MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 475/2006/1

Philip u Patricia konjugi Ransley f'isimhom proprju u bhala diretturi tas-socjeta` P.P.A.C Limited ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess kif debitament awtorizzati

v.

Juliana Leo

Il-Qorti:
Preliminari:

Dan hu appell intavolat mill-atturi, kif ukoll appell incidentali intavolat mill-konvenuta, wara sentenza

moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Novembru, 2008 fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija li permezz taghha dik il-Qorti cahdet talba ghall-izgumbrament tal-konvenuta minn fond mikri lilha proprjeta` tal-atturi filwaqt li laqghet talba ghal kundanna hlas tal-arretrati ta' kera. L-appell incidentali jikkoncerna c-cahda tat-tielet u raba' talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuta fejn kien gie mitlub li dik il-Qorti tiddikjara li fil-fond mikri "*jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqqsu lill-intimata rikonvenjenti mill-uzu tieghu, ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta*" u li konsegwentement "*tordna t-tnaqqis tal-kera pagabbli mill-intimata…*"

Ghal ahjar intendiment ta' din is-sentenza qed tigi riprodotta fit-totalita` taghha s-sentenza msemmija, fejn jinghad hekk:

"Rat ir-rikors ta' Philip Ransley pro et noe li bih ippremetta:

"1. Illi bi skrittura tad-19 ta' Dicembru 2005, li kopja taghha giet annessa mar-rikors u immarkata bhala dokument PR1, Philip Ransley kera l-fond 10, "Kingsburgh" Ta' Giorni Road, St. Julians taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

"2. Illi l-intimata hija moruza fil-hlas ta' tliet xhur kera mill-1 ta' April 2006 sat-30 ta' Gunju 2006 fis-somma ta' Lm1,200.

"3. Illi r-rikorrenti b'ittra ufficjali tat-28 ta' April 2006 debitament notifikata fl-4 ta' Mejju 2006 interpellaw lill-intimata biex thallas il-kera dovuta u fin-nuqqas li taghmel dan, ghamlu referenza ghall-klawsola 16 ta' l-iskrittura fuq imsemmija, fejn infurmawha li a tenur ta' l-istess skrittura, il-kirja kienet ser tigi ipso jure terminata b'effett immedjat u li s-socjeta` rikorrenti irriservat id-dritt li tbiddel ic-cavetta tal-fond a tenur ta' l-istess skrittura.

"4. Illi a tenur ta' l-istess skrittura, jekk l-intimata ma tottemprax ruhha fi zmien gimghatejn min-notifika lilha ta' l-ittra ufficjali u cioe` thallas il-kera dovuta ta' tlett xhur

ghall-perjodu mill-1 ta' April 2006 sat-30 ta' Gunju 2006, allura jidhlu b'effett immedjat il-kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess skrittura.

"5. Illi minkejja li ghaddew gimghatejn min-notifika lilha ta' l-ittra ufficjali fuq imsemmija, l-intimata ma ottemperatx ruhha mal-kundizzjonijiet ta' l-istess skrittura u ghalhekk hija moruza a tenur ta' l-istess kuntratt u ghandha tigi zgumbrata mill-istess fond mill-aktar fis.

"Ghaldaqstant prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja opportuna u ghar-ragunijiet premessi r-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddeciedi t-talba taghhom bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u:

"1. tizgombra lill-intimata mill-fond 10, "Kingsburgh", Ta' Giorni Road, San Giljan fi zmien qasir u perentorju stante li hija ma hallsitx il-kera ghall-perjodu mill-1 ta' April 2006 sta-30 ta' Gunju 2006 ghall-fond imsemmi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-iskrittura tad-19 ta' Dicembru 2005 u dan minkejja li giet notifikata b'ittra ufficjali tat-28 ta' April 2006 u m'ottempratx ruhha ai termini ta' l-istess skrittura.

"2. tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' Lm1,200 oltre l-imghax legali mill-1 ta' April 2006 rapprezentanti hlas ta' kera mill-1 ta' April 2006 sat-30 ta' Gunju 2006 ghall-fond 10, "Kingsburgh" Triq Ta' Giorni San Giljan, u dan ai termini ta' l-iskrittura tad-19 ta' Dicembru 2005.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' April 2006 u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni b'riserva ghal kull azzjoni tad-danni.

"Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti pro et noe.

"Illi fis-27 ta' Gunju 2006 il-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela a spejjez provvizorji ta' l-intimata biex jaghmel rapport lill-Qorti dwar x'difetti fih il-fond u l-istat

tieghu u dan minghajr ptregudizzju ghall-fatt jekk l-intimata kenitx ser tinghata dritt tipprezenta nota ta' eccezzjonijiet, u li fis-6 ta' Lulju 2006 ikkonfermat in-nomina lill-istess perit.

"Illi fis-6 ta' Lulju 2006 il-Qorti awtorizzat lill-intimata tipprezenta risposta.

"B. RISPOSTA:

"Rat ir-risposta ta' l-intimata Juliana Leo li biha eccepiet:

"1. Illi l-kera dovuta mill-intimata ghall-fond lilha mikri mir-rikorrenti, u cioe` l-fond bin-numru 10 'Kingsburgh', Triq Ta' Giorni, San Giljan, ma thallasx stante l-fatt illi l-intimata batiet hsara minhabba numru konsiderevoli ta' mankamenti u difetti mohbija fil-fond odjern ai termini ta' l-Artikolu 1546 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema hsara sal-lum tammonta ghas-somma ta' elfejn, seba' mija u sebgha u tletin Liri Maltin u sitt centezmi (Lm2,737.06) in kwantu danni inkorsi mill-intimata sabiex tirrimedja dawn il-mankamenti u difetti fil-fond u tirrendi l-istess fond abitabbli;

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti ghall-fond *de quo* ma thallasx minhabba numru ta' mankamenti u difetti li jfixxklu u jnaqqsu l-uzu tal-fond lilha mikri mir-rikorrenti, liema mankamenti u difetti jippermettu lill-intimata li titlob it-tnaqqis tal-kera ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub mir-rikorrenti, u cioe` elf u mitejn Lira Maltin (Lm1,200) rapprezentanti l-kera ghall-perjodu mill-1 ta' April 2006 sat-30 ta' Gunju 2006 ghall-fond bin-numru 10, 'Kingsburgh', Triq Ta' Giorni, San Giljan, gie depozitat taht protest mill-intimata fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-tlieta (3) ta' Lulju 2006 permezz tac-Cedola ta' Depozitu bin-numru 1060/06 fl-ismijiet *Juliana Leo vs PPAC Limited* (kopja ta' liema tinsab fl-atti);

"4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimata.

"C. KONTRO-TALBA:

"Rat il-kontro-talba prezentata minn Juliana Leo li biha ippremettiet:

"1. Illi permezz ta' skrittura ffirmata fid-dsatax (19) ta' Dicembru 2005 (kopja ta' liema tinsab fl-atti), l-intimata rikonvenjenti kriet minghand ir-rikorrenti rikonvenuti l-fond bin-numru 10, 'Kingsburgh', Triq ta' Giorni, St. Julian's, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

"2. Illi wara l-iffirmar tal-kuntratt imsemmi, l-intimata rikonvenjenti skopriet numru konsiderevoli ta' mankamenti u difetti mohbija fil-fond odjern tant illi jirrendu l-fond inabitabbli, u b'rizultat ta' dan l-intimata rikonvenjenti batiet hsara li sal-lum tammonta ghas-somma ta' elfejn, seba' mija u sebgha u tletin Liri Maltin u sitt centezmi (Lm2,737.06) in kwantu danni inkorsi mill-intimata rikonvenjenti sabiex tirrimedja dawn il-mankamenti u difetti fil-fond u tirrendi l-istess fond abitabbli;

"3. Illi in oltre, fil-fond in kwistjoni jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqqsu l-uzu tieghu, liema mankamenti u difetti jippermettu lill-intimata rikonvenjenti li titlob it-tnaqqis tal-kera ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"4. Illi l-intimata rikonvenjenti taf b'dawn il-fatti personalment;

"5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

"Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-intimata rikonvenjenti talbet lil din il-Qorti joghgobha:

“1) Tiddikjara li l-intimata rikonvenjenti sofriet hsara fis-somma ta’ elfejn, seba’ mija u sebgha u teltin Liri Maltin u sitt centezmi (Lm2,737.06), jew somma ohra li tigi stabbilita minn din il-Qorti, b’rizultat tal-mankamenti u d-difetti mohbija li jinsabu fil-fond mikri lilha mir-rikorrenti rikonvenuti, u cioe` 10, ‘Kingsburgh’, Triq Ta’ Giorni, San Giljan, u dan ai termini ta’ l-Artikolu 1546 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“2) Tikkundanna u tordna lir-rikorrenti rikonvenuti sabiex ihallsu lill-intimata rikonvenjenti s-somma ta’ elfejn, seba’ mija u sebgha u tletin Liri Maltin u sitt centezmi (Lm2,737.06), jew dik is-somma ohra li tigi hekk stabbilita minn din il-Qorti, bhala danni sofferti b’ rizultat tal-mankamenti u d-difetti mohbija li jinsabu fil-fond mikri lilha mir-rikorrenti rikonvenuti, u cioe` 10, ‘Kingsburgh’, Triq Ta’ Giorni, St Julians, u dan ai termini ta’ l-Artikolu 1546 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“3) Tiddikjara li l-fond 10, ‘Kingsburgh’, Triq ta’ Giorni, St Julians jinsabu numru ta’ mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqqsu lill-intimata rikonvenjenti mill-uzu tieghu, ai termini ta’ l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“4) Tiddikjara u tordna t-tnaqqis tal-kera pagabbli mill-intimata rikonvenjenti lir-rikorrenti rikonvenuti ghall-fond 10, ‘Kingsburgh’, Triq Ta’ Giorni, St Julians ai termini ta’ l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru, kawtelatorju prezentat kontestwalment mal-kontro-talba, u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv kontra r-rikorrenti rikonvenuti li gew ingunti in subizzjoni.

“Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimata rikonvenjenti.

“D. RISPOSTA GHALL-KONTRO-TALBA:

“Rat ir-risposta ghall-kontro-talba ta’ Philip Ransley et li biha eccepixxa:

“1) Illi d-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li hemm xi difetti latenti fil-fond in kwistjoni ghax dak kollu li gie konstata mill-Perit Mario Grech [recte Cassar] mhux difetti latenti imma dan kollu seta’ jigi konstatat b’perizja.
“2) Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-iskrittura ta’ lokazzjoni tad-19 ta’ Dicembru 2005, li kopja taghha giet annessa mar-risposta u immarkata bhala dokument PR1 fil-process, turi bic-car fi klawsola (20) illi t-tiswijiet kollha, interni u esterni, ordinarji u straordinarji li kellu bzonn il-fond huma a karigu ta’ l-inkwilina salv spejjez rigwardanti l-iskrittura, l-‘eletrical wirings’ u l-bejt.

“3) Illi t-tiswijiet mehtiega skond l-istess rapport tal-Perit Mario Grech [recte Cassar] ma jurux htiega ta’ tiswija fl-iskrittura jew fi bdil ta’ l-‘electrical wirings’ u/jew tal-bejt imma l-maintenance ordinarja u straordinarja jrid isir fil-fond.

“4) Illi mhux minnu li l-post huwa inabitabbli jew mhux fi stat li tghix fih stante li l-intimata ghadha tghix fih sal-lum u qabel ma kriet l-istess post hija ratu ghal diversi drabi mal-agent u s-sid u ghalhekk kienet taf x’kienet qed tikri u talbet permess biex tibdel il-bathrooms fl-istess fond.

“5) Illi ghalhekk l-ebda hsara kif lamentata mill-intimata ghandha tkun a kariku tar-rikorrenti rikonvenzjonati u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju in konnessjoni mal-hlas tad-danni pretizi.

“6) Salv eccezzjonijiet ohra.

“Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti rikonvenzjonati.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“E. PROVI:

“Rat ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela tas-6 ta’ Lulju 2006 fejn issemma li hu acceda fuq il-post in segwitu tad-digriet tal-Qorti u naturalment il-verifiki li seta’ jaghmel kienu limitati pero` hu wasal fuq il-post, sab post f’kundizzjoni tajba, dar sabiha u qal illi ilma fuq il-bejt kien hemm. Il-bejt huwa tal-madum. Id-dar jidher li hemm diversi xogholijiet li qeghdin isiru fiha pero` liema huma x-xogholijiet li setghet ghamlet l-intimata jew le hu ma setax jghid fis-sens li hu m’accediex fuq il-post qabel ricentement hafna.

“In segwitu li l-Qorti ikkonfermat in-nomina tal-perit fl-istess data, hu zamm access, seduti u irrelata b’rapport bil-miktub li jinsab a fol 89 *et* tal-process.

“Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela fejn issemma li:

“PUNTI RILEVANTI MIX-XHIEDA

“L-attur **Philip Ransley** xehed:

- Illi l-konvenuta kellha taghtih Lm2,400 kera u li din kienet qeghda tghix fil-fond mikri lilha skond l-iskrittura li hu kien ffirma fil-prezenza tal-agent ta’ Sara Grech Ltd.
- Illi skond din l-iskrittura l-konvenuta kellha thallas it-tiswijiet kollha.
- Illi l-konvenuta kienet rat il-post qabel u li l-kundizzjonijiet kienu diskussi maghha kif ukoll mal-konsulent legali taghha li kien ta’ nazzjonalita` tedeska.
- Illi l-konvenuta ma hallsitx il-kontijiet ta’ dawl, ilma w telefon avolja dawn gew mibghutin lilha.
- Illi meta kera l-villa din kienet fi stat abiltabbli b’kollox jahdem u li sitt xhur qabel kienet spiccat kirja ohra ta’ tliet snin.

- Illi meta f'April 2006 mar biex jigbor il-kera induna li l-konvenuta kienet ghamlet tibdil strutturali minghajr il-kunsens tieghu li kienu jinkludu ftuh ta' bibien interni, qlugh tal-*barbecue* u *boundary walls* fil-gnien u qtugh tas-sigar tac-cipress u ohrajn.
- Illi fis-sitt xhur minn mindu tbattal il-post hu m'ghamilx manutenzjoni pero` l-inkwilini precedenti kienu hallew il-post fi stat tajjeb u sewwew xi hsarat li kienu ghamlu.
- Illi flimkien mat-tibdil tal-kmamar tal-banju kien ftiehem ukoll mal-konvenuta biex tirranga l-gnien, tibdel il-*pool deck* kif ukoll tiksi kullimkien internament u tnehhi l-imbarazz fil-garaxx u dan bi tnaqqis fil-kera ta' Lm100 fix-xahar.
- Illi l-hajt ta' wara tal-gnien kien fi stat tajjeb u llum jinsab fi stat prekarju.
- Illi l-qoxra interna tal-briks fil-garaxx kien bidilha hu stess fuq parir tal-perit.

"Il-konvenuta **Juliana Leo** xehdet:

- Illi dahlet fil-fond fit-22 ta' Dicembru 2005 avolja l-kirja kellha tibda fl-1 ta' Marzu 2006;
- Illi ghandha biss cavetta tal-bieb principali u mhux tal-bibien l-ohra li jaghtu ghal gol-fond minn barra;
- Illi fil-maltempata grat hsara fil- ta' wara u li kien sar diffikultuz biex jiddahhlu l-materjali ghat-tiswijiet u rinovazzjoni li kienet qed taghmel;
- Illi kienet rat il-fond tliet darbiet qabel ma ffirmat il-kuntratt, l-ahhar darba kien hemm ukoll l-avukat Germaniz maghha;
- Illi waqt l-ahhar zjara semghet lill-avukat Germaniz jghid lis-sid li kien hemm bzonn madwar Lm3,000 spejjez waqt li semghet lis-sid jghid li kien hemm bzonn biss Lm800 u fl-istess zjara semghet lill-avukat Germaniz jispjega lis-sid li kien hemm bzonn tibdiliet fil-layout minhabba l-uzu previst tal-post;
- Illi s-sid assikura lill-avukat li s-soqfa kienu tajbin u li s-servizzi ta' dawl, ilma w drenagg kienu f'posthom;

- Illi hi riedet il-fond vojt hlief ghall-kcina funzjonanti pero` l-*fridge* u l-*freezer* li sabet ma setghetx tuzahom minhabba ragunijiet igenici u ma setghetx issewwihom, is-sid dawn qatt ma bidilhom;
- Illi lanqas il-forn u apparat iehor ma kien qed jiffunzjona u li s-sid dawn ma sewwihomx u lanqas bidilhom;
- Illi s-sistema tad-dawl kienet ma tahdimx u kienet perikoluza, xi pajpijiet ta' l-ilma nqasmu u l-ilma dahal gewwa;
- Illi s-*swimming pool* ma kenitx fi stat tajjeb u kienet mahmuga;
- Illi kien hemm hsarat generali u problemi bl-ilma u s-sid gie interpellat diversi drabi pero` ghal xejn;
- Illi fil-maltemp qawwi ta' Jannar u Frar 2006 dahal l-ilma minn diversi postijiet u saret hafna hsara;
- Illi l-gheruq tas-sigar kienu ikkagunaw hsara fl-istruttura tad-dar u tal-hajt ta' barra u ghaldaqstant qalghet is-sigar kollha;
- Illi l-kmamar fil-gnien kellhom soqfa perikolanti u kienu minghajr dawl u ilma;
- Illi s-sistema tad-drenagg kienet ukoll difettuza kif ukoll il-bir;
- Illi s-sid kien halla hafna imbarazz warajh li kellu jnehhi qabel Jannar 2006 inkluz xi materjal li kien beda jiddekomponi;
- Illi l-*airconditioners* la kienu jkesshu u lanqas isahhnu;
- Illi minkejja li ghamlet hafna spejjez kien hemm bzonn ta' aktar xoghol x'isir biex il-fond jigi abitabbli.

