbli li jirritorna l-fond (1) bil-hitan mizbughin, (2) bil-bibien mizbughin, u (3) bil-wires ta' l-elettriku mqeghdin sew. Ghalhekk illikwida d-danni relattivi fl-ammonti ta' (1) Lm227.02, (2) Lm34 u (3) Lm12.50 rispettivament, total ta' Lm273.52.

Il-perit inoltre osserva:

- dwar il-pretensjoni ta' l-attur biex is-soqfa jinzebghu: li sija mir-rapport ta' l-A.I.C. Huntingford, sija mir-ritratti Dok. JP8 sa JP11, jirrizulta li z-zebgha kienet qed issofri hsara kawzata minn umdita' provenjenti mill-bjut li taghhom il-man utenzjoni kienet responsabilta' ta' l-attur;
- dwar hgieg miksur: ma ngabux provi bizzejjed mill-attur li l-hgieg inkiser mill-konvenut;

- dwar zebgha lill-bieb tal-hadid: diga’ fir-rapport ta’ l-A.I.C. Huntingford kien gie ndikat li dan kien fi stat msaddad u li ma jaghlaqx sew;
- dwar water heater imsaddad: huwa verosimili li l-water heater li ra l-A.I.C. Aquilina kien dak provdut mill-attur u li kien gie rimpjazzat b’iehor mill-konvenut li hadu mieghu meta telaq u halla dak provdut mill-attur warajh;
- dwar shower nieqes, low level flushing u washhand basin maqsumin: dawn l-oggetti kien ilhom fl-uzu mill-1972 u huma soggetti ghal hsara u “fair wear and tear”. Fir-rapport ta’ l-A.I.C. Huntingford gie ndikat li l-flushing u washhand basin kienu maqsumin;
- dwar “circuit breaker”: l-attur ma gabx provi sufficjenti dwar l-ezistenza ta’ “circuit breaker” stallat minnu.

L-attur qieghed ukoll jippretendi rimborz ghall-hsara f’oggetti mobbli jew il-prezz biex dawk neqsin jigu rimpjazzati. F’dar-rigward esebixxa d-Dok. AV1, AV3, AV4 u AV6:

- dwar Dok. AV1: dawn mhux ammissibbli peress li gew necessitati minn “fair wear and tear”;
- dwar Dok. AV3 u Dok. AV4: dawn ghandhom jitqiesu gustifikati ghall-ammont totali ta’ Lm67.49;
- dwar Dok. AV6: dawn ukoll huma accettabbli ghall-ammont komplessiv ta’ Lm31 (mhux Lm32 kif qal il-perit tekniku).

Ghalhekk hawn ghandna total ta’ Lm98.49.

L-attur qieghed ukoll jippretendi li ghandu kreditu iehor kontra l-konvenut ghal arretrati ta’ dawl u ilma. Il-konvenut pero’ esebixxa kopji

ta' rcevuti li juru li l-kont thallas permezz ta' tliet pagamenti skond id-Dok. ND2, ND3 u ND4.

L-ammonti dovuti mill-konvenut ghaldaqstant huma:

(1) ghall-arretrati ta' kera …………………….. Lm102.00
(2) ghall-hsarat ……………………………….. Lm273.52
(3) ghan-nuqqasijiet ………………………….. Lm 98.49

Issa l-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu eccepixxa li kwalunkwe somma dovuta mill-konvenut lill-attur bhala arretrati ta' kera giet pacuta ma' somma akbar dovuta mill-istess attur lill-konvenut in forza tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta' April 1988. In effetti jirrizulta li b'dik is-sentenza l-kera relattiv gie ridott ghal Lm34 fix-xahar b'effett mill-25 ta' Dicembru 1980. Mhux kontestat li l-attur ma ghamel l-ebda rifuzjoni tal-kera mhallas zejjed. Anzi dan jammettieh izda jghid li kien kanonizzat b'kreditu iehor b'sentenza tal-Prim'Awla tal-25 ta' Jannar 1991. Huwa pero' ma gab l-ebda prova dwar dan. Mill-banda l-ohra r-rifuzjoni li tirrizulta dovuta mill-attur lill-konvenut tekwivali ghal 88 xahar b'Lm4 fix-xahar, u cioe' Lm352 (mhux Lm408 kif qal il-perit tekniku). In vista tal-fatt li l-arretrati dovuti mill-konvenut jammontaw ghal Lm102, mhux talli dan l-ammont huwa pacut, talli jibqa' bilanc favur il-konvenut ta' Lm250.

Il-Qorti hija tal-fehma li ghall-ekonomija tal-gudizzju din is-somma titnaqqas mis-somma totali fuq likwidata in lineja ta' danni ghall-hsarat riskontrati fil-fond imsemmi fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u cioe':

(Lm273.52 + Lm98.49) – Lm250 = Lm122.01.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ghalhekk tiddikjara pacuta s-somma ta' Lm102 mitluba mill-attur bhala arretrati ta' kera, tilqa' t-talbiet l-ohra ta' l-attur u

(1) tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat fil-fond u mobbli limitatament ghal dak fuq spjegat,

(2) tillikwida d-danni fl-ammont ta' Lm122.01, u

(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur din is-somma ta' Lm122.01 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez li jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Grazio Galea

D/Registratur