BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Joseph u Frances konjugi Barbara

Vs

Maria Concetta Mifsud

Rikors Numru: 77/16

Illum 15 ta' Settembru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph u Frances Barbara li jaqra hekk:

Illi huma sidien tal-fondi f'numri 84 u 86 fi Triq il-Kbira, iz-Zejtun.

Illi dawn il-fondi kienu gew mikrija fil-31 ta' Jannar 1994, lill-intimata Maria Contetta Mifsud, bil-kera ta' hames liri maltin fis-sena ghal kull fond, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, illum skont il-ligi bil-kera ta' €197.97 it-tnejn.

Illi dawn il-fondi nkrew biex il-fond numru 84 jintuza bhala residenza waqt li l-fond f'Numru 86 jintuza bhala remissa ghall-bjankerija.

Illi llum l-esponenti Barbara ghandhom bzonn ir-remissa f'Numru 86, waqt li l-intimata mhiex tuzha, mimlija mbaraz, u qed tittratskura ir-remissa tant li din qed issofri xi hsarat.

Ghaldaqstant l-esponenti qed jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jittermina l-kirja tal-fond f'Numru 86 u jghaddi f'idejn is-sidien l-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra li l-intimata giet debitament notifikata izda ma pprezentat ebda risposta u wara l-eghluq provi tar-rikorrenti inghatat id-dritt li tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet izda xorta wahda ma pprezentat xejn.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti permezz ta' skrittura privata tal-31 ta' Jannar 1994 krew lil Maria Concetta Mifsud il-fondi f'numru 84/86 fi Triq il-Kbira, Zejtun (i) ghal perjodu ta' sena rinovabbli tacitament minn sena ghal sena skont il-ligi; (ii) bil-kera ta' ghaxar liri Maltin fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; (iii) l-intimata ddikjarat li matul il-perjodu tal-kirja hija ma zzommx annimali fuq il-bjut tal-fond mikri b'din l-iskrittura u tuza' l-istess bjut ghall-inxir ta' hwejjeg.

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jittermina l-kirja tal-fond numru 86 fi Triq il-Kbira, Zejtun u dan

billi jsostnu li ghandhom bzonnha huma waqt li l-intimata mhiex tuzaha, mimlija imbarazz u traskurat l-istess remissa tant li qeghda issofri xi hsarat.

Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited**[1]. Il-Bord li Jirregola l-Kera[2] kien tenna:

"Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi "l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta' l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta' l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu";

Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f' gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta' indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi "fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna"; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma' dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti;

B' illustrazzjoni ta' dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "*in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno …*" ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja,

[1] Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-1 ta' Dicembru 2014
[2] Permezz tas-sentenza moghtija fl-1 ta' Dicembru 2013

jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;"

Il-Qorti tal-Appell imbaghad fl-imsemmija sentenza irriteniet:

"Premess is-suespost, hu provdut fl-Artikolu 9 (c) tal-ligi specjali (Kapitolu 69) illi l-Bord jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il-kerrej tieghu "Jkun ghamel hsara hafna fil-fond".

Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur." - "**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea** ***et***", Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f' din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din ilkawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat";

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;

Issa fil-kaz in ispecje l-Bord jidher li strah maggorment fuq ir-rapport tal-membri teknici tieghu li ghamlu access u taw rezokont ta' dak li osservaw. Fir-rigward biex jaghmel tieghu dan ir-rapport u b' hekk jakkolji t-talba fuq dik il-premessa kien il-bran gja riportat aktar 'il fuq fl-esposizzjoni tal-fatti;

Wara li rriflettiet bosta fuq din il-materja jidher illi mill-kumpless tal-provi, anke fid-dawl tal-gurisprudenza senjalata, in-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tas-socjeta` appellanti ma jistax jitqies nuqqas ta' importanza zghira. Fil-verita` hi din l-istess nuqqas ta' manutenzjoni li gabet l- "istat hazin hafna" tal-fond li jsemmu l-membri teknici. Stat hazin li, ghalkemm ma jinghadx, ma jidherx li hu ta' facili riparabilita`. Stat hazin li kompla jgib tgharriq fil-fond bi pregudizzju ghall-godiment tieghu, tant li anke gie allegat u accennat illi ma kienx qed jintuza ghal kollox ghal magazzinagg tal-merce kif suppost. Stat hazin li certament jissarraf ukoll fi hsara ghall-interessi patrimonjali tas-sid;

Naturalment, kollox jirreduci ruhu ghal kwestjoni ta' grad."

Jigi rilevat li l-intimata ma pprezentat l-ebda risposta. Madankollu dan il-Bord xorta wahda jrid jezamina jekk it-talba tar-rikorrenti hijiex wahda fondata.

Il-membri teknici tal-Bord li zammew access fil-fond fil-prezenza tar-rikorrent Joseph Barbara u kif ukoll ta' ulied l-intimata. Mid-deskrizzjoni tal-fond gie kkonstatat li dan jikkonsisti f'remissa li ghandha ghamla rregolari bil-hajt intern li jigi fuq in-naha tal-lemin, imxattar. Fil-passat kien hemm tarag tal-konkos li jaghti mill-pjan terran ghal-livell tal-ewwel sular, izda dan twaqqa' u thallew biss l-ewwel sitt turgien, bl-ingall mal-hajt ghadu jidher. Ghalhekk il-Periti ma setghux jaccedu ghall-ewwel sular. Huma setghu josservaw l-istat tas-saqaf ta' taht il-bejt, mill-bokka tat-tarag. Dan il-fond ma ghandux servizzi tad-dawl u ilma. Il-periti teknici dwar l-istat tal-fond ikkonkludew is-segwenti:

"Dan jidher illi huwa mitluq u zdingat, u ilu ma ssirlu manutenzjoni ghal snin kbar.

(i) Il-fond ghandu bzonn ta' tikhil u tibjida.

(ii) Is-saqaf tal-ewwel sular ghandu hsarat estensivi, minhabba perkolazzjoni tal-ilma tax-xita. Hija l-fehma tal-esponenti illi dan ghandu jinbidel, minhabba l-istta strutturali hazin li jinsab fih, u jinghata kontrabejt.

(iii) Is-saqaf fil-pjan terran fih ukoll hsarat estensivi hdejn il-bokka tat-tarag u ghalkemm dan is-saqaf huwa mghejjun bi travu tal-hadid 'pastaz', huwa fi stat li wkoll ikollu jinbidel, partikolarment sabiex jerga' jsir it-tarag.

(iv) Il-bieb tar-remissa jinsab fi stat ta' manutenzjoni hazina u jrid jinbidel.

(v) L-erbgha turgien tal-konkos illi fil-passat kienu jaghmlu parti mit-tarag illi jaghti ghall-ewwel sular ghandhom jitnehhew u jerga' jinbena tarag bhala access ghall-ewwel sular.

(vi) It-tieqa tal-metall ta' fuq il-faccata, fl-ewwel sular ghandha bzonn manutenzjoni.

(vii) L-esponenti ma setghux jikkonstataw xi hsarat hemm fl-ewwel sular minhabba illi ma kellhomx access, izda bi probabilita', dan il-livell jinsab fl-istess stat tal-pjan terran.

(viii) Il-faccata ghandha bzonn tikhol tal-fili".

Ir-rikorrent fl-affidavit tieghu xehed li l-fondi f'numru 84 u 86 fi Triq il-Kbira, Zejtun mikrija lill-intimata huma ta' proprjeta' tieghu. Il-fond numru 85 bejniethom li jinsab f'idejh huwa tieghu wkoll. Ghalhekk in-numri 84 u 86 ma jikkomunikawx ma' xulxin. L-intimata qeghda tiddepozita l-kera tal-fondi lilha mikrija fir-registru tal-Qorti. Huwa xehed li meta kien kera l-fondi, l-intimata kienet qaltlu li riedet garaxx biex jitfghu fih il-bjankerija. Maz-zmien izda bdew irabbu fih xi annimali u xi tankijiet tad-diesel u gieli dahhlu xi karozzi. Huwa kien ilu ma jidhol f'dan il-fond madwar ghoxrin sena qabel inzamm l-access u rrimarka li t-tarag ghal fuq waqa' u m'hemmx aktar access. Huwa jsostni li ghandu bzonn juza' dan il-fond biex jitfa' fih l-ghodda tieghu u qieghed jitlob li jiehdu lura minhabba li l-kerrejja mhux tuzah u abbandunatu totalment.

Abbazi tar-rizultanzi processwali, tar-rapport tal-membri teknici tal-Bord u tax-xhieda tar-rikorrenti dan il-Bord iqis li gie ippruvat li giet ikkawzata hsara min-naha tal-intimata li ilha li kriet dan il-fond sa mill-1994. Irid jigi determinat jekk dak li kkonstataw il-periti taqax fid-dispost tal-ligi li giet ikkawzata 'hsara hafna fil-fond'. Il-Bord iqis li huwa evidenti, anki mir-ritratti migbuda waqt l-access, li hawn non si tratta biss ta' xi nuqqas ta' manutenzjoni li waslet ghal certu hsara li hija facilment riparabbli. Huwa evidenti li n-nuqqas ta' manutenzjoni f'dan il-fond u l-fatt li gie abbandunat mill-inkwilina wassal sabiex illum jinsab f'dan l-istat ta' zdingar assolut fejn sahansitra hemm il-htiega li jinbidel is-saqaf tal-ewwel sular minhabba l-hsarat estensivi kagjunati bil-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita.

Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti hija misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk jittermina l-kirja tal-fond numru 86 fi Triq il-Kbira, Zejtun u jghaddi f'idejn is-sidien fi zmien xahar millum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur