MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 1269/2002/1

Emanuele Borg

vs

Doctor Dorothy Scicluna

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Jannar, 2004, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-17 ta' Mejju 2002 fejn gie mitlub li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-attur is-somma ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700.00) rapprezentanti seba'' skadenzi ta' kera mensili li skadew bil-quddiem mit-23 ta' Lulju, Awissu, Settembru, Ottubru,

Novembru u Dicembru 2001 u 23 ta’ Jannar 2002 tal-fond numru 72, Carmel Street, Sliema.
Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tal-5 ta’ Settembru u l-5 ta’ Ottubru 2001 u bl-imghax legali u bil-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenuta fejn hija eccepiet is-segwenti:-
Preliminarjament l-inkompetenza ta’ dan l-Onorabbli Tribunal ‘rationae materiae.
Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-konvenuta kienet itterminat il-kirja f’Mejju 2001 ghal ragunijiet validi u fil-ligi kif ser jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u bl-accettazzjoni wkoll tal-istess attur.
Illi mal-iffirmar tal-iskrittura ta’ lokazzjoni il-konvenuta kienet hallset lill-attur depozitu ta’ Lm100.00 u l-konvenuta qieghda minn issa tirriserva d-drittijeit taghha li tipprocedi gudizjarment ghar-rifuzjoni tal-imsemmija somma.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Novembru 2002 fejn il-konvenuta rtirat l-ewwel eccezzjoni taghha.

Sema’ x-xhieda tal-attur, ta’ Joseph Borg, tal-konvenuta, ta’ Rachel Scicluna u ta’ Josianne Gatt. Ha konjizzjoni tal-affidavits prezentati mill-partijiet u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-attur permezz ta’ skrittura datata 23 ta’ Frar 2001 (a fol. 24 et seq. tal-process) kera lill-konvenuta il-fond 72, Carmel Street, Tas-Sliema ghal perijodu ta’ sena b’effett mit-23 ta’ Frar 2001 u b’kera ta’ Lm100.00 fix-xahar pagabbli bil-quddiem. F”Gunju 2001 il-konvenuta itterminat il-kirja minhabba problemi fil-provvista tal-ilma fl-imsemmi fond. Skond il-konvenuta dawn il-problemi keinu talment gravi li hija ma setghatx tkompli tghix fil-fond lilha mikri mill-attur. Dan tal-ahhar jichad li kien hemm dawn il-problemi u jinsisti li l-konvenuta ghandha thallsu l-bilanc

dovut minnha bhala kera stante li skond l-iskrittura ta' lokazzjoni il-kirja kienet ghal perijodu ta' sena.

L-attur jispjega li f'Gunju tal-2001 huwa kien siefer u kien halla lill-ibnu responsabbli ghall-affarijiet tieghu. Huwa jghid li meta rritorna lura Malta f'Awissu ibnu nfurmah li l-konvenuta kienet cemplet minhabba xi problemi li kellha fil-provvista tal-ilma. Joseph Borg, iben l-attur ikkonferma li f'Gunju 2001, waqt li missieru kien imsiefer, kienet cemplitlu l-konvenuta minhabba xi problemi li kellha fil-provvista tal-ilma u huwa kien mar fil-fond in kwistjoni akkompanjat minn handyman, certu Joseph Muscat, u rrizulta li l-pressa tal-inflow tal-ilma fit-tank kienet baxxa minhabba ta' mineral deposit/sediment fil-valve u ghalhekk it-tank kien qed jintela' bil-moghod hafna. Dan ix-xhud jinsisti li huwa effetwa t-tiswijiet necessarji dakinhar stess u li sussegwentement ma regghgax sema' minghand il-konvenuta. L-attur jghid li meta rritorna Malta prova jikkomunika mal-konvenuta minhabba li hija kieent ilha ma thallas il-kera minn Gunju izda ma rnexxilux jikkomunika maghha u ghalhekk kellu jaghmel din il-kawza ghall-hlas tal-iskadenzi tal-kera minn Lulju 2001 sa Jannar 2003.. L-attur jghid ukoll li ftti wara li l-konvenuta ma baqghetx tghix fil-fond liha mikri kien cempillu is-sid tal-fond agjacenti, certu Joe Azzopardi, minhabba problemi fis-sistema ta' drenagg u kien gie konstatat li kull ma kien hemm kien blockage fil-gulley minhabba l-fatt li xi hadd kien tefa' bicca caruta.

Il-konvenuta filwaqt li tikkonferma li iben l-attur kien mar fil-fond sabiex jara x'kienet il-problema, tghid ukoll ili l-problema fil-provvista tal-ilma baqghet tippersisti wara din l-okkazzjoni u hija ghalhekk kienet infurmat lill-attur li kienet ser tittermina l-kirja. Huwa m'accettax u hija kienet ghalhekk infurmatu li kienet ser thalli c-cwievet fil-letterbox tal-fond in kwistjoni. Il-konvenuta spjegat li l-problemi fil-provvista tal-ilma kienu jiezistu sa mill-bidu tal-kirja izda hija ghall-ewwel hasbet li l-problema kienet ta' pressa.. Sussegwentement tkellmet ma xi nies ohra li kienu jghixu fl-istess triq li qalulha li huma ma kellhomx problemi fil-provvista tal-ilma u hija ghalhekk cemplet lil Water Services Croporation. Il-haddiema tal-imsemmija

korporazzjoni marru fuq il-post u nfurmaw lill-konvenuta li l-problema ma kienitx wahda ta’ pressa izda wahda interna fis-sens li kienet torigina mis-sistema ta’ drenagg tal-fond. Il-konvenuta tispjega li aktar ma beda jghaddi z-zmien il-problema aggravat sa tali punt li hija ma kienx ikollha ilma la fil-kcina u l-anqas fil-kamra tal-banju u kienet kostrettta tmur tinhasel u ssajjar ghand ohtha li nzertat kienet qed toqghod bieb ma bieb jeew ghand ommha fuq bazi regolari. Inoltre bdiet titrabba riha nsopportabbli fix-xaft u hija kienet kostretta zzomm it-tieqa tal-kamra tal-banju dejjem maghluqa kemm minhabba r-riha u kif ukoll minhabba l-insetti li kien hemm fix-xaft.

It-Tribunal jidhirlu li l-konvenuta kienet gustifikata li tittermina l-kirja qabel ma skada il-perijodu ta’ lokazjoni patwit. Ix-xhieda tal-konvenuta mhux biss giet korroborata min ohtha li kienet tghix fil-fond agjacenti u minn Josianne Gatt li keinet il-ko-inkwilina ta’ oht il-konvenuta izda anki minn Joe Azzopardi li kien il-propjetarju tal-fond mikri lill-oht il-konvenuta u lil Josianne Gatt. Dan ix-xhuud ikkonferma li kien hemm problemi fis-sistema tad-drenagg li kienu qed joriginaw mill-fond propjeta’ tal-attur, u cioe’ l-fond li kien mikri lill-konvenuta. Huwa spjega li l-problemi inqalghu f’aktar minn okkazzjoni wahda u fit-tieni okkazzjoni l-attur kien infurmah li l-inkwilina, u ciioe’ il-konvenuta ma kienitx ghadha tirrisjedi fil-fond. Dan jindika li l-rpoblema fis-ssitema kienet baqghet tippersisti wara li iben l-attur mar jeffetwa t-tsiwijet, proprju kif issostni l-konvenuta. Inoltre Joe Azzopardi qal li l-problema fil-fond propjeta’ tal-attur keient qed tikkawza moffa fil-kamra tal-banju tal-fond tieghu minhabba l-fatt li kien qed jinzel l-ilma mal-hajt liema ilma kien gej milll-fond propjeta’ tal-attur. Dan jindika li l-problema fis-sistema tad-drenagg fil-fond tal-attur keinet pjuttost serja u ovvjament jikkorobora x-xhieda tal-konvenuta in kwantu jirrigwarda l-konsegwenzi li hija kienet qed issofri minhabba fil-problema.

Illi t-Tribunal jirritjeni li l-konvenuta kellha l-jedd li tittermina l-kuntratt ta’ kera qabel iz-zmien, kif fil-fatt ghazlet li taghmel, u li ghlahekk it-terminazjoni saret ghal ragunijiet

validi skond il-ligi. L-Artikolu 1545 tal-Kap. 16 fi-fatt jipprovvdi s-segwenti :-
"Sid il-kera ghandu jaghml tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha, u meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jaghzel jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.
Dan jghodd ukoll, ghalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalghu wara l-kuntratt.
Izda, sid il-kera ma jwegibx ghall-makamenti jew difetti li jdihru, u l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiz-zmien tal-kuntratt".

Kif spjegat aktar il-fuq, il-konvenuta rnexxielha tipprova l d-difetti jew mankamenti fis-sistema tad-drenagg kienu tali li kienu qed ifixxklu serjament l-uzu tal-haga mikrija u cioe' l-uzu tal-fond mikri bhala post ta' abitazzjoni. Provvista tal-ilma li tiffunzjona kif suppost hija essenzjali sabiex wiehed ikun jista' jkollu uzu adegwat ta' post ta' abitazzjoni. Fil-fehma tat-Tribunal id-difetti riskontrati mill-konvenuta ma kienux tali li hija setghet tinduna bihom fiz-zmien tal-kuntratt.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjoniet tal-konvenuta u konsegwentement jichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati nterament mill-attur."

