MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-1 ta' April, 2003

Rikors Numru. 82/2000/1

Rikors Nru: 82/00 B

Saviour Camilleri, Carmel Camilleri, Victoria Agius xebba Camilleri, Paul Camilleri u Joseph Camilleri, lkoll ahwa w ulied il-mejjet Angelo Camilleri

vs

Anthony Muscat

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma propretarji tal-fondi bin-numru tnejn (2) u tlieta (3), inkluz il-garage maghhom, li ghalkemm zewg numri pero' jinfdu ma xulxin, li jinsabu fi Pjazza Damino, Naxxar, u dan billi gie lilhom imholli b'wirt minn missierhom Angelo

Camilleri li miet fit-30 ta' Jannar 2000, liema fondi msemmija jinsabu mikrija lill-intimat versu l-kera ta' tnejn u ghoxrin Liri Maltin (Lm22) fis-sena pagabbli kulll sena bil-quddiem;

Illi l-intimat ma hasx hsieb il-manutensjoni tal-fond lilu mikri u fil-fatt ghamel u hemm fih hafna hsarat anke strutturali, naxxenti appuntu minn nuqqas ta' manutensjoni da parti tieghu tal-fondi hawn fuq deskritti;

Illi ukoll l-istess intimat ma baqghax jaghmel uzu mill-fond lili mikri u fil-fatt qieghed jabita banda ohra u ppermetta lil haddiehor jaghmel uzu mill-istess fondi minghajr il-kunsens espress tas-sidien;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fondi hawn fuq imsemmija, ossia dawk bin-numri tnejn (2) u tlieta (3), inkluz il-garage maghhom, li ghalkemm zewg numri pero' jinfdu ma' xulxin, li jinsbu fi Pjazza Darnino, Naxxar, u dan ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija;

2. Jipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fondi hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi hu jichad l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti dwar non-uso u hsara.

Illi l-fond in kwistjoni jikkostitwixxi l-post ta' residenza tal-intimat u ghalhekk huwa fl-interess tal-istess intimat li l-fond li jabita fih jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; ghaldaqstant, l-allegazzjoni dwar nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond hija nfondata.

Illi inoltre, l-allegazzjoni li l-intimat qieghed jghix f'post iehor u mhux fil-fond mikri lilu hija wkoll infondata; li se

mai l-konvenut ghamel perjodu qasir assenti mill-fond meta mar jghix ma' ohtu minhabba ragunijiet ta' mard.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permess mil-ligi.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-12 ta' Marzu, 2003.

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti wirtu l-fond minghand missierhom Angelo Camilleri li miet fit-30 ta' Jannar 2000. Il-fond kien inkera mill-familja Camilleri lil omm u missier l-intimat madwar sittin (60) sena ilu. L-intimat jghid li dejjem ghex fil-fond (fol 52). Hu l-intimat Ganni Muscat fisser li hu ghandu disgha u hamsin (59) sena, twieled fil-post, izzewweg fl-1971, wara z-zwieg baqa' fil-fond ma' martu. Hemm twieldu t-tlett uliedu Norbert, Alessio u Brizio. Mar jghix ghar-rasu fl-1985 (fol 110-112). Rose Cortis, oht l-intimat twieldet ukoll fil-fond. Ommha mietet madwar ghaxar (10) snin u kienet toqghod fid-dar 'de quo' (fol 142-146).

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti:

"Illi l-intimat ma hax hsieb il-manutenzjoni tal-fond lilu mikri u fil-fatt ghamel u hemm fih hafna hsarat anke strutturali, naxxenti appuntu minn nuqqas ta' manutenzjoni da parti tieghu tal-fondi hawn fuq deskritti".

3. "Is-subartikolu (a) ta' l-Art. 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid li jirriprendi l-pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond". Kwazi din li……giet interpretata estentivament mill-gurisprudenza…… hi li konkordi li sabiex is-sid jizgombra lill-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

dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-inkwilin naqas mid-dover fuqu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lilu lokat uti bonus peter 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 tittermina l-kirja kurrenti jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja…… Il-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament 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 kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur……mhux kull nuqqas ta' manutensjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita' tieghu, ghanda twassal biex tiggustifika ir-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat. ('Darmanin vs Galea et', App. Mill-Bord, 24/4/98; ara ukoll 'Camilleri et Chircop', App. Mill-Bord, 16/12/02 u Bord li Jirregola l-Kera 'Grech noe vs Falzon, 26/9/00).

4. Dwar l-ewwel kawzali dak li qed jghidu r-rikorrenti gie muri minnhom lill-periti teknici fl-access li sar fl-24 ta' Mejju, 2001. Il-periti huma tal-fehma li l-fond hu

"pjuttost qadim, ta' aspett, tfassil u konsistenza intissukament rurali, u ma jidhrilniex li kien hemm tali nuqqas ta' manutensjoni tul is-snin li tikkawza hsarat u danni ta' certa entita' kif gie allegat mill-istess rikorrenti li deheru ferm indecizi waqt l-access peress illi prima facie taw wiehed x'jifhem illi kienu qed jaraw l-istess fond minn gewwa ghall-ewwel darba".

5a. Jirrizulta li r-rikorrenti marru l-ewwel darba fil-fond fit-8 ta' Marzu 2000 mal-Perit Peter Zammit biex issir dikjarazzjoni dwar l-assi ta' missierhom.

5b. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lill-Perit Peter Zammit li jghid (fol 37)

"… l-post kien jidher li bhala struttura ma kienx f'sitwazzjoni hazina pero' bzonn dawra sew, dawra bhal tibjid, istallazzjonijiet ta' dawl u ilma li kienu jidhru antiki, meta dort……"

Il-perit Zammit bejn wiehed u iehor qed jaqbel mal-Periti tal-Bord.

L-intimat irranga s-saqaf a spejjez tieghu fl-1987 meta kien ghadu haj missier ir-rikorrent li ta l-permess ghal dan ix-xoghol.

6. Wara li r r-rapport tal-periti teknici fl-isfond tal-gurisprudenza l-Bord jiddeciedi li fil-fond ma hemmx il-hsara kbira li ssemmi l-ligi biex kerrej jigi mkecci minn fond. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti fuq l-ewwel kawzali qed tigi michuda.

7. Il-Bord ser jikkonsidra t-tieni kawzali tar-rikorrenti

"l-intimat ma baqghax jaghmel uzu mill-fond lilu mikri u fil-fatt qieghed jabita banda ohra u ppermetta lil haddiehor jaghmel uzu mill-istess fondi minghajr il-kunsens espress tas-sidien".

8a. Jospeh Agius u Carmel Camilleri fl-affidavit taghhom (fol 7 u fol 21) wara li jaghmlu referenza ghall-istat li fih jinsab il-post iziedu

"Minbarra hekk kien hemm ukoll fatturi ohra li juru bic-car li l-inkwilin Anthony Muscat ma kienx baqa' jaghmel uzu mill-fondi 'de quo' u ma kienx qed jghix fihom. Fost ohrajn is-sodda li kien hemm fil-fond ma kellhiex frix u kienet tidher li ma tintuzax, filwaqt illi ma rajniex kcina. Lanqas ma kien hemm l-ghamara li soltu jkun hemm f'post li jintuza ghall-abitazzjoni, fejn kull ma rajna kienu biss xi zewg kwadri u xi pjanti zghar fil-kurridur ta' fuq. Il-post kien fih ukoll hafna ghanqbut u sinjali ohrajn ta' 'hmieg u abbandun'.

b. Camilleri rega' xehed fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2003 wara li l-Bord ordna l-isfilz ta' korrezzjoni li taha ittiehed

‘recording’ u wara inkitbet minn Victoria Agius (sfilz ta’ pagni 10 se 20 tad-dan ir-rikors). Camilleri xehed dwar tahdita li kellu ma’ l-intimat fil-pjazza tar-rahal dwar l-istat tal-fond. Ried jerga’ pero’ l-fond u l-intimat ried qabel jiehu parir minghand l-avukat tieghu. L-intimat semma sahtu u skond ix-xhud qal

“…l-ewwel (il-fond) ingawdih jien umbaghad in-neputi, imbaghad inthom”.

c. Dwar l-allegat ‘non uso’ ir-rikorrenti jghidu li l-intimat kien izomm il-karozza tieghu pparkjata quddiem id-dar ta’ ohtu (fol 6 u fol 21), nehha s-servizz tat-telephone (fol 8), il-meter tad-dawl sa Marzu 1998 gieli ircieva u gieli le, tad-dawl inqara (fol 99-104).

“Il-meter tal-ilma … huwa antik hafna…u huwa wieqaf”; il-konsumatur huwa wiehed (155 fol).

Skond ix-xhieda tar-rapprezentata tal-Korporazzjoni ghas-servizz tal-ilma.

9. L-intimat li ghandu sittin (60) sena jghid li jghix fil-fond u mieghu jghix it-tifel ta’ huh li ghadnu madwar tlieta u ghoxrin (23) sena. Dan twieled fil-post u ghadu jghix fih (fol 55). Ghal habta ta’ Novembru 1995 l-intimat kellu attakk tal-qalb u fuq parir mediku mar ‘ftit’ fid-dar ta’ ohtu. Jiekol u jorqod hemm (fol 56-631). Imhabba ragunijiet ta’ sahha telaq mix-xoghol. Hu guvni, ghadu f’sahhtu u jghaddi hafna hin fil-pjazza tar-rahal (fol 67-68).

10.Hu l-intimat, Gianni Muscat li hu sena izghar mill-intimat u li meta zzewweg ghamel xi zmien ma ommu (ara para 1 ta’ din is-sentenza) jghid li ibnu Brizio ma setax jidher il-Mosta u hekk mar ma’ nanntu u huh in-Naxxar fejn ghadu (fol 114).

11.Xehdet ukoll oht l-intimat Rose Cortis li tikkollabora x-xhieda ta’ Gianni Muscat hu zewgha. Izied li ghada conetta tad-dar ta’ l-intimat. Ghall-ewwel kienet tnaddaflu hi imma issa l-intimat ghandu min jaghtih l-ghajnuna (Seftur) (fol 125-145).

12.Huwa minnu li l-intimat jiddependi ghal certu servizzi fuq ohtu ghax kien tah attakk tal-qalb. Ma jistax jinghad li telaq id-dar fejn kien jghammar u llum ghandu ghamara ohra.

13.Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Bonnici vs Livori’ (30/11/84).

“Il-fatt li dawn in-nies (morda) jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternativa accomodetron f’dan l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid ikun jista’ jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accommodation”. (ara ukoll ‘Cachia et vs Zammit McKeon noe’, App. Mill-Bord, 23/4/98; Abela pro et noe vs Camilleri’, App. Civ 22/4/86; Bord li Jirregola l-Kera, ‘Tonna vs Dallia’, 3/10/02, ‘Ritchie vs Vassallo’, App 14/6/96; ‘Felice vs Cini’, App. Mill-Bord, 28/6/01; ‘Azzopardi et vs Rodenos, Prim’Awla 17/2/03 per Imhallef Philip Sciberras).

14.Il-fond li bniedem ma jilqax jaghmel uzu shih mid-dar mikrija minnu minhabba mard u juza ghal certi bzonnijiet dar tal-qraba tieghu, ma jfissirx non uso li jgib is-sanzjoni ta’ tkeccija. L-istat ta’ fatt irid ikun imsieheb mal-hsieb ta’ bniedem li ghax irid, jaqbad u jitlaq mid-dar ghax hekk irid u mhux imhabba cirkustanzi li m’ghandu l-ebda kontroll fuqhom. Kull bniedem ghandu jedd ghal daru. Fi sptarijiet, djar ghal min jghodd snin mhux hazin, djar ta’ qraba, m’hemm l-ebda certezza li bniedem ser jibqa’ hemm.

15.Fil-kaz li ghandu quddiem il-Bord l-intimat m’ghandu l-ebda certezza li ohtu ser tibqa’ taghtih is-servizzi li qed taghtih illum. X’jigri jekk ohtu jigrilha xi haga?

16.Ma jirrizultax ghalhekk li l-intimat qed ‘jabita banda ohra’. Ma dan ir-rikorrenti qed jghid li qed ihalli lin-neputih jaghmel uzu mill-fond minghajr il-kunsens espress tas-sidien. Il-kerrej sakemm qieghed izomm ir-residenza tieghu ghandu l-jedd li jdahhal lil xi hadd joqghod mieghu

u jaghmel uzu mill-fond. Ma jehtiegx l-ebda permess mis-sidien. Jista’ jkun kif inhu mfassal it-tielet paragrafu tar-rikors, li r-rikorrenti qed jghidu li l-intimat ghamel xi sura ta’ cessjoni. Izda dan ma jirrizulta minn imkien. Min joqghod ma xi hadd, ikun jixtieq li xi darba isir il-kerrej hu. Min joqghod ma xi hadd, ikun jixtieq li xi darba isir il-kerrej hu. Din hi biss xewqa ghax il-bard u x-xita, l-Mulej jaf meta.

17.Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq it-tieni kawzali.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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