"Il-**Perit Mario Cassar,** prodott mill-konvenuta, xehed:

- Illi ikkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu;
- Illi s-sistema tad-dawl in generali ma kenitx wahda maghmula professjonalment;
- Illi s-sistema ta' l-ilma wkoll kienet difettuza;
- Illi l-*pool* kienet tillikja.

"Abraham Spiteri, prodott mill-konvenuta, xehed:

- Illi kien gie inkarigat mill-konvenuta biex jispezzjona l-fond in kwistjoni f'Jannar 2006 fejn ikkonstata li dawl u ilma ma kienx hemm, il-fond kien imxarrab u kienu saru diversi *short circuits* fis-sistema ta' l-elettriku;
- Illi dawn l-istallazzjonijiet kienu ghadhom dawk originali meta nbena l-fond;
- Illi skond hu l-ammont li kellu jitnefaq biex il-fond jigi accettabbli llum kien ta' Lm20,000;
- Illi hu kien ghamel xoghol b'valur ta' madwar Lm850 li kien jinkludi gbid u tibdil ta' *wires* fejn possibbli, trinka fil-gnien u tbaxxija ta' l-*overflow* tal-bir.

"**Kai Jochimsen,** prodott mill-konvenuta, xehed:

- Illi l-konvenuta kienet inkarigatu biex imur maghha jara l-fond in kwistjoni u biex l-interessi taghha ikunu mharsa vis a vis s-sid tal-post sabiex dan ikun jaf x'kienet bi hsiebga taghmel fil-post;
- Illi kien prezenti mal-konvenuta biex jaraw il-post u kien kellem lis-sid fuq diversi punti fosthom il-fatt li s-sid kien qallu li l-konvenuta setghet tbiddel li trid bil-kundizzjoni li tibza ghall-post u tregghu lura kif kien meta dan jigi moghti lura;
- Illi kien assista lill-konvenuta fit-tfassil tal-kuntratt tal-kera.

"**Christopher Sammut,** prodott mill-konvenuta, xehed:

- Illi kien *electrician* professjonali u kien gie mqabbad mill-konvenuta biex jispezzjona l-fond in kwistjoni f'Ottubru 2006;
- Illi ra li l-*wiring* kien qadim hafna, minghajr *colour coding* u li hafna *wires* kellhom jinbidlu waqt li xi whud se jissewwew;
- Illi kien issuggerixxa li l-fond ghandu jigi *re-wired*.

"**Amante Spiteri,** prodott mill-konvenuta xehed:

- Illi gie mqabbad minn kuntrattur biex jara x'tiswijiet jew manutenzjoni kien hemm bzonn fil-fond in kwistjoni;
- Illi fil-kmamar kollha li ra ma kienx hemm ilma u dawl;
- Illi ra *conduit* tal-hadid qadim madwar 35 sena li llum ma setax jintuza;
- Illi rifes f'xi drenagg u li sab li kien impossibbli li taghmel it-tiswijiet u li kien qal lill-konvenuta biex tibdel is-sistema kollha ta' dawl u ilma.

“**Philip Tanti,** prodott mill-konvenuta xehed:

- Illi hu kien is-sid tal-fond Fl7, Philmar Flats, Triq il-Kappella tan-Nunzjata, Salina l/t San Pawl il-Bahar u li l-konvenuta kienet qed tghix f'dan il-fond minn Jannar sa Awissu 2006.

“**Mary Tanti,** prodotta mill-konvenuta, xehdet:

- Illi hi kienet is-sid tal-fond Fl7, Philmar Flats, Triq il-Kappella tan-Nunzjata, Salina l/t San Pawl il-Bahar u li l-konvenuta kienet qed tghix f'dan il-fond minn Jannar sa Awissu 2006.

“ACCESS

- Waqt l-access li ghamel fuq il-fond in kwistjoni l-esponent seta' jikkonstata s-segwenti kif indikati lilu mill-konvenuta;
- Blata maqsuma fuq it-tieqa tal-kamra tal-bejt;
- It-tieqa tal-kamra tal-bejt ma kenitx qed tinghalaq sew;
- Water heater fix-xower mhux qed tintuza minhabba hsara;
- L-ilma tax-xower imqabbad direttament mal-main;
- kaxxa tal-fuses fil-kamra tal-banju;
- li spare room minghajr bozza;
- il-kamra tal-banju principali minghajr ilma;
- slider ta' l-aluminium li ma jinqafilx;

- o is-soffitt tas-saqaf taht il-gallarija mnehhi minhabba dhul ta’ l-ilma;
- o kisi tal-hitan mwaqqa’ f’certi postijiet;
- o twieqi tal-living room li ma setghux jinfethu;
- o apparat tal-kcina li ma jahdmix;
- o is-saqaf tal-kcina tal-pool area fi stat deterjorat;
- o il-bieb ta’ l-aluminium tal-gemb maqful;
- o il-pool vojta minhabba li tillikja;
- o dhul ta’ l-ilma mill-hajt ta’ wara tal-garaxx;

“KONSIDERAZZJONIJIET

“Wara li ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni fil-process, wara li tressqu l-provi quddiemu u wara li sar l-access fuq il-post, l-esponenti jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“1. Illi huwa fatt li l-fond in kwistjoni nbena madwar erbghin sena ilu u li l-istallazzjonijiet tas-servizzi f’dak iz-zmien kien ikun permezz ta’ pajpijiet u *conduits* tal-hadid (*galvanised steel*) u li wara dan iz-zmien, minhabba n-natura umda ta’ l-ambjent in generali, dawn il-pajpijiet u *conduits* jissaddu per`o l-*cables* jew *wires* go fihom ikunu normalment *insulated* u protetti u jekk ma jigux disturbati jibqghu jiffunzjonaw;

“2. Illi l-konvenuta rat il-fond in kwistjoni mill-anqas tliet darbiet qabel ma ddecidiet tikri l-istess fond;

“3. illi certi difetti kienu vizibbli u a konoxxenza ta’ l-istess konvenuta;

