BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikor Numru 66/2008

John sive Ian Salomone (ID. 37940M) f'ismu proprju u f'isem ohtu Maria Alfreda Sammut, assenti minn dawn il-gzejjer

vs

Mary Sapiano ID 201020(M) u b'digriet tal-Bord tal-18 ta' April 2013 wara l-mewt taghha, l-atti kienu legittimati f'isem Francis Sapiano ID 322849(M)

Illum, 26 ta' Jannar 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

Illi huwa jikri lill-intimata l-fond 230, u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Gunju 2009, saret korrezzjoni, fis-sens illi n-numru "230" gie korrett ghal "230 C gieli maghruf bhala 230 internament enumerat C", Flat 1, Rue D'Argens, Gzira versu l-kera ta' €51.25 (gia Lm22) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2009;

Illi l-intimata (1) mhix taghmel uzu mill-fond u dan in-non uso jammonta ghall-usu divers; (2) issullokat jew ittrasferiet il-kirja lill-terzi minghajr il-kunsens tas-sid u (3) ghamlet hsara konsiderevoli fil-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi jigi awtorizzat minn dan il-Bord li jiehu lura il-pussess tal-fond 230, u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Gunju 2009, saret korrezzjoni, fis-sens illi n-numru "230" gie korrett ghal "230 C gieli maghruf bhala 230 internament enumerat C", Flat 1, Rue D'Argens, Gzira fi tmiem tal-kirja kurrenti.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi mhux minnu illi hija qed taghmel uzu divers mill-fond bin-non uso, stante illi hi u binha Francis sive Frankie Sapiano jghixu fil-fond in kwistjoni u ilhom jghixu hemm hekk wiehed u sittin sena.

Illi mhux minnu illi hija issullokat jew ittrasferit il-kirja fuq terzi minghajr il-kunsens tas-sid jew ghamlet hsara konsiderevoli fil-

fond, ghaliex il-fond huwa mizmum kif imiss u qatt ma talbet lis-sidien biex jaghmlu xi tiswijiet fil-fond in kwistjoni.

Illi hija ghandha disghin sena u ghandha bzonn l-ghajnuna ta' bintha Maria Tereza Zammit u bhala persuna anzjana minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha hija ma tistax tghix abitwalment fil-fond mikri u ikollha tirrekovera ruhha ghand bintha u skond il-gurisprudenza taghna, dan il-fatt ma jikkostitwix non-uso u/jew abbandun fit termini stretti tal-Ligi – vide sentenzi Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo – deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Gunju, 1996; George Felice vs. Gianni Cilia – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju, 2001 u Salvina Falzon et vs. Edward Agius – deciza mill-Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri fil-11 ta' Frar, 2004.

Illi hija qatt ma tista' tigi ikkunsidrata li abbandunat ir-residenza taghha stante illi hija tghix f'dan il-fond flimkien ma' binha ghal dawn l-ahhar wiehed u sittin sena u l-fond ma jista' qatt jigi ikkunsidrat abbandunat ghaliex ma jistax jigi eskluz illi jekk l-inkwilin tiddejjaq u jew tfieq hija tkun tista' tghix di sentu fil-fond lilha lokat – vide Mary Abela vs. Joseph Camilleri – deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 t'April, 1996 u Lino Bonnici vs. Michelina Livori – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1983.

Illi l-prova tal-abbandun tal-fond tibqa' mill-bidu sal-ahhar fuq ir-rikorrent, prova li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika li manifestament hija wahda perswassiva u minghajr ebda ombra ta' dubju stante illi l-bazi ghal din il-konsiderazzjoni, mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofetta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza

fosthom tal-infermità biex jippriva lill-inkwilina mit-tgawdija tal-haga lilha mikrija u dan stante illi l-inkwilina odjerna il-lum ghandha 89 sena u ghandha bzonn l-ghajnuna ta' bintha temporanjament biex hija tkun tista tghix decentement u ghalhekk ma tistax tigi privata mill-fond lilha mikri – vide collezione Vol. XXXI – Part I – Page 110; Vol. XXXVI – Part I – Page 168.

Illi ghalhekk l-inkwilina qatt ma abbandunat id-dar residenzjali taghha u gieli tiffrekwenta matul il-gimgha l-istess fond u ghalhekk ma tistax tigi privata mir-residenza taghha.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghall-izgumbrament mill-fond minhabba li hija mhux qed taghmel uzu mill-istess fond u/jew li issullokat l-istess fond u/jew li trasferit il-kirja lil terzi u/jew ghamlet hsarat lill-istess fond ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent pro et noe tal-24 ta' Frar 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-13 ta' Mejju 2016.

Ra illi fis-seduta tas-07 ta' Lulju 2016, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f' din il-kawza r-rikorrent pro et noe qed jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu kurrenti stante illi l-intimata (1) mhix taghmel uzu mill-fond u dan in-non uso jammonta ghall-usu divers; (2) issullokat jew ittrasferiet il-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid u (3) ghamlet hsara konsiderevoli fil-fond.

