12 ta' Jannar, 1996

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Godfrey Cassar Trigona

versus

Joseph Spiteri

Kera - Riparazzjonijiet - Kompensazzjoni - Artikolu 1543 tal-Kodiċi Ċivili

Talba għal ħlas ta' kera.

Insenjament u riflessjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell dwar id-drittijiet u l-obbligi ta' l-inkwilin f'każ ta' riparazzjonijiet urġenti u l-prinċipji li ġeneralment jeskludu l-kompensazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każ ta' riparazzjonijiet.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tas-27 ta'

Marzu, 1995, li minnha sar l-appell preżenti u li taqra hekk:

"Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex iħallas lill-attur is-somma ta' sebgħin lira (Lm70) oltre l-imgħax legali mis-27 ta' April, 1993 sas-26 ta' Mejju, 1993, kera tal-fond 48/5, Tigne` Street, Tas-Sliema;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-2 ta' Mejju, 1993 u tat-30 ta' Ġunju, 1993. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

*Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn qal illi d-*domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu rriġettati bl-ispejjeż stante li mhux minnu li l-ammont pretiż huwa dovut. Li ġara huwa li l-konvenut kellu l-bżonn li jagħmel riparazzjonijiet ta' natura urġenti fil-fond lilu lokat mill-attur, u li l-attur ma aċċettax li jesegwixxi huwa avolja hekk hu obbligat *ai termini* tal-liġi u l-konvenut, ukoll *ai termini* tal-liġi, wara li esegwixxa dawn ix-xogħlijiet huwa stess billi qabbad nies kapaċi għall-mestjer ikkompensa n-nefqa tiegħu ma' parti mill-ammont ta' kera li kien dovut u bagħat lill-attur il-bilanċ dovut, liema ammont l-attur ma aċċettax u fetaħ il-kawża;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumnenti esebiti;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat:

Illi l-ammont ta' kera mitlub mill-attur huwa ta' xahar kera stante li l-konvenut għax-xahar in kwistjoni, kien naqqas Lm21.61

bħala spejjeż li ħallas lill-*plumber* u bagħat lill-attur id-differenza ta' Lm48.39 li l-attur ma aċċettax. Il-konvenut isostni li kellu dritt jagħmel dan peress illi t-tiswijiet kienu ta' natura urġenti;

Illi skond il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, klawsola (e) "... *any minor defects in the water and electric installations caused by the lessee in his household are to be borne by the lessee*". Il-*plumber* li għamel it-tiswijiet (George Parott) spjega x-xogħol li għamel, ċjoe` li biddel *elbow joint* sat-tank ta' l-ilma fuq il-bejt bil-balla b'kollox u naddaf it-tank, kien hemm xi ilma li kien ħiereġ minn ġol-*pipe* għal ġol-ħajt. Mill-ispjegazzjoni tal-*plumber* ma jirriżultax li kien hemm xi ħsara kbira iżda biss ħsara minima, riżultat ta' trapass ta' diversi snin. Irriżulta ukoll mill-provi li l-konvenut jagħmel diversi xhur imsiefer u meta nqalgħet il-kwistjoni li ġie u ma sabx ilma, kien ilu xahrejn imsiefer. Hu ben magħruf li fis-sistema ta' l-ilma, ħsara tiġri anke bin-nuqqas ta' użu;

Inoltre, ssir referenza għall-artikolu 1543 tal-Kodiċi Ċivili li tipprovdi għal meta jistgħu jsiru tiswijiet mill-kerrej bi spejjeż ta' sid il-kera, u ċjoe` tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien tagħhom jista' jkun għall-kerrej ta' ħsara kbira". Biss f'dawn iċ-ċirkostanzi l-kerrej irid "mill-aktar fis li jista' jkun jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa ta' l-għażla ta' dawk it-tiwsijiet u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien". Il-konvenut informa lill-attur li ma kellux ilma iżda ma bagħatlux rapport a tenur ta' l-imsemmi artikolu. Di piu` l-attur għamilhielu ċara lill-konvenut li hu ma kienx se jħallas u ma kienx lest jaċċetta tnaqqis mill-kera. Barra minn hekk hemm dubbju dwar kemm kienu urġenti t-tiswijiet meħtieġa peress illi minn meta l-konvenut irritorna minn barra sakemm attwalment saru t-tiswijiet għaddew bejn 8 u 9 ijiem. B'hekk il-Qorti jkollha tikkonkludi fid-dawl ta' dak kollu suespost

li l-konvenut ma kellu l-ebda dritt inaqqas is-somma ta' Lm21.61 mill-kera u l-kera tax-xahar mis-27 ta' April, 1993 sas-26 ta' Mejju, 1993 hi dovuta fl-intier;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma mitluba ta' Lm70. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut permezz ta' petizzjoni ppreżentata fit-3 ta' April, 1995 li biha huwa talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti billi tiċħad it-talbiet attriċi u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-petizzjoni ta' l-appell tikkonsisti f'paġna sħiħa u aktar, kontenenti "apoloġija" tal-*modus agendi* tal-konvenut, f'tentattiv biex jispjega illi aktar ma huwa rilevanti dak li tipprovdi l-liġi, huma importanti ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, fejn huwa sab ruħu kostrett illi jrid jagħmel xi ħaġa, isib rimedju, għall-problema li affaċċja kif appena rritorna minn barra minn Malta u sab illi mhux biss ma kellux ilma, iżda kien hemm difett fil-

kumnikazzjoni ta' l-ilma li kienet teħtieġ li tiġi rimpjazzata parti minnha;

