MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 10/2011

Mary Falzon (ID 228617M), Lucia Cefai (ID 742924M), David Cefai (ID 788750M), Dr. Martin Cefai (ID 345562M) u Daphne Corrieri (ID 448153M) f'isimha proprju u ghan-nom tal-assenti huha Dr. Christopher Cefai

vs

Marco Calleja u Mary Dolores Calleja (detenturi tal-karti tal-identita' numru 390862M u 545549M rispettivament)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond ossia appartament internament enumerat tnejn (2), f'Mayfair Flats, Upper St. Albert Street, Gzira.

Illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimati ghal skopijiet ta' abitazzjoni versu l-kera ta' €628.93 (Lm270) fis-sena, liema kera hija pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem, u hija dovuta fl-1 ta' Frar, fl-1 ta' Mejju, fl-1 ta' Awissu u fl-1 ta' Novembru ta' kull sena.

Illi l-intimati naqsu milli jwettqu l-manutenzjoni ordinarja mehtiega f'dik il-parti diviza tal-bejt sovrastanti dan l-appartament, bil-konsegwenza illi rrizultat, u qed tkompli ssir, hsara fis-saqaf ta' dan il-fond, konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma, u dan kif gie certifikat minn Perit Arkitett inkarigat mill-esponenti u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi ghalhekk giet ikkawzata u qed tirrizulta hsara estensiva u konsiderevoli fil-fond inkwistjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni, u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, u dan taht kwalunkwe provvediment u kundizzjoni li jidhirlu opportun li jimponi.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

> Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li m'huwiex minnu illi l-esponenti mhux qed jaghmlu manutenzjoni tal-fond 2, f'Mayfair Flats, Upper St. Albert Street, Gzira, lilhom mikri mir-rikorrenti.
>
> Anzi, kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-esponenti mhux talli ma ghamlux manutenzjoni tal-fond mikri lilhom, izda anke ghamlu minn flushom kamra tal-banju, kcina godda u rrangaw il-fond in kwistjoni biex irrendewh aktar abitabbli.
>
> Salv kull eccezzjoni ohra kemm il-darba jkun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimati liema kawza qed tkun proposta fuq il-premessa singolari li l-intimati naqsu milli jwettqu dik il-manutenzjoni ordinarja tal-bejt bil-konsegwenza ta' hsara estensiva u konsiderevoli fl-istess fond. Dan il-fond inkera lill-intimata qabel l-1995 u ghalhekk l-azzjoni qed issir fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi l-artikolu appena citat jaghti d-dritt lis-sid li jadixxi lill-Bord b'talba ta' ripreza meta, *inter alia*, l-inkwilin *ikun ghamel hsara hafna fil-fond*. Dan qed ikun senjalat immedjatament peress illi ghandu dejjem jinzamm fil-mira illi din hija l-prova li

jehtieg li ssir mir-rikorrenti oltre li jkun dibattut ukoll ta' min kien l-obbligu tar-riparazzjonijiet jekk hekk jimmerita;

Mill-provi akkwiziti dan il-fond ilu detenut mill-intimata inizjalment b'titolu ta' enfitewsi temporanja u sussegwentement konvertit f'titolu ta' kiri wara t-tmiem tal-perjodu enfitewtiku. Il-fond jinsab fi blokka ta' appartament mibni aktar minn 40 sena ilu fuq l-ahhar sular fejn l-intimati ghandhom l-uzu tal-bejt li jigi immedjatament sovrastanti l-appartament taghhom. Ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw minn hsara fis-soqfa kagunata minn oskular tal-ilma tax-xita matul is-snin rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja minn naha tal-intimati. Il-bejt huwa protett permezz ta' madum tas-*cement* kif kienet il-prassi fl-antik li qed iservu bhala kontrabejt. Ir-rikorrenti qieghdin jistriehu unikament fuq ix-xhieda tal-perit arkitett taghhom li hu tal-fehma illi matul is-snin kien hemm inkress ta' ilma tax-xita minn fili miftuhin fil-madum. Skond rapport dettaljat tal-istess perit l-perkolar tal-ilma qed jikkawza sadid fix-xibka rinforzanti tal-kokos tas-saqaf u ghalhekk partijiet mill-konkos qed jaqa' kif jiddemostraw r-ritratti akkluzi mal-istess rapport. Fl-istess waqt dan ix-xhud ghamel paragun ma' parti ohra tal-bejt fuq l-istess blokk mizmum fi stat ahjar fejn ma hemm l-ebda hsara la fih u anqas fl-appartament immedjatament sottostanti;

L-intimati jilqghu ghal dan billi jghidu illi dejjem ghamlu dik il-manutenzjoni li dovuti jaghmlu konsistenti fit-tahlib tal-madum li spezzjonat sia mill-perit arkitett taghhom flimkien mal-avukat taghhom ma jirrizulta ebda fil mikxuf. Dak li kkawza l-ingress tal-ilma kien l-opera hazina fil-bini tas-saqaf b'mod illi m'ghandux bizzejjed qlib, jiehu ilma minn fuq dizlivell tal-kumplament tal-bejt u ma hemmx hlief hrug wiehed ghall-ilma tax-xita. L-intimati jghidu illi kienu avzaw lis-sidien diversi drabi sabiex jaghmlu dik it-tiswija mehtiega kompriza li jirrimedjaw l-problema li qed tikkawza roqgha ta' ilma fin-nofs tal-bejt;

Jemergi ukoll illi s-sidien kellhom ibiddlu is-saqaf tat-tromba tat-tarag tal-komun minhabba problema simili. L-intimat jaghmlu kapital minn dan u dan mhux bla raguni ghaliex dan isahhah l-argument taghhom li bini kien difettuz mill-bidu kif ukoll

li wara li biddlu dan is-saqaf qatt ma spiccaw ix-xoghol kif jddemostraw ir-ritratti minnhom esebiti. Dan jaghti ukoll kredibilita' ghal dak li jghidu l-intimati li kienu r-rikorrenti sidien li qatt ma taw widen ghall-ilmenti taghhom;

Illi l-periti membri tal-Bord, wara li ghamlu spezzjoni fil-fond rrapurtaw li sabu appartament fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna. L-intimati *ex confessis* ddikjaraw li kienu ghamlu dawk ir-riparazzjoniiet mehtiega fis-soqfa;

Illi l-Bord ikkunsidra dan kollu kif ukoll li l-appartament jidher fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna. Ikkunsidra ukoll illi ma kienx gust li l-perit arkitett tar-rikorrenti jesebixx ritratti ta' hsarat fit-tromba tal-komun ghaliex dik mhix responsabilita esklussiva tal-intimti izda tal-inkwilini kollha. Issa kif gia ritenut f'diversi sentenzi ohra ta' dan il-Bord, sabiex tirnexxi kawza bhal dik in dizamina jehtieg illi tirrizulta dik il-*hsara hafna* li tkun tali li r-riparazzjonijiet mehtiega ikunu ta' portata kbira u li jirrendu l-fond mhux uzabbli fost ohrajn. Huwa ukoll pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* sabiex din tkun ritornata fi stat tajjeb wara t-tmiem tal-kirja u dan kif ukoll ravvizat fil-Kodici Civili. Opportunement ssir referenza ghall-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn intqal:

> In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, 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. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu

b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo *et***", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Illi minn dak kollu ravvizat fis-sentenza appena citata ma hemm xejn konsimili mal-fatti in speci fil-kaz odjern fis-sens illi l-intimati ressqu provi 'l hinn minn kull dubju li huma verament jiehdu hsieb dan il-fond, huwa attrezzat u adebit b'mod tassew akkurat. Inoltre l-hsara fis-soqfa tal-fond tal-intimati hija bla dubju wahda *de minimis* li tista' tkun rrangata b'opera zghira u bi ftit spejjez. Haga din li gia kienet indirizzata mill-istess intimati a spejjez taghhom.

Ghalhekk, stante li ma tirrizultax dik il-hsara ravvizata fl-arikolu 9(a) tal-Kap 69 u kif ukoll li l-hsara zghira li kien hemm ma kienitx kawzata minhabba xi nuqqas da parti tal-intimati, dan il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati fl-intier taghhom mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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