L-intimata teccepixxi illi (1) mhux minnu li mhix taghmel uzu mill-fond jew abbandunatu ghax dan jikkostitwixxi r-residenza taghha u ta' binha; (2) mhux minnu li ssullokat jew trasferiet il-kirja lil terzi u (3) mhux minnu li ghamlet hsara fil-fond ghax il-fond mizmum tajjeb.

Illi l-ewwel kawzali li fuqha jsejjes il-kawza r-rikorrent pro et noe hija dik tan-non uso jew abbandun tal-fond. Illi gie pruvat ampjament mill-intimata, imbaghad anke minn binha wara li giet nieqsa hi, li l-intimata qatt ma abbandunat il-fond mertu tal-kawza. Minhabba l-kundizzjoni ta' sahhitha, fl-ahhar snin ta' hajjitha, l-intimata kienet tmur tghix f'xi zminijiet fid-dar ta' bintha. Imbaghad meta l-kuri ta' bintha ma kinux bizzejjed hija giet rikoverata fl-Isptar San Vincenz de Paule. Gia hu stabbilit fil-gurisprudenza taghna li meta persuna titlaq mir-residenza taghha ghal ragunijiet ta' kura dan ma jikkostitwixxiex abbandun tal-fond u tali abbandun irid jigi pruvat. Ma jistax jinghad li b'xi mod jew iehor ir-rikorrent pro et noe gab din il-prova. Dan ghaliex fiz-zmien li l-intimata kienet rikoverata l-post baqa' mizmum tajjeb u ghalhekk dan il-punt biss minnu nnifsu juri li l-intimata ma kellhiex l-iskop li tabbanduna l-fond izda l-iskop kien li tiehu l-kura li kellha bzonn.

Bint l-intimata, Maria Theresa Zammit, tispjega li ommha kienet tqatta' hafna hin ghandha, specjalment fix-xitwa, u gieli raqdet ghandha wkoll. Izda fis-sajf kienet terga' tmur tghix fir-residenza taghha. Dan ukoll

jikkonferma li l-intimata ma kellhiex l-intenzjoni li tehtieg il-ligi sabiex jigi pruvat l-abbandun.

Matul dan iz-zmien binha kien ghadu jirrisjedi abitwalment fl-imsemmi fond. In oltre, fl-epoka li miet missieru huwa jghid li kien jghix fl-imsemmi fond u baqghu jghixu fih hu u ommu. Ghalhekk m'hemmx dubju li meta miet missieru huwa wiret id-dritt tal-kera minn ghandu ghax kien jghix fil-fond flimkien mal-genituri tieghu.

Imbaghad, meta mietet ommu, l-intimat ukoll kien ghadu jghix fl-istess fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrent pro et noe ma jistax jirnexxi fit-talba tieghu a bazi ta' din l-ewwel kawzali.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali u cioè dik tas-sullokazzjoni jew trasferiment tal-fond lil terzi r-rikorrent pro et noe ma gab l-ebda prova u ghalhekk din il-kawzali qeghda tigi michuda.

Illi fir-rigward tat-tielet kawza u cioè dik li l-intimata ghamlet hsara konsiderevoli fil-fond ir-rikorrent pro et noe ma gab l-ebda prova. Il-provi li gab ir-rikorrent pro et noe jistghu jammontaw ghall-provi ta' tibdiliet strutturali, se mai, izda mhux ta' hsara. In oltre l-hsara li tezigi l-ligi sabiex ikun hemm is-sanzjoni tar-ripreza hija hsara ta' certu entità. Fil-fatt il-ligi tghid: "ikkawza hsara hafna fil-fond".

Fil-kaz odjern ir-rikorrent pro et noe fix-xhieda tieghu a folio 23 tal-process mistoqsi dwar il-hsara jghid: "Bena fuq il-bejt kamra ... bena wkoll extension fejn kien hemm il-kamra tal-washroom u fil-faccata fejn kien hemm gallarija miftuha, wrought iron, biddilha u ghamilha tal-

aluminium u l-estetika li hemm hija klassika, tip klassiku, ma jmurx mieghu assolutament."

Illi l-Perit Charles Cassar fix-xhieda tieghu a folio 32 tal-process jixhed ukoll dwar dan it-tibdil strutturali u jesebixxi wkoll zewg aerial photos a folio 33 u 34. Però ma jghid xejn dwar hsarat.

Illi l-kawzali ta' hsara hafna fil-fond hija ferm diversa mill-kawzali ta' tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid. Konsegwentament dawn il-provi ma jistghux isostnu l-kawzali ta' hsara hafna fil-fond li jallega r-rikorrent pro et noe u ghalhekk din il-kawzali qeghda ukoll tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrent pro et noe bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur