MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 82/2003/1

Giovanna Caruana

vs

Maria Ellul

Il-Qorti,

Fis-27 ta' April, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Settembru, 2003 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimata l-fond 15, Triq San Gwakkin, Marsascala, bil-kera ta' hmistax-il lira Maltin (Lm15) fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi in oltre, l-intimata halliet il-fond fi stat ta’ disuzu u deterjorazzjoni u ghalhekk wkoll l-istess rikorrenti ghandhom dritt jippretendu l-pussess tieghu;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi tigi in vista tac-cirkostanzi premessi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond 15, Triq San Gwakkin, Marsascala, u b’hekk jordna konsegwentement dan l-Bord l-izgumbrament ta’ l-intimata mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha premess.

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni ta’ l-intimat ghas-subizzjoni u b’riserva ta’ kull dritt spettanti lir-rikorrenti ghad-danni.

Ra li l-intimata pprezentat ir-risposta taghha fl-1 ta’ Ottubru, 2003 fejn esponiet:

1. Illi huwa minnu li hija tikri minn ghand ir-rikorrenti il-fond f’numru 15 Triq San Gwakkin, Marsascala, bil-kera ta’ hmistax-il lira maltin (Lm15) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi mhux minnu, u l-esponenti katergorikament tichad, li hija qed thalli l-fond imsemmi, r-residenza taghha, fi stat ta’ disuzu u deterjorazzjoni, anzi hija r-rikorrenti li qed tonqos li taghmel it-tiswijiet mehtiega minnha skond il-ligi, bi tbatija ghall-esponenti.

3. Illi hija ma ghandhix hlief il-fond imsemmi li hija tuza kif jinghad fuq bhala r-residenza ufficjali taghha, kif minn dejjem kien ghal snin twal.

Ghaldaqstant dan il-Bord ghadu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta’ Gunju, 2004 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2004.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hija n-non uso tal-fond. Il-Bord jifhem li hawnhekk il-kawzali huma tnejn (ara nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti).

2. Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tghid li wirtet il-post fil-1970 minghand certa Tonina Galea (Mix-xhieda tan-naha intimata jirrizulta li f'dak iz-zmien l-intimata u zewgha kien diga fil-fond).
u
"L-intimata illi llum ghandha sebgha u tmenin (87) sena ilha ma tghix fil-post ghal dawn l-ahhar hames snin. Hi mardet cirka hames snin ilu, u dan peress illi hija diabetika u rigel minnhom kellu jigi maqtugh.

F'dawn l-ahhar hames snin, l-intimata kienet qieghda tghix ghand bintha Miriam li toqghod Wied il-Ghajn stess. F'dawn il-hames snin, l-intimata qatt ma ressqet fil-post. Apparti minn dan l-intimata ma tista' qatt tirritorna fil-post peress illi hi tghix go wheelchair u l-post fih dsatax-il targa u dan peress li l-fond hu maisonette fl-ewwel sular" (fol 9).

3. L-istess tghid in-neputija tar-rikorrenti (fol 11)

4. Skond ix-xhieda tar-rapprezentant tal-Maltacom is-servizz iddahhal fil-fond fis-27 ta' Jannar, 1989. Il-konsum hu baxx hafna u l-kontijiet jithallsu b'mod regolari:
"Li nista' nghid zgur, li mill-1998 'l hawn il-kontijiet kienu kwazi kollha kera biss. Jekk kien hemm xi pulses ikunu jaqghu taht l-allowance ta' free calls" (fol 43).

Xhieda dwar konsum tas-servizz tat-telefonija ma hi bl-ebda mod, xi prova deciziva. Wiehed jista' joqghod

icempel il-hin kollu jew ma jcempel qatt, jew biss ghal xi htiega kbira. Differenti l-kaz meta wiehed idawwar is-servizz minn post ghall-iehor.

5. L-intimata tghid li ilha toqghod fid-dar ta' bintha 'xi haga zghira aktar minn sena. Ezatt wara tbiddel il-figura u ssemmi 'xi sentejn u nofs'. Izzid "*l-ahhar darba li mort fil-fond numru 15, Triq San Gwakkin, Marsascala kien xi sena u nofs ilu u mort noqghod hemmhekk u ghamilt madwar tlett gimghat u ergajt gejt lura f'din ir-residenza ghax kelli operazzjoni f'saqajja xi sena ilu*". Il-fond mikri li fih xi ghoxrin targa telghet qabel ma marret ghand bintha 'cirka tlett snin ilu'. Hemmhekk ghandha l-hwejjeg, l-ghamara u tircievi l-postha.

6. Ir-rikorrenti qed tghid li l-intimata ilha ma toqghod fil-fond minn minnu ghamlet operazzjoni hames (5) snin ilu. L-intimata tghid li l-operazzjoni ghamiltha sena ilu. Jidher l-intimata marret torqod ghand bintha qabel ma ghamlet l-operazzjoni.

7. Ir-rikorrenti qed targumenta li l-intimata ghandha sebgha u tmenin sena. Mardet u kellha taghmel operazzjoni hames snin ilu u marret ghand bintha. Illum qeghda f'siggu bir-roti, il-post fih xi dsatax-il targa u l-intimata ma tistax tmur hemm. Argument bhal dan ifisser li ghax bniedma mardet, marret ma' bintha, hi ma gietx bhal qabel, ghandha titlef darha. Dan l-argument hu 'perikoluz' (ara 'Cachia vs Zammit McKeon' (Appell 23 ta' April, 1998).

8. Xemx u xita, Alla jaf meta. L-intimata ma ghandha l-ebda jedd fuq bintha li tibqa' zzomha maghha. Jekk din ma zzommhiex l-intimata fejn ser tmur.

9. Il-Bord jidhirlu li f'dan il-kaz ghandu japplika l-gurisprudenza li ser tissemma:

(i) "Bonnici vs Livori', Appell Civili 30 ta' Novembru, 1983:

"Kif inhu risaput, jigri ta' spiss, specjalment fost nies ta' eta' avvanzata li jkunu jghixu wahidhom, li dawn imorru ghar-ragunijiet ta' sahha jew ragunijiet ohra, ghixu gewwa

istitut jew sptar, izda dejjem ikomplu jzommu darhom sabiex jekk jiddejqu jew jekk ifiequ, ikunu jistghu jirritornaw fiha. Il-fatt li dawn in-nies ighixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom ‘alternative accommodation’ f’dan l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid ikun jista’ jiehu lura r-residenza......... Il-kaz prezenti jista’ jigi paragunat ma’ dawn il-kazijiet, biss fil-kaz prezenti persuna marida...... minflok marret gewwa sptar jew istitut tmur ghand bintha bil-lejl u tmur spiss ghadha, izda b’daqshekk hi qatt ma rrilaxxjat il-fond mikri lilha.......”

(ii) “Meta persuna anzjana tmur tghix ma’ wliedha u jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat....... dan ma jfissirx li tali nuqqas ta’ uzu setgha jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni proprju ghaliex ma jistax jigi eskluz illi l-intimat isib ruhu f’cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta’ inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa’ joqghod jew mal-familjari jew f’residenza ta’ anzjani jew band’ohra (‘Felice vs Cini’ Appell 28 ta’ Gunju, 2001) ara wkoll “Desira vs Cassar”, 11 ta’ Jannar, 2006 u sentenzi hemm imsemmija).

Is-sentenzi msemmija mir-rikorrenti, ‘Zammit Lupi vs La Rosa de Cristoforo’ (Appell 12 ta’ Dicembru, 1996) kienet dwar hanut li kien aktarx jinzamm maghluq. Is-sentenza l-ohra ‘Mifsud vs Zammit et’ kienet dwar non uso ta’ dar fejn il-kerrejja qabdet u telqet ghand uliedha minghajr gustifikazzjoni. Irrizultaw diversi diskrepanzi fix-xhieda taghha. F’dawn il-proceduri l-Bord jidhirlu li c-cirkostanzi huma daqsxejn differenti mill-kazi fuq isemmija, l-aktar kif tmexxew il-provi fuq dan il-punt minn naha tar-rikorrenti.

10. Il-Bord ihoss li ma jistax jaccetta l-argumenti tar-rikorrenti (ara para 7). Bniedem ghandu jedd ghal daru sakemm ma jaqbadtx u jitlaq ghax hekk irid. Konnessjoni mad-dar l-intimata zammet. Fuq non uso ut sic il-Bord qed jichad it-talba.

11. Jekk xi hadd irid izomm daru jrid izommha fi stat tajjeb. Jekk ma jistax jiehu hsieb hu personalment irid iqabbad lil haddiehor. Il-kerrej ghandu d-dmirijiet tieghu kfi ghandu l-jeddijiet.

12. Skond il-Periti mahtura mill-Bord fil-fond "...............hemm ghad ta' hsarat strutturali ta' certa' entita' l-aktar fis-soqfa fis-sular ta' fuq inkluzi t-travi tal-hadid imsaddin u x-xorok tal-franka li tmellhu u tfarfru ghal kollox, b'ghadd minnhom maqsumin ghal kollox, u din hija ndikazzjoni evidenti li l-istess bjut ma nghatawx il-manutenzjoni periodika, mehtiega u adegwata, tul perijodu sewwa ta' snin, kif tirrikjedi l-ligi, tant li l-perikolazzjoni ta' l-ilma fix-xitwa, ikkreja l-effetti negattivi fl-istess struttura. L-istess konsenturi vertikali u qsim fil-hitan ta' l-appogg huma effett dirett tas-sadid fejn hemm l-irjus ta' l-istess travi tal-hadid. Barra dan, l-element ta' zdingar u telqa flimkien ma' nuqqas ta' manutenzjoni tul perijodu sew ta' snin, huwa kolloborat mit-tmermir ta' l-injam ta' l-istess gallarija fil-faccata fejn hafna mill-istess injam sar attwalment laqx, u hafna partijiet minnha, inkluzi l-istess panewijiet huma attwalment nieqsa ghal kollox' (fol 39).

13. L-intimata ssemmi l-manutenzjoni li saret minn zewgha, llum mejjet xi wiehed u ghoxrin sena ilu. Ir-ragel ta' bintha ghamel xi haga xi hmistax-il sena ilu. Bejn wiehed u iehor bintha Milvia Sammut tghid li- stess. Imhabba nuqqas ta' manutenzjoni l-fond garrab hsara kbira.

14. Is-subinciz (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej 'ikun ghamel hsara hafna fil-fond'. Frazi din li giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej dwar allegazzjonijiet ta' hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma' jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover tieghu impost milli jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus pater familias, naturalment

dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin. Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja kurrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.

Il-hsarat iridu jkunu hafna u l-kelma 'hafna li ghandha tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur' (ara fost ohrajn 'Darmanin vs Galea et' 24 ta' April, 1998, 'Camilleri et vs Mangion' 3 ta' Lulju 2003; 'Coleiro et vs Meli et' 8 ta' Ottubru, 2003, 'Cassar vs B&M Supplies Limited, 1 ta' Dicembru, 2004,' kollha Appelli mill-Bord). Jinghad ukoll dwar it-tifsira tal-kliem 'hafna hsara' li 'l-hsara konsiderevoli ...... hija dik materjali fil-fond u mhux hsara ohra (Vol XXXVIII-1-211) u 'certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita' jista' jkun dak ta' facli riparabilita' tad-dannu' (Vol XLVII -1-264). Dan mhux kaz bhal dak in re "Farrugia vs Murgo" (Appell Civili 29 ta' April, 1996) fejn ftit tiswija u tnaddif seta' jgib il-fond f'tieghu.

Il-president tal-Bord ikkonsulta mal-periti u ma jistax jaqbel ma' dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata dwar din il-kawzali. Il-fond juri abbandun shih u qieghed fi stat hazin hafna. Ilha ma ssir manutenzjoni ghal snin twal kif ammess mill-intimata. Dan in-nuqqas ta' manutenzjoni gab il-fond kif jinstab illum. Dan ilu li beda jigri, ferm qabel ma' l-intimata bdiet tmur ghand bintha u qabel ma kellha taghmel operazzjoni serja. Huwa kaz li jiggustifika zgumbrament. Altru l-jedd li bniedem ghandu ghal daru, altru d-dmir li zzomm dik id-dar fi stat tajjeb. Il-kerrej irid juza l-oggett mikri lilu bhala missier tajjeb tal-familja, igawdieh, imma ma jistax jitilqu ghar-riehu u jirreka danni lis-sid.

Billi l-fond thalla fi stat ta' deterjorazzjoni, igifieri li ghal snin ma saritx manutenzjoni, li gabet hafna hsara, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza terga tiehu f'idejha l-

fond 15, Triq San Gwakkin, Marsaskala; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett xhur (3) zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata."

L-intimata tikkontesta din il-konkluzjoni tal-Bord li ordna l-isfratt taghha mill-fond fuq il-bazi tal-kawzali illi din halliet il-fond fi stat imkaghbar u deterjorat. Il-kontenzjoni taghha hi cirkoskritta b' dawn is-sottomissjonijiet:-

(1) Il-ligi tal-kera tistabilixxi li hsarat strutturali huma responsabilita` tas-sid. Is-soluzzjoni allura kienet dejjem tas-sid li ssewwi strutturalment;

(2) Il-ligi trid li biex inkwilin jigi mkecci jrid jirrizulta li "jkun ghamel hafna hsara fil-fond". Gjaladarba hi agixxiet bhala *bonus paterfamilias* u ghamlet il-manutenzjoni li kien jispetta lilha, il-htija tal-kondizzjoni tal-fond hi kollha tas-sid li qatt ma riedet tezegwixxi t-tiswijiet radikali mehtiega minkejja r-rikjami taghha u ta' zewgha fil-kors tal-kirja;

Anke jekk din il-Qorti kellha aktar minn okkazjoni wahda li tiddefinixxi l-principji tal-ligi applikabbli ghall-kazijiet tax-xorta hawn involuta, ma jkunx inopportun jekk dawn jigu hawn brevement ri-epilogati:-

(1) Hi disposizzjoni cara tad-dritt komuni taht il-Kodici Civili illi l-kerrej hu tenut, bi dmir, li "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" [Artikolu 1554 (a)]. Kif jinsab ritenut, dan l-obbligu "*esclude ogni modo di servirsi dal quale possa derivare danno al locatore*" (**Kollez. Vol. X p 731, Vol. XVII P II p 150** u **Vol. XXVI P II p 102**);

(2) Ri-entranti fost dan l-obbligu *uti bonus paterfamilias* hemm dak tal-kustodja u konservazzjoni tal-haga. Dan johrog mill-principji generali tad-dritt, ex-Artikolu 1126 (1) Kodici Civili u, in partikulari, mill-provvediment ta' l-Artikolu 1561 li jassoggetta lill-kerrej biex dan iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tieghu. Intqal minn din il-Qorti kif presjeduta illi

dan l-obbligu tal-kustodja "jimporta li hu ghandu bi dmir jivvigila fuq l-integrita` tal-fond, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu (Artikolu 1543 Kodici Civili)" - "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell, 11 ta' Jannar 2006 u "**Anthony Gatt *et* -vs- Office Electronics Ltd**", Appell, 22 ta' Marzu 2006;

(3) Il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija ghall-hsarat riskontrati fil-fond mikri huwa bil-ligi mixhut fuq il-kerrej in kwantu jinkombi fuqu b' oneru li jipprova li "t-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu" (Artikolu 1561). Incidentalment, hi wkoll din il-prova posittiva li l-kerrej jehtieglu jaghmel ghall-obbligu l-iehor tieghu tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja (Artikolu 1559, Kodici Civili). Dan il-piz probatorju fuq il-kerrej hu hekk eskogitat in vista tal-presunzjoni krejata mil-ligi bl-Artikolu 1133 tal-Kapitolu 16 li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti;

Ferma din l-impostazzjoni tad-dritt, huwa fatt provat f' dan il-kaz illi fil-fond jezistu bosta hsarat strutturali ta' entita konsiderevoli. Dan kif ivverifikat mill-membri teknici tal-Bord (ara r-relazzjoni taghhom a fol. 38). Del resto, dan lanqas ma huwa kkontrastat mill-appellanti. Hi invece tittanta ssib soljev fl-argoment illi r-riparazzjoni ta' tali hsarat kienet taggrava fuq sid il-fond u allura, bhal speci, hi kienet skagonata minn kull imputabilita` ghalihom;

In bazi ghall-konsiderazzjonijiet li jsegwu din il-Qorti ma ssibx li din it-tezi ta' l-appellanti hi wahda valevoli:-

(i) B' mod generali bhala punt ta' fatt jinsab ikkonstatat mill-provi illi l-appellanti naqset milli taghmel manutenzjoni effettiva u serja ghall-bosta snin. Fi kliemha stess "l-ahhar xoghol li ghamilna f' dan il-fond kien qabel ma miet zewgi" (fol. 50). Dan zewgha kien ilu mejjet cirka 21 sena;

(ii) Hi din l-inazzjoni taghha li waslet, jew ikkontribwit b' mod qawwi, biex il-hsarat jilhqu progressivament il-proporzjonijiet deskritti mill-membri teknici;

(iii) Huwa inutili li l-appellanti tittanta ssib rifugju fl-asserzjoni li t-tiswija taghhom kienet taggrava fuq sid il-fond. Ibda biex, l-urgenza u l-prontezza ta' tali tiswijiet kienet hekk tesigi minnha li taghmilhom hi stess a norma ta' l-Artikolu 1543. Fit-tieni lok, anke kieku stess sid il-fond baqghet inadempjenti ghar-rikjami li sarulha mill-inkwilina biex tezegwixxi r-riparazzjonijiet, l-istess inkwilina ma kellhiex tibqa' passiva matul id-durata shiha ta' cirka 60 sena tal-kirja. Hi kellha invece tiggwida ruhha minn dawk id-disposizzjonijiet l-ohra tal-ligi, ex-Artikolu 1541, 1542 u 1544 Kodici Civili, u tiehu l-mizuri kollha lilha hekk rizervati ghat-tutela ta' l-ahjar tgawdija taghha mill-fond mikri. Mhix skuza li dan ma ghamlitux ghax fil-prezent hi persuna anzjana, konsiderat id-durata tal-kirja;

(iv) Id-diligenza tal-*bonus parterfamilias* li jsemmi l-Artikolu 1554 (a) kien jesigi dan ukoll minghandha u mhux tibqa' inattiva, thalli z-zmien ghaddej, u mbaghad, ghax konfrontata minn talba ghall-isfratt, tippretendi li ghandu jkollha s-sokkors tal-ligi ghaliex ix-xorta tal-hsarat kienu jispettaw lis-sid li tirriparahom. Dan hu ferm il-boghod minn dik il-kustodja u konservazzjoni li l-ligi timponi fuq il-kerrej ghat-tutela ta' l-interessi patrimonjali tas-sid;

In vista ta' dawn il-ftit konsiderazzjonijiet ma jidherx, fic-cirkustanzi, li jkun gustifikat li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-Bord.

Ghall-motivi premessi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti u b' dan illi z-zmien ghall-izgumbrament ikun ta' tliet (3) xhur mil-lum.

< Sentenza Finali >

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