Jiġi rrilevat illi r-rigur tal-liġi in materja ta' riparazzjonijiet mill-inkwilin a spejjeż tas-sid, diffiċilment jista' jiġi mtaffi, u safejn setgħet tara din il-Qorti, dan sar darba waħda biss f'ċirkostanzi speċjalissimi u ċjoe' fl-appell inferjuri deċiż fl-4 ta' Ġunju, 1993 in re: **Joseph Falzon *vs* Doreen Galea Souchet** fejn kienu ġew applikati r-regoli tal-kompensazzjoni. Iċ-ċirkostanzi ta' dak il-każ huma ferm differenti minn dawk ta' dan il-każ, fejn fl-ewwel lok hemm il-kwistjoni ta' kemm seta' kien responsabbli l-istess inkwilin għal dak li ġara, u t-tieni illi s-sid kategorikament u mill-ewwel irrifjuta li jkollu x'jaqsam ma' dawn ir-riparazzjonijiet;

Wara li eżaminat l-atti proċesswali, din il-Qorti tara illi aktar mill-fatt dwar jekk il-konvenut inkwilin kienx responsabbli għall-ħsarat li kien hemm fis-sistema tal-kumnikazzjoni ta' l-ilma minħabba perijodi rikorrenti ta' *non-uso*, huwa rilevanti dak li jipprovdi l-Kodiċi Ċivili fir-rigward. L-istess jingħad għall-fattur ta' urġenza jew ħtieġa urġenti ta' riparazzjonijiet in kwistjoni;

L-artikolu 1543 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi proċedura speċjali fejn ikun hemm il-bżonn li jsiru tiswijiet f'ċirkostanzi fejn in-nuqqas jew id-dewmien tagħhom jista' jarreka ħsara kbira lill-inkwilin. Skond dan l-artikolu, il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jenħtieġu proċeduri bil-Qorti, jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien tagħhom, jista' jkun għalih ta' ħsara kbira; u f'dan il-każ, jista', biex jitħallas lura, iżomm il-kera dovuta lis-sid. Iżda l-kerrej għandu mill-aktar fis li jista' jkun - u dana jrid ikun qabel ma jibda r-riparazzjoni (ara sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Settembru, 1993 **Pauline Attard *proprio et noe***

***vs* Maria Fenech)** - jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa ta' l-għaġġla ta' dawk it-tiswijiet u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien. Inoltre l-istess artikolu tal-Liġi jipprovdi ukoll u jirriserva d-dritt ta' sid il-kera li jibqagħlu l-jedd li jissokta t-tiswijiet li jkunu nbdew taħt id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu;

Huwa ovvju għal din il-Qorti li ma tistax tinjora d-dispost tal-liġi bħallikieku dan jinsab fil-Kodiċi għall-parenza biss u tapplika għall-każijiet li jinqalgħu quddiemha konsiderazzjonijiet, illi għalkemm wieħed ħafna drabi japprezzahom għaliex huma ftit jew wisq raġonevoli, ciononostante, joħorġu mill-ambitu ta' dak ir-reġim li l-liġi riedet li jirregola inċidenti bħal dawn;

Jiġifieri, indipendentement mill-kwistjoni dwar x'ikkawża l-ħsara fis-sistema tal-kumnikazzjoni ta' l-ilma, ċjoe' indipendentement mill-fatt jekk ta' dan kienx jaħti l-konvenut jew kienx merament proċess tad-deterjorazzjoni tas-sistema kkawżata biż-żmien u bl-użu, indipendentement mill-aspett ta' kemm kienu urġenti r-riparazzjonijiet li evidentement xi ftit jew wisq kienu,il-konvenut ma jistax jippretendi li jieħu d-dritt li l-liġi tagħtihulu biss jekk ikun osserva l-proċedura stabbilita fl-artikolu msemmi. Una volta ma segwiex dik il-proċedura, salvi xi drittijiet oħra li jista' jkollu f'istanza oħra, ma jistax jippretendi illi dak li għamel huwa kopert mil-liġi. Effettivament jirriżulta mill-atti li huwa ma segwiex dak li jirrikjedi l-artikolu msemmi u kawża ta' hekk din il-Qorti mhix f'posizzjoni li takkoljilu l-appell tiegħu;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tal-konvenut

appellant.