“4. illi d-difett tas-sistema tad-dawl ma setghux ikunu vizibbli pero` dawl kien hemm peress illi fil-prezenza tal-konvenuta s-sid xeghel id-dawl fil-kmamar li dahlu fihom flimkien;

“5. illi r-relazzjoni ta’ bejn il-partijiet kienet regolata mill-kuntratt tal-kiri datat 19 ta’ Dicembru 2005;

"6. illi fi klawsola 7 tal-kuntratt ta' kiri, il-konvenuta, a spejjez taghha, kellha tiksi u tbajjad il-fond kollu minn gewwa u minn barra hlief ghal faccata, tirrinova jew tibdel zewg kmamar tal-banju inkluz il-*plumbing*, tirrinova jew tibdel ix-xower u *toilet* inkluz il-*plumbing*, tirrinova jew tibdel il-kcina tal-gnien u z-zewg kmamar adjacenti inkluz il-*plumbing,* tibdel l-art tal-gnien u tal-*pool area* u hwejjeg ohra fosthom it-tiswija ta' l-aperturi ta' l-*aluminium* u t-tnehhija ta' l-imbarazz;
"7. illi bhala kumpens ghall-ispejjez li kellha taghmel, il-konvenuta sarila skont fuq il-kera ta' Lm100 fix-xahar;

"8. illi fi klawsola 8 tal-kuntratt tal-kiri, il-konvenuta ma setghetx taghmel tibdil strutturali minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid;

"9. illi internament saru tibdiliet strutturali zghar inkluz il-ftuh u gheluq ta' bibien u tqeghid ta' soll mit-terrazzin tal-kamra tas-sodda ghal gol-istess kamra;

"10. illi fil-gnien saru t-tibdiliet estensivi fosthom it-tnehhija tas-sigar kollha u pavimentazzjoni gdida;

"11. illi fi klawsola 20 tal-kuntratt tal-kiri hemm miktub li t-tiswijiet kollha interni u esterni ta' natura ordinarja u straordinarja kienu a karigu tal-konvenuta hlief ghall-hsarat strutturali mhux ikkawzati mill-konvenuta u l-*wiring* tad-dawl hlief fejn ghamlet xi tibdiliet il-konvenuta;

"12. illi Abraham Spiteri, Christopher Sammut u Amante Spiteri, it-tlieta mqabbdin mill-konvenuta biex jizpezzjonaw, jew jibdlu partijiet mis-sistema tad-dawl, qalu lill-istess konvenuta li l-istallazzjoni kienet qadima u kellha bzonn tinbidel kollha;

"13. illi mill-access jizzulta li hsara strutturali ma kienx hemm hlief ghall-hajt tal-gnien (*boundary wall*) li kellu bzonn it-tiswijiet u f'xi partijiet anke tibdil peress li kien maqlub u mhux kompletament stabbli;

"14. illi waqt l-access, il-*pool* kienet vojta u deher li kellha bzonn tinzebagh u timtela.

"KONKLUZJONIJIET

"L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw il-mertu tekniku tat-talbiet attrici, eccezzjonijiet tal-konvenuta, kontro-talba tal-konvenuta u l-eccezzjonijiet ta' l-attur rikonvenjenti, bl-eskluzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza tieghu;

"i. illi fl-opinjoni tieghu l-fond kien fi stat abitabbli tenut kont li dan gie moghti lill-konvenuta f'Dicembru 2005 meta l-kuntratt tal-kera beda fl-1 ta' Marzu 2006 u cioe` zmien ta' xaghrejn biex isiru l-ispezzjonijiet mehtiega u jitrangaw dawk l-elementi interni li jirrendu fond abitabbli;

"ii. illi fl-opinjoni tieghu l-maggoranza ta' l-ilmenti tal-konvenuta dwar difetti fil-fond, eskluz is-sistema tad-dawl, kienu jirrigwardaw hwejjeg ta' natura ordinarja u straordinarja li kellhom isiru a karigu tal-konvenuta u koperti minn dak miktub fi klawsola 20 tal-kuntratt tal-kera datat 19 ta' Dicembru 2005 u dan jirrizulta mix-xhieda mressqa mill-istess konvenuta kif ukoll mill-access li sar f'Lulju 2007;

"iii. illi fl-opinjoni tieghu x-xogholijiet konnessi mat-tibdil strutturali zghir, kisi, tibjid, pavimentar u tindif kellhom isiru minn u a spejjez tal-konvenuta u dan skond il-klawsola 7 tal-kuntratt tal-kera datat 19 ta' Dicembru 2007;

"iv. illi fl-opinjoni tieghu d-difetti fis-sistema tad-dawl ma kienux vizibbli u ghaldaqstant il-konvenuta ma setghetx tkun taf bihom b'dan illi meta saru xi tiswijiet f'partijiet is-sistema nstab li din kellha tinbidel kollha u dan jirrizulta mix-xhieda mressqa kif ukoll mir-rapport tal-Perit Mario Cassar;

"iv. illi fl-opinjoni tieghu peress illi s-sistema tad-dawl giet disturbata minn nies imqabbdin mill-konvenuta u peress illi din kienet element mhux interament a karigu ta'

l-istess konvenuta skond il-klawsola 20 tal-kuntratt tal-kera datat 19 ta' Dicembru 2007, l-ispejjez konnessi mat-tibdil tas-sistema tad-dawl kellhom jinqasmu bin-nofs ugwalment bejn il-partijiet;

"v. illi fl-opinjoni tieghu l-istima tat-tibdil tas-sistema kollha interna u esterna tad-dawl fil-fond in kwistjoni tammonta ghal cirka Lm2,000 (elfejn Liri Maltin) ekwivalenti ghal €4,659 (erbat elef sitt mija u disgha u hamsin Ewro);

"vi. illi fl-opinjoni tieghu l-*boundary wall* ta' wara kellu jissewwa jew jinbidel fejn necessarju a spejjez ta' l-attur peress li din kienet hsara strutturali mhux ikkawzata mill-konvenuta."

"F. KUNSIDERAZZJONIJIET:

"Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi:

""l-appellant jilmenta, u f'dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F'okkazzjonijiet simili kien hemm gudikati ta' din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero' tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b'mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f'dan il-kaz". "[Ara wkoll PA – LFS – 22/6/04 **Clive Simpson vs John Saliba noe et**].

“Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor** (Prim’Awla – Imh. P. Sciberras), deciza fit-18/2/2004 intqal:

“Issa huwa pacifiku f’ kazijiet ta’ din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b’ talba ghan-nomina ta’ periti addizzjonali. Ara “**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***”, Appell Civili, 23 ta’ Gunju 1967;

“Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. “Dan pero` ma tistax taghmlu b’ mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” - “**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***”, Appell, 29 ta’ Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi “f’ cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b’ mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati” - “**Benjamin Camilleri *nomine* -vs - Charles Debattista *nomine***”, Appell, 9 ta’ Frar 2001.”

“Fil-kawza **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et** (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:

“Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta’ fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konkluzjonijiet ta’

perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681] , madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App Civ 23/6/1967 Bugeja vs Muscat et].

"Qabel xejn din il-Qorti sejra tikkwota mill-kuntratt ta' bejn il-partijiet li ntlahaq fid-19 ta' Dicembru 2005 esebit a fol 4 *et* tal-process u specifikament il-klawsola 7 u 20 ta' l-istess kuntratt, u cioe`:

""7) It is being agreed that the Lessee has agreed at her expense to plaster and paint the whole property internal and external but not including the façade; to revamp/change the internal two bathrooms inclusive of the plumbing; the internal shower and toilet room inclusive of the plumbing, to revamp/change the garden kitchen and the adjacent two rooms (one as a shower with toilet and one as a garden utility room) inclusive of the plumbing; the garden and pool area floor; and any other items such as fixing the aluminium windows and doors and the clearing of any rubbish in the side property. At the expiration or sooner determination of this lease, the Lessee ought to quietly yield up the said premises, together with all permanent fixtures of any kind in or upon the said premises, without any compensation for goodwill, improvements or any cause whatsoever, such fixtures being the ownership of the Lessor.

"20) All repairs internal and external, of an ordinary and extraordinary nature are at the charge of Lessee. It is hereby agreed by both parties that extraordinary nature does not include any structural

damage caused not by the Lessee's fault; the electricity wirings but excluding where the Lessee has made alteration herself; and the roof; however the Lessee must make sure that due care must be taken in maintaining the roof."

"Illi ghalhekk mill-provi li saru fil-process il-Qorti tikkonstata li:

"A. il-fond kien fi stat abitabbli;

"B. maggoranza ta' l-ilmenti ta' l-intimata hlief ghas-sistema tad-dawl kienu jirrigwardaw hwejjeg ta' natura ordinarja u straordinarja li kellhom isiru a karigu ta' l-intimata skond il-klawsola 20 tal-kuntratt;

"C. xogholijiet konnessi ma' tibdil strutturali zghir, kisi, tibjid, kellhom isiru mill-intimata a tenur tal-klawsola 7 tal-kuntratt;

"D. difetti fis-sistema tad-dawl ma kienux vizibbli u ma setghetx tkun taf bihom minn qabel l-intimata, liema sistema kellha tinbidel kollha wara li giet disturbata min-nies imqabbdin mill-intimata u l-ispiza ta' din kienet tammonta ghal cirka Lm2,000 ossija €4,659; hawnhekk il-Qorti trid tirrimarka li sfortunatament il-lokuzzjoni uzata fl-artikolu 20 ma hi xejn felici, specjalment fejn tidhol punteggjatura, b'mod li irrendiet l-interpretazzjoni aktar difficli. Infatti l-kliem "*the electricity wirings but excluding where the Lessee has made alteration herself;"* li jinstab bejn zewg *semi-colons* ma joqghodx wahdu u s-sens logiku kien li jigi precedut mhux minn *semi-colon* izda minn *comma* u segwit ukoll b'*comma*, b'mod li l-interpretazzjoni logika ta' dik is-sentenza tkun "*It is hereby agreed by both parties that extraordinary nature does not include any structural damage caused not by the Lessee's fault, the electricity wirings but excluding where the Lessee has made alteration herself, and the roof; however the Lessee must make sure that due care must be taken in maintaining the roof."* Ghalhekk din il-Qorti thoss li wara kollox ghandha taqbel mal-interpretazzjoni moghtija mill-perit arkitett fejn alloka responsabbilta` ta' l-

ispejjez ghall-*wiring system* bin-nofs, u dan anke in vista tal-fatt kif irrileva l-perit arkitett fil-paragrafu “v.” fejn semma li s-sistema tad-dawl giet disturbata min-nies imqabbdin mill-intimata;

“E. il-*boundary wall* kellu jissewwa a spejjez tar-rikorrent;

“G. KONKLUZJONIJIET:

“B’riferenza ghar-risposta ghall-kontro-talba:

“1) Ir-rikorrent Ransley semma li mhux veru li hemm difetti latenti fil-fond, izda wara dak li gie konstatat mill-perit nominat mill-Qorti u ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tichad din l-eccezzjoni;

“2) Ir-rikorrenti Ransley sostna li a tenur ta’ l-iskrittura li fi klawsola 20 it-tiswijiet kollha, interni u esterni, ordinarji u straordinarji li kellu bzonn il-fond huma a karigu ta’ l-inkwilina salv spejjez rigwardanti l-iskrittura, l-*eletrical wirings* u l-bejt; hawn il-Qorti gja tat l-interpretazzjoni taghha hawn fuq ta’ klawsola 20 u m’ghandha xejn xi tvarja u ghalhekk filwaqt li tqis fondata l-eccezzjoni fil-maggor parti ta’ l-affarijiet, din mhix valida interament dwar l-elettriku;

“3) It-tielet eccezzjoni ta’ Ransley hija ripetizzjoni u ma hemmx bzonn ta’ kummenti ulterjuri;

“4) Il-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni tar-rikorrenti Ransley fir-rikonvenzjoni tieghu li mhux minnu li l-post huwa inabitabbli;

“5) Dwar il-hames eccezzjoni din ukoll hija ripetizzjoni dwar min ghandu jissopporta l-hsarat, li l-Qorti gja ipprovvdiet fuqhom.

“Dwar l-eccezzjonijiet ta’ l-intimata:

“1) L-ewwel eccezzjoni mhux qed tigi milqugha minhabba li l-kera hija dovuta ghax hi ghamlet uzu tal-post

li kien abitabbli. Ir-responsabbilta` ta' sid il-kera ghal danni li jigru minhabba difetti *se mai* hija limitata fis-sens li s-sid hu obbligat ihallas dawn id-danni izda ma jintitolax lill-kerrej ma jhallasx il-kera, specjalment meta dawn id-danni ma jkunux ghadhom la gew likwidati u anqas biss jammontaw ghas-somma kollha dovuta.

"2) Dwar it-tieni eccezzjoni ta' l-intimata li hemm numru ta' mankamenti u difetti li jnaqqsu l-uzu tal-fond li jintitolaw lill-intimata titlob it-tnaqqis tal-kera, dan hu applikabbli biss relativament ghall-ispejjez ta' l-elettriku li l-Qorti sejra tikkunsidra aktar 'l isfel.

"Dwar il-kontro-talba:
"1) Ma tistax tilqa' li l-intimata sofriet hsara ta' Lm2,737.06 hekk kif spjegat fir-rapport tal-perit arkitett nominat mill-Qorti u konfermat in segwitu mill-Qorti minhabba li l-uniku ammont accettat huwa dak ta' nofs l-ispejjez dovuti ghall-elettriku, u cioe` nofs Lm2,000 ossija Lm1,000, ossija €2,333. Ghalhekk din it-talba milqugha biss parzjalment.

"2) Riferibbilment ghat-tieni talba rikonvenzjonali li l-intimata batiet Lm2,737.06, din gja gie provvdut dwarha u michuda.

"3) Dwar it-tielet talba rikonvenzjonali ai termini ta' l-artikolu 1545 tal-Kap 16, din gja giet provvduta.

"Dwar it-talbiet tar-rikorrenti:

"1) Dan qieghed jitlob l-izgumbrament ta' l-intimata minhabba nuqqas ta' pagament ta' kera. Ir-rikorrent ma indikax a bazi ta' liema artikolu fl-iskrittura qed jaghmel dan, izda meta wiehed jaqra l-iskrittura bilfors irid jinnota l-artikolu 16 taghha li jipprovdi ghal dan. Izda din il-Qorti wara li irriflettiet fit-tul fuq dan l-aspett u peress li waslet ghall-konkluzjoni li nofs l-ispejjez ta' l-elettriku, ossija €2,330 huma dovuti li jithallsu mir-rikorrent, thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz m'ghandhiex tapplika l-klawsola ta' l-izgumbrament, u ghalhekk tichad din it-talba.

“2) Dwar il-kundanna ta’ l-intimata ghall-hlas ta’ Lm1,200 oltre l-imghax legali mill-1 ta’ April 2006, il-Qorti tilqa’ t-talba.

“Spejjez kwart (1/4) ghar-rikorrent u tliet kwarti (3/4) ghall-intimata.”

L-appell tal-atturi.

L-atturi ossia r-rikorrenti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fid-19 ta’ Novembru, 2010 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza fuq riportata sia rigward it-talba principali u l-kontro-talba billi tikkonfermaha inkwantu li gie dikjarat illi l-fond mikri mill-appellata kien abitabbli u inkwantu li skont l-iskrittura Dokument PR1 fil-process, it-tiswijiet kollha interni u esterni, ordinarji u straordinarji huma a karigu tal-appellata salv spejjez rigwardanti l-*electrical wirings* u l-bejt; u tikkonfermaha wkoll inkwantu li l-appellata hija debitrici tal-appellant ghal hlas tal-kera fis-somma ta’ Lm1,200 ekwivalenti ghal €2,795.25 oltre l-imghax legali mill-1 ta’ April, 2006 u tirriformaha u tirrevokaha inkwantu li ma laqghetx it-talba ghall-izgumbrament mill-fond u inkwantu li kkundannat lill-appellant biex ihallas is-somma ta’ €2,330 ghas-sistema elettrika, u dan peress illi l-fond kellu sistema ta’ provvista tad-dawl li kellha titbiddel biss ghax giet alterata mill-istess appellata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata.

Il-konvenuta mhux biss ipprezentat risposta ghall-appell tal-atturi fejn naturalment talbet li dan l-appell jigi michud u dan ghar-ragunijiet hemm moghtija, talli ntavolat appell incidentali fejn talbet li din il-Qorti joghgobha tilqa’ l-appell taghha u tirriforma u tbiddel is-sentenza msemmija billi tilqa’ t-tielet u r-raba’ talbiet rikonvenzjonali dedotti minnha u tikkonferma l-istess sentenza fil-kapi rimanenti taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi fil-kwalita` taghhom premessa.

L-atturi pprezentaw risposta ghall-appell incidentali tal-konvenuta fejn talbu li dan jigi michud bl-ispejjez u li l-

appellata ghandha tigi zgumbrata mill-aktar fiss, stante illi hija ghadha ma hallsitx l-ebda kera lill-atturi ghal dawn l-ahhar tliet snin ghall-fond inkwistjoni.

