MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 9/2001/1

Carmel Vella

vs

Pawla Cassar

Illum 6 ta' Otttubru 2004

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimata l-fond ossia dar numru dsatax (19), Triq ta' l-Ghajn, Fontana, Ghawdex u dan versu l-kera ta' hmistax-il lira Maltija (Lm15) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta' Novembru.

Illi l-intimata bidlet l-uzu ta' dan il-fond peress illi m'ghadhiex tabita fih, izda marret toqghod band'ohra kif jigi dettaljatament pruvat fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

Illi ghaldaqstant l-esponenti jixtieq jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-fond fi tmiem il-perjodu korrenti.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah ma jirrinovax il-kirja u jawtorizzah jirriprendu lura l-pussess tal-fond lokatizzju fi tmiem il-perjodu ta’ kera korrenti u cioe’ fil-15 ta’ Novembru 2001.

Ra r-Risposta ta’ l-Intimata fis-sens illi:

Illi d-domanda tar-rikorrenti hija nfondata fid-dritt u fil-fatt ghar-ragunijiet segwenti.

Ill fil-fond mertu ta’ din il-kawza kienu jghixu u ilhom jghixu ghal snin kbar l-intimata u bintha mizzewga bil-familja taghha.

Illi ghall-habta ta’ Ottubru 2000 l-proprjetarji tal-fond adjacenti ghal dak ta’ l-esponenti gie mwaqqa’ mis-sidien tieghu b’mod illi l-hajt divizorju tal-fond ta’ l-esponenti gie iperper u l-kantuniera tieghu bdiet tinfetah. Ghalkemm is-sidien tal-fond mwaqqa’ rabtu din il-kantuniera b’vireg tal-hadid, il-perit ta’ l-esponenti hass li dan ir-rimedju ma kienx sufficjenti.

Illi oltre dan l-awtoritajiet tal-Enemalta abbusivament u b’mod irrisponsabbli, rabtu diversi cables hoxnin ta’ l-elettriku, wiehed minnhom jaqsam it-triq, ma’ wahda minn dawn il-vireg b’mod illi l-perikolu kompla jizdied.

Illi nonostanti l-protesti ta’ l-esponenti lill-Enemalta u lis-sidien tal-fond mwaqqa’ s-sitwazzjoni baqghet l-istess.

Illi peress illi l-esponenti hija semplicement l-inkwilina ma setghetx taghmel kawza hi lis-sidien tal-fond mwaqqa’ u lill-Enemlata, ghalhekk kif kellha l-obbligu li taghmel, gibet ripetutament l-attezjoni tar-rikorrenti ghas-sitwazzjoni li nqalghet u talbitu biex jiehu passi kontra s-sidien tal-fond kontigwu pero’ dana ma tax kaz tant illi l-esponenti ghamlet protest kontra dawn is-sidien u kontra r-rikorrenti u kienet sa taghmel kawza kontra taghhom it-tnejn biex

jitnehha l-perikolu u tissewwa l-hsara meta rceviet dan ir-rikors.

Illi minhabba dan il-perikolu l-esponenti ghal certu zmien bdiet tmur torqod ghand it-tifla taghha waqt illi matul il-gurnata kienet tibqa' fil-post.

Illi ricentement is-sidien tal-fond adjacenti bdew jibnu l-fond taghhom u ghalhekk l-perikolu qed jitnehha ghalkemm tibqa' l-kwistjoni tad-danni li saru fil-fond ta' l-intimata.

Illi huwa principju fondamentali legali illi hadd ma jista' jippretendi li jiehu vantagg minn att illecitu ta' kommissjoni jew ommissjoni, li jikkommetti huwa stess. Fil-fatt ir-rirkorrenti ghamel dan ir-rikors kontra l-esponenti biex ibezzaghha peress illi riedha tixtri l-post pero' ma waslux fuq il-prezz.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent qed jibbaza t-talba tieghu ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess tal-fond indikat fir-Rikors, fuq ir-raguni li l-intimata allegatament m'ghadhiex toqghod f'dan il-fond. Il-ligi ma ssemmix espressament din ir-raguni partikolari ghar-ripresa. Imma kif insibu fil-gurisprudenza lokali: "*Min izomm il-fond maghluq jaghmel uzu divers minnu, billi hu maghruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone***." (app.civ.8.ii.1954, Schembri v Bonnici). Ghalhekk dan in-nuqqas ta' uzu jinkwadra ruhu wkoll taht ir-raguni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-kap.69 u cioe' li l-inkwilin

"*ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri*."

Fil-kaz in ezami nsibu li gie ammess mill-istess intimata illi hija tassew ghamlet xi zmien tmur torqod fir-residenza ta' wahda minn uliedha. Dan pero' giet imgieghla taghmlu minhabba l-perikoli li hija ssostni li kien hemm fil-fond in kwistjoni, minn meta l-proprjrjetarji tal-fond adjacenti waqqghu il-post u hallewlha l-hajt divizorju skopert ghall-arja ghal zmien konsiderevoli.[1] Sa qabel ma bdew dawn ix-xogholijiet, bintha kienet toqghod maghha fl-istess post bil-familja. Imma hekk kif twaqqa' l-post ta' ma' gembha, din telqet minnufih ghax bezghet u hegget ukoll lil ommha biex tmur toqghod maghha. Ghalkemm accettat li tmur torqod fid-dar ta' bintha, matul il-gurnata xorta wahda kienet tkun fil-fond in kwistjoni. Dan ikkonfermawh ukoll ix-xhieda Michael Zammit, wiehed mis-sidien tal-post adjacenti ghal taghha u l-A.I.C. Guido Vella, l-perit tieghu.[2]

Kuntrarjament ghal dak li jsostni r-rikorrent fin-nota ta' l-Osservazzjonijet tieghu, l-intimata xejn ma kienet indifferenti ghal dak li gara. Anzi jirrizulta li ghamlet dak kollu li kien possibbli ghaliha u minnufih inkarigat perit sabiex jikkonstata l-hsara,[3] pprotestat kemm felhet mal-girien taghha u ma' sid il-kera u geghlithom jiehdu passi rimedjali kemm jista' jkun malajr halli jitnaqqas il-perikolu.[4] Infatti b'reazzjoni ghal dan, saru xi vireg tal-hadid biex tintrabat il-kantuniera tad-dar taghha. Imma l-perit Scerri nkarigat mill-intimat ma kienx sodisfatt u baqa' jinsisti li jsir irfid adegwat permezz ta' travi tal-hadid li jitqabbdu ma' bazi soda fl-art jew mal-hitan ta' l-ewwel bini lejn in-nana tan-nofsinhar.[5] Minn dan kollu pero' baqa' ma sar xejn. Lanqas ma jidher illi s-sid innifsu ha xi passi biex jitnaqqas dan il-perikolu. Anzi ssodisfa ruhu bl-assikurazzojni li tawh il-girien ta' l-intimata li kienu ser jaghmlu huma x-xogholijiet rimedjali mehtiega.

[1] Ara ritratti esebiti mil-intimata ma' n-Nota taghha tat-22.1.03 a fol.44 tal-process

[2] ara deposizzjoni ta' Michael Zammit tal-5. 3.03 a fol.57 u dik ta' l-A.I.C. Vella ta' l-1.10.03 a fol.74

[3] ara Dok.A a fol.9

[4] ara protest gudizzjarju ta' l-intimata kontra r-rikorrenti u s-sidien tal-fond imwaqqa Dok.F a fol.14

[5] ara Dok.C afol. 11

Biex jitkompla jizdied il-perikolu ghall-intimata, wara li saru dawn x-xogholijiet rimedjali mis-sidien tal-fond imwaqqa', impjegati tal-Korporazzjoni Enemalta qabbdu cable tad-dawl proprju ma' wahda mill-vireg li kienet saret biex torbot il-post ta' l-intimata.[6] Hija pprotestat ukoll ghal dan u kellha sahansitra tikteb lic-Chairman tal-Korporazzjoni sabiex jinqala' dan il-cable. Pero' sakemm eventwalment tnehha, regghu ghaddew diversi xhur ohra.[7]

Ovvjament hadd ma jista' jiccensura lill-intimata illi f'cirkostanzi bhal dawn, u meta huwa maghruf illi sfortunatament anke kien hemm incidenti serjissimi fejn intradmu l-okkupanti ta' fondi adjacenti ghal postijiet li jkunu twaqqghu, allontanat ruhha mir-residenza taghha sakemm il-post ta' ma' gembha rega' nbena u twarrab il-perikolu ghaliha. Anzi jidher illi, minkejja dan il-perikolu, hija lanqas abbandunat id-dar taghha ghal kollox, ghax matul il-gurnata kienet xorta wahda tghix hemmhekk u kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell: " ….*ma jistax jinghad li l-fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal ragunijet specjali ikun kostrett li perjodikament, u anki ghal xi ftit zmien koninwament, huwa imur joqghod ma' haddiehor*." [8]

Ghal dawn il-motivi, billi r-raguni ghaliex ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess tal-fond indikat fir-Rikors ma tirrizultax, tiddeciedi billi tichad it-talba bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

---

[6] ara ritratti esebiti a fol.44
[7] ara Dok.E a fol. 13 u risposta relattiva a fol.45
[8] Adele Bugeja vs Giuseppa Chetcuti:16.1.1956

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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