L-attur hassu aggravat b' din id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar u talab ir-revoka taghha. Huwa jadduci bi kritika ghaliha illi ma ngiebet l-ebda prova sufficjenti li turi li l-lokazzjoni giet terminata validament u legalment qabel il-perijodu stabbilit;

Mhux kontestat illi r-relazzjoni bejn il-kontendenti tidderiva mil-lokazzjoni li l-konvenuta appellata hadet minghand l-attur appellant u sid il-fond mikri. Indubitament ghalhekk il-kwestjoni tal-kaz prezenti trid tigi analizzata fl-ambitu tal-ftehim ta' lokazzjoni (esebit a fol. 24) u, aktar u aktar, fid-

dawl tad-disposizzjonijiet partikolari li jirrigwardaw din il-kirja u jiddixxiplinaw il-meritu tal-materja hawn ezaminata;

Fl-ezami ta' din il-kwestjoni l-Qorti tippremetti illi ma ssib l-ebda raguni attendibbli illi ghal dawk li huma materji ta' fatt ma toqghodx fuq ir-rizultanzi processwali. Huwa veru li ma gie inkarigat l-ebda espert tekniku, u lanqas ma giet prodotta xi prova riflettanti l-aspett tekniku tal-kwestjoni. B' danakollu, u apparti l-fatt li dan lanqas ma kien hekk necessarju konsiderat li, *ope legis,* it-Tribunal "ghandu jitgharref b' kull mod li jidhirlu xieraq" (Artikolu 9, Kapitolu 380), din il-Qorti ftit ghandha dubbju, mill-ezami akkurat tal-provi processwali, illi effettivament gie adegwatament stabbilit mill-konvenuta, bl-ghajnuna tax-xhieda taghha, illi fil-fond mikri kien jezistu difetti, u li dawn kienu tali li serjament fixklu l-ahjar godiment taghha tal-fond;

Dan premess, ma jirrizultax mill-korp ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni illi l-konvenuta nkwilina accettat r-riskju ekonomiku ta' l-irrettudini tal-fond. Kif lanqas ma gie provat illi fil-mument tal-kiri hi kienet koxjenti tal-fatt illi l-fond lilha mikri kellu d-difetti jew mankamenti li hi rriskontrat fil-kors ta' l-istess kirja;

Gjaladarba ghalhekk il-ftehim lokatizzju ma kien jikkontjeni l-ebda patt espress ta' xi accettazzjoni bhal din u gjaladarba wkoll ma rrizultat l-ebda prova ta' xi konsapevolezza da parti ta' l-inkwilina tad-difetti inerenti ghas-servizz ta' l-ilma jew konnessa mas-sistema tad-drenagg, u lanqas li l-konvenuta setghet tinduna bihom fil-mument tal-kuntratt, l-attur sid ma jistax iqis ruhu ezonerat mill-obbligi mposti fuqu mil-ligi;

Il-konvenuta iffondat id-difiza taghha fuq l-import ta' l-Artikolu 1545, Kodici Civili, u allura kif sewwa rrileva t-Tribunal il-kwestjoni in diskussjoni hi espressament kontemplata mil-ligi f' dan id-dispost ta' l-imsemmi Kodici li jiddisponi dwar il-garanzija tal-fond kontra l-mankamenti jew difetti tal-haga mikrija, sija waqt, jew wara li jsir il-kiri.

F’ kaz bhal dan huwa mahsub bl-istess disposizzjoni illi kemm-il darba jirrizultaw tali mankamenti jew difetti, jew dawn jinqalghu wara l-kuntratt, “il-kerrej jista’ jaghzel li jitlob jew il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera”. Din l-interpretazzjoni hi ndotta mis-subincizi (1) u (2) ta’ l-imsemmi artikolu kombinati flimkien. Ara **Kollez. Vol. XLVI P I p 41**;

Fil-korp tar-risposta ta’ l-appell taghha l-konvenuta taccenna ghad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikoli 1539 (b) u 1540 tal-Kapitolu 16. Dawn pero` fil-fehma tal-Qorti ma jikkoncernawx il-materja hawn analizzata. Huwa fatt illi l-fond lokat ghandu dejjem jigi konsenjat fi stat tali li jservi ghall-uzu miftiehem u allura ghandu jkun fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni. L-Artikolu 1540 ghandu jinqara in korrelazzjoni ma’ l-Artikolu 1539 fejn il-konservazzjoni tal-haga hi mharsa b’ riferiment ghad-destinazzjoni taghha. Ifisser ghalhekk li s-sid ikun obbligat li jaghmel dawk it-tiswijiet li minghajrhom it-tgawdija u l-uzu tal-fond ma jistghux isiru, jew jonqsu. Ara (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 208 u p 296; Vol. XLII P II p 998**; “**Rita Azzoparti -vs- John Frendo**”, Qorti Civili, Prim' Awla, per Imhallef J. Said Pullicino, 5 ta’ Ottubru 1992;

Hawnhekk il-materja strettament ma tikkoncernax aspetti ta’ tiswija u ta’ l-obbligu ta’ min ghandu jezegwixxi r-riparazzjonijiet. Il-vera bazi tal-kawza kollha hi dik jekk il-konvenuta kellhiex id-dritt tirrezisti t-talba ghall-hlas ta’ l-arretrati tal-kera skadut fuq il-presuppost illi hi kienet itterminat il-kirja ghar-raguni fondata fuq l-ezistenza tal-mankamenti u difetti riskontrati fil-fond lilha mikri;

It-Tribunal gustament sab illi l-konvenuta tterminat il-kirja ghal ragunijiet validi fil-ligi. Proprju biex isostni din il-konkluzjoni t-Tribunal jikkampa ruhu fuq id-dispost ta’ l-Artikolu 1545 tal-Kodici Civili fuq ezaminat;

Hawnhekk tinsorgi d-domanda jekk it-terminazzjoni bis-semplici volonta` unilaterali tal-kerrej tibbastax u sservix

biex iggib "il-hall tal-kuntratt" li jsemmi l-precitat Artikolu 1545. Indiskutibilment, il-hall ta' kuntratt u t-terminazzjoni tal-kirja mhumiex l-istess haga. It-terminazzjoni hi korrelatata x' aktarx ma' kirja li qeghda fil-perijodu prezuntiv taghha u allura jekk is-sid, jew il-kerrej, ikun irid jitterminaha u jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita bizzejjed "*la manifestazione volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta` sia fatta nota alla controparte*" (**Kollez. Vol. XIX P I p 151; Vol. XXVI P I p 199;** "**Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986);

Anke jekk jigi accettat illi tali avviz ta' terminazzjoni nghata mill-konvenuta appellata f' dan il-kaz, jirrizulta mill-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 24) illi l-kirja, li saret fit-23 ta' Frar 2001, kienet koncessa ghall-perijodu ta' sena. Li jfisser li meta l-konvenuta tat il-kongedo taghha f' Gunju 2001 il-perijodu originali pattwit kien ghadu miexi. U allura s-semplici avviz da parti tal-konvenuta tat-terminazzjoni tal-kirja ghal dawk l-istess ragunijiet ventilati minnha ma kienx, fil-fehma tal-Qorti, jibbasta biex il-kirja tigi dikjarata mahlula. *Multo magis*, imbaghad, meta l-attur, u sid il-fond, ma kienx accetta tali terminazzjoni u, anzi, baqa' jippretendi l-hlas ta' l-arretrati tal-kera;

Gjaladarba l-precitat Artikolu 1545 isemmi "l-hall tal-kuntratt", il-konvenuta inkwilina, fic-cirkostanzi prospettati f' dak l-istess dispost tal-ligi, kien jehtiegilha tipprocedi b' domanda gudizzjali ghax-xoljiment u hall tal-kuntratt. Hekk sar fil-kawza riportata a **Vol. XXIV P I p 683** citata mill-istess konvenuta appellata fir-risposta ta' l-appell taghha. Ghax kif issokta jigi deciz fil-kawza a **Vol. XXXIV P I p 342** "jekk il-konduttur jaghzel ir-rexxisjoni tal-kuntratt din topera *ope sententiae*, u mhux *ipso jure*. Il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti kien ghadu jsehh sakemm ma giex imhassar bis-sentenza … u ghalhekk, minghajr pregudizzju tad-drittijiet reciproci tal-partijiet, dik ir-rexissjoni ghandha effett mid-data tas-sentenza li tippronunzjaha.";

Fil-kaz prezenti ma jirrizultax li l-konvenuta appellata avvanzat azzjoni tendenti ghal dikjarazzjoni gudizzjarja tal-hall tal-kuntratt, lanqas permezz ta' xi kontro-talba ghall-azzjoni diretta kontra taghha mill-attur ghall-hlas. Kif gja inghad, l-avviz minnha moghti tat-terminazzjoni ma jwassalx wahdu ghax-xoljiment u hall tal-kuntratt. Konsegwentement ma jistax jinghad illi l-kirja giet mahlula validament u legalment qabel id-dekorriment tat-terminu kuntrattwali appattwit. Hu l-kaz allura li din il-Qorti tilqa' l-aggravju interpost mill-attur appellant.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell imressaq mill-attur appellant u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Konsegwentement qed tilqa' wkoll it-talba ta' l-istess attur appellant kif dedotta minnu fl-avviz u b' hekk tikkundanna lill-konvenuta appellata thallas lill-attur is-somma ta' seba' mitt lira Maltija (lm700) rapprezentanti skadenzi ta' kera mensili tal-fond 72 Carmel Street, Sliema ghad-durata precizata fl-istess avviz;

In vista ta' l-aspetti ta' natura legali involuti l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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