MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 114/1999/1

Avukat Dottor Louis Vella bhala mandatarju tal-assenti ohtu Josephine mart Sidney Cass

Vs

Richard u Virginia konjugi Cassar, u ghal kull interess li jista' jkollha binthom Joanne Cassar

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent fejn intqal:

1. Illi l-mandanti tal-esponent nomine, b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-5 ta' Frar 1999, messha l-fond 52, The Strand, Kalkara bhala partim minn sehemha mill-wirt ta' Joseph u Arthur ahwa Vella;

2. Illi l-imsemmi fond jinsab okkupat bhala residenza mill-intimati b'titolu ta' kera wara li l-enfitewsi

temporanja, li kienu akkwistaw l-istess intimati, skada fil-15 ta’ Gunju 1987;

3. Illi xi snin ilu, waqt access li sar mill-Perit Rene’ Buttigieg ghal fini tad-divizjoni, instab li l-intimati kienu ghamlu (u ghadhom jaghmlu sal-lum) hsarat u danni konsiderevoli u sdingar generali minn barra u minn gewwa, b’mod li gabuh qiesu maqjel ghall-annimali;

4. Illi mill-ewwel is-sidien ta’ dak iz-zmien, l-ahwa Vella, waqfu milli jaccettaw il-kera ta’ mitt lira Maltin fis-sena minghand l-intimati;

5. Ghaldaqstant l-esponent nomine jitlob umilment li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jizgombra lill-intimati u jirriprendi pussess tal-fond fuq riferit, f’terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, u dana talli kkawzaw hsarat u danni konsiderevoli lill-istess fond mikri lilhom. Bl-ispejjes.

Ra r-risposta ta’ l-intimati:

1. **In linea preliminari**, ir-rikorrent ghandu ggib prova tal-mandat tieghu li jipprocedi peremzz tar-rikors odjern ghan-nom ta’ l-assenti Josephine mart Sidney Cass.

2. **In linea preliminari**, ghandu jigi esebit l-att ta’ divizjoni li ghalih hemm riferenza fl-ewwel paragrafu tar-rikors sabiex jista jirrizulta l-interess tal-assenti Josephine mart Sidney Cass fil-proceduri odjerni.

3. **Bla pregudizzju ghal-premess u fil-meritu**, it-talba tar-rikorrent noe hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha ghalhekk tkun respinta bl-ispejjes kontrih, stante li l-esponenti ma’ gahmlux hsara fil-fond de quo fejn jirrisjedu.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta’ Ottubru 2000 li bih gew nominati periti teknici AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tat-8 ta’April 2002 u sema’ t-trattazazzjoni ta’ l-avukati.

Ikkonsidra,

1. Id-dokumenti mitluba mill-intimati gew prezentati.

2. Il-gurisprudenza tghallem li
“is-subinciz (a) ta’ l-art 9 tal-kap 69 jipprovdi li l-Bord jist’ jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej ‘ikun ghamel il-hsara hafna fil-fond.’ Frazi din li ………….giet interpretatai estensivament mill-gurisprudenza…………..li hi komformi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta’ hsarat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturalment dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta’ azzjoni donnuza attiva da parti ta’ l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hseib tal-fond lilu lokat ‘uti bonus pater familias’, naturalment dejjem fil-parametri ta’ l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin……. Il-gurisprudenza hi konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tiddetermina l-kirja korrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja………… Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma ‘hafna’ li ghandna tigi velorizzata u de finita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta’ min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita’ u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-gediment tal-fond u l-interesi tal-lokatur.” (‘Darmanin vs Galea et’, Appell mill-Bord 24/4/98; ara ukoll ‘Gatt vs

Mifsud', Appell 27/3/44; 'Scerri vs Mifsud' Appell 6/4/73; 'Farrugia vs Murgo' Appell 29/4/96; 'Tonna vs Zammit' Appell 30/3/74; 'Bianco vs Sant' Appell mill-Bord 11/12/97; 'Bianco vs Agius' Appell mill-Bord 25/2/99).

3. Billi l-kaz hu primarjament ta' natura teknika l-President tal-Bord iddiskuta r-rapport tal-periti teknici maghhom fid-dawl tax-xhieda moghtija. Dan hu kaz fejn kif jinghad fir rikors hemm 'hsarat u danni konsiderevoli……bhala rizultat ta' nuqqas komplet ta' manutenzjoni u zdingar generali minn barra u minn gewwa……..'. L-intimat ma jistax jitwemmen li ghamel ix-xogholijiet li jsemmi fix-xhieda tieghu. Ilu fil-post snin, seta ghamel xi haga zghira biss, imma llum il-post jinsab fi stat tassew hazin u hemm hsara hafna.

Il-Periti wara li gahmlu l-osservazzjonijiet taghhom fid-dettal ghalqu r-rapport hekk:

"……fil-fond……hemm nuqqas serju ta' manteniment tul firxa ta' snin, kemm internament u kemm fil-faccata esterna…..z-zewg kamrini li nbnew fuq wara mill-istess intimat……….ghalkemm kienu ta' necessita' ghalih, bhala kcina u kamrin tal-banju, minhabba r-restrizzjoni fisika tal-post u n-nuqqas ta' servizzi basici necessarji ghall-familja taz-zminijiet tallum……komplew jaggravaw is-sitwazzjoni peress illi tali kostruzzjoni addizzjonali mblokkaw ghal kollox l-grad ta' arjazzjoni u 'cross-ventilation" necessarja fl-istess fond, u b'hekk taw lok biex giet accellerata ferm aktar id-deterjorazzjoni tal-istess fond tul is-snin."

Dwar hsarat ta' natura struttwali l-periti kienu tal-fehma "li kemm is-saqaf tax-xorok ta' l-ambjenti fl-ewwel kpjan u l-gallarija ta' l-injam fil-faccata jkunu jridu jinbiddlu peress li jinstabu fi stat ta'deterjorazzjoni avvanzata, u ghalkemm l-istess fond jitqies bhala struttura relattivament qadima fis-snin affetwata drastikament minn effetti negattivi ta' salinita' tal-bahar fil-vicin, l-istess grad ta' zdingar u telqu u nuqqas ta' manteniment tul is-snin da parti ta' l-intimat accelleraw sostanzjalment id-deterjorazzjoni tal-fond de quo………"

4. Dan hu kaz tassew differenti mill-hafna li jigu quddiem il-Bord. Mhux il-kaz li d-dar tista' tigi rrangata bi ftit flus u fejn allura ma tinghatax is-sanzjoni ahharija ta' l-izgumbrament kif kien il-kaz imsemmi mill-abili difensur ta' l-intimat. ('Cremona et vs Chetcuti', Appell 7/10/96). L-intimat ha l-ghajnuna mill-Iskema ta' Ghotja ta' Flus ghall-Konservazzjoni ta' Bini Storiku imma jidher li ma ghamel xejn. Dan hu sintomatiku ta' l-imgieba tieghu. Igieb hafna skuzi li juru nuqqas kbir ta' qadi ta' dmirijiet tieghu bhalal kerrej. Halla s-snin igerbu u kollox jitilef maghhom. Ir-referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla in re "Micallef et vs Baldacchino et" (GCD, 7/12/01) imsemmija mill-abili difensur tar-rikorrent tkompli ssahhah dak li qed jghid il-Bord.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent nomine u jawtorizzah jerga jiehu f'idejh il-fond 52, The Strand Kalkara; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' sitt (6) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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