Irrizulta li l-appellanti konjugi Ransley sija proprio kif ukoll nomine naqsu li jipprezentaw il-kawtela ghall-appell minnhom intavolat u ghalhekk fl-udjenza tas-7 ta' Dicembru, 2010 l-appell principali gie dikjarat dezert. Dakinhar stess il-kawza giet imhollija ghall-udjenza tal-15 ta' Frar, 2011 sabiex jigi trattat il-punt "*jekk l-appell ghandux ikompli jinstema' fuq l-appell incidentali"* biss fl-udjenza imsemmija wara li l-Qorti ghamlet referenza ghall-Artikolu 241 tal-Kap 12, il-partijiet qablu li l-appell incidentali jista' jigi trattat fuq il-mertu u b'hekk dan l-incident gie maghluq. Ghalhekk wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw, il-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:

Kif rajna aktar 'il fuq kull ma fadal x'jigi kunsidrat huwa l-appell incidentali tal-konvenuta. Din infatti tilmenta li fuq ir-rizultanzi processwali l-ewwel Qorti "*kellha tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali taghha."*

Fit-talba rikonvenzjonali proposta mill-konvenuta hija kienet ippremettiet li kien hemm skrittura ta' lokazzjoni tal-fond inkwistjoni; biss hi kienet skopriet numru konsiderevoli ta' mankamenti u difetti mohbija tant li jirrendu l-fond inabitabbli, u b'rizultat ta' dan l-intimata rikonvenjenti batiet hsara li sal-lum tammonta ghas-somma ta' Lm2,737.06 inkwantu danni inkorsi minnha sabiex tirrimedja dawn il-mankamenti u difetti fil-fond u tirrendi l-istess abitabbli. Ippremettiet ukoll li fil-fond jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqsu l-uzu tieghu, liema mankamenti u difetti jippermettu lill-intimata rikonvenjenti li titlob it-tnaqqis tal-kera ai termini tal-Artikolu 1545 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; kien ghalhekk li l-intimata rikonvenjenti kienet, fost affarijiet ohra, talbet li dik il-Qorti:

"3) Tiddikjara li (fi)l-fond 10, 'Kingsburgh', Triq ta' Giorni, St Julians jinsabu numru ta' mankamenti u difetti li jfixklu u jnaqqsu lill-intimata rikonvenjenti mill-uzu tieghu, ai termini ta' l-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"4) Tiddikjara u tordna t-tnaqqis tal-kera pagabbli mill-intimata rikonvenjenti lir-rikorrenti rikonvenuti ghall-fond 10, 'Kinsburgh', Triq ta' Giorni, St. Julians ai termini tal-Artikolu 1545 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

L-Artikolu 1545 tal-Kap. 16 citat mill-intimata jghid hekk:
"(1) Sid il-kera ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha, u meta, jinstab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jaghzel li jitlob jew il-hall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.

"(2) Dan ighodd ukoll, ghalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalghu wara l-kuntratt.

"(3) Izda, sid il-kera ma jwegibx ghall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiz-zmien tal-kuntratt."

Ikkunsidrat:

L-aggravju tal-konvenuta appellanta ma huwiex gustifikat ghas-segwenti ragunijiet:

a) Ir-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti jinsabu regolati, apparti l-ligi, permezz ta' skrittura datata 19 ta' Dicembru, 2005. Hemm insibu mhux biss l-ammont ta' kera annwu, kif dan jithallas u certa obbligi ohra normali f'kirjiet izda partikolarment hemm specifikat dawk ix-xoghlijiet li kellhom isiru mill-inkwilina u cioe` l-konvenuta u dan fil-Klawsola numru 7. Inoltre jinsab stabbilit r-responsabbilita` tal-inkwilina ghat-tiswijiet ta' kwalunkwe generu, eccetto kif limitatament stipulat, billi fil-Klawsola numru 20 jinghad espressament li "*<u>all repairs</u> internal and external, of any ordinary and extraordinary nature are at the <u>charge of the lessee</u>. It is hereby being agreed by both parties that extraordinary nature* ***does not include*** *any*

structural damage caused not by the Lessee fault; the electricity wireings but excluding where the Lessee has made alteration hereself; and the roof, however the Lessee must make sure that due care must be taken in maintaining the roof." Issa kif irrizulta lill-espert tekniku il-hsarat kienu, mill-banda l-wahda visibbli, u mill-banda l-ohra jaqghu taht l-obbligu assunt mill-istess inkwilina in forza tal-Klawsola 20 imsemmija. Il-konvenuta ghalhekk, stante li marret fil-fond in kwistjoni diversi drabi qabel ma giet iffirmata l-iskrittura, setghet tikkonstata d-difetti li gew konstatati mill-espert u identifikati fir-rapport tieghu. Il-konvenuta ghalhekk illum ma tistax tilmenta bid-difett fil-fond billi hija accettatu fl-istat li kien u assumiet l-obbligu li taghmel ir-riparazzjonijiet.

b) Illi skont l-istess espert tekniku l-fond, fid-data tal-iskrittura u anke wara, kien abitabbli. Dan ma jidhirx kkontestat mill-istess konvenuta li sahansitra baqghet tabita fil-fond ghal diversi snin minghajr ma thallas kera ghall-okkupazzjoni.

c) Illi l-unika xoghlijiet li kienu a karigu tal-atturi kienu dawk koncernanti tiswijiet fis-sistema elettrika u hsara strutturali mhux ikkagunata b'tort tal-istess inkwilina u hsara fil-bejt. Illi anke hawn u partikolarment ghal dak li jikkoncerna s-sistema elettrika li tissemma fir-rikors tal-appell tal-konvenuta, irrizulta, skont ir-rapport tal-espert tekniku li qatt ma gie kontestat, li l-fond kien moqdi bis-servizz elettriku ghalkemm is-sistema kienet antika. Huwa minnu li l-konvenuta ghamlet xoghlijiet ta' riparazzjoni f'din is-sistema, li, skont l-espert gew valutati fl-ammont ta' Lm2,000, izda l-espert, u l-ewwel Qorti bhalu, hassew li dan l-ammont ghandu jinqasam bejn il-kontendenti billi t-tiswijiet kienu necessitati bix-xoghlijiet li saru mill-istess konvenuta u minhabba l-qdumija tal-istess sistema. Din il-Qorti tikkondividi din il-konkluzjoni. Ghalhekk, la darba l-fond mikri kien moqdi bis-sistema elettrika ma jistax jinghad li kien hemm xi difett li kien qed inaqqas id-dgawdija da parti tal-inkwilina li jista' jiggustifika l-applikazzjoni tal-Artikolu 1545 tal-Kap 16.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell incidentali tal-intimata qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez tal-appell incidentali ghall-konvenuta appellanti. L-ispejjez tal-appell principali, stante li dan gie dikjarat dezert, jibqghu a karigu tal-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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