MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 160/2000/1

Rikors Nru: 160/2000B

Loreto Cutajar

Vs

Francis sive' Frans Farrugia

Il- Bord,

Ra ir- rikors ta' Loreto Cutajar fejn jesponi b' rispett:

Illi l- esponent jikri lill- intimat l- fond "Ave Maria House", 24, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi u dana versu l- kera ta' mija u hamsin lira Maltin (LM150) fis- sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem.

Illi l- intimat ghamel hafna hsara fil- fond imsemmi u/jew mhux qieghed juza l- fond ghall- skop li l- istess fond gie mikri lilu u/jew xort' ohra ma huwiex qed jesegwixxi l- kundizzjonijiet tal- kirja.

Illi minhabba fil- permess jezistu ragunijiet sabiex l-esponent bhala sid il- kera jiehu lura l- pussess tal- fond imsemmi a tenur tal- Artikolu 9(a) tal- Kapitolu 69.

Ghaldaqstant l- esponent jitlob umilment lil din l-Onorabbli Bord jogghobha tawtorizzah ma jgeddidx il-kirja tal- fond fuq imsemmi u jirriprendi l- pussess tal-istess u konsegwentament tordna li l- intimat jizgombra mill- istess fond fi zmien qasir u perentorju u dan taht dawk il- provedimenti xierqa u opportuni.

Ra ir- risposta ta' Francis sive Frans Cutajar fejn jesponi bir- rispett:

Illi t- talba tar- rikorrenti hi nfondata fil- fatt u fid- dritt billi l-esponent mhux biss ma kkawza l- ebda hsarat talli r-rikorrenti qua lokatur ma hax hsieb jassikura li jsiru x-xogholijiet rimedjali kagonati bi traskuragni tal- kerrej tal-fond sovrastanti.

Illi l- esponent ghadu abitwalment jaghmel uzu mil- fond de quo.

Inoltre huwa ma kiser l- ebda kondizzjonijiet lokatizji.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u id- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tas- 6 ta' Ottubru 2004.

Ra n- nota ta' sottomissjonijiet tar- rikorrent.

Ikkonsidra,

1. L- ewwel kawzali tar- rikorrenti hi li l- intimat ghamel hafna hsara fil- fond mertu ta' dan ir- rikors. Il- Bord jgahti permess lis- sid li ma jgeddidx il- kifi jekk il- kerrej fil- kors tal- kiri ta' qabel "Ikun ghamel hafna hsara fil- fond"

2. L- ilment tar- rikorrent:

“Dan kelli problema ma ta’ fuq… Mario Farrugia… kien hemm girien ghandha l- bini ma’ genb ezatt… ma’ Frans Farrugia u … qaltli li s- saqaf ha jaqa’ … qaltli ta’ Mario (Farrugia), u jiena tlajt nigri fuq il- bejt ghax kien hemm in- nies joqghodu taht… mort insib lil Mario Farrugia u lil mara tieghu… ghedtlu Mario ejja igri l’ barra ghax ha jaqa is- saqaf ghedtlu’….. qieghed nitkellem ma’ Mario ghedtlu dan dizastru… kellu xorti ma waqax is- saqaf u qatilhom, din it- traskurgni kollha, din ta’ Mario” (fol50-51).

Ir- rikorrenti esebixxa ritratti dwar il- hsara, mehudin f’ Dicembru 1999. Il- Pulizija bdiet prceduri kontra Mario Farrugia u r- rikorrent fuq ‘inponenza tal- Housing’ (fol 58). Sar ftehim bejn ir- rikorrent u Mario Farrugia, dan ha post mid- Dipartiment tal- Akkomodazzjoni Socjali, telaq minn fejn kien u r- rikorrent bata id- danni u ha c- cwievet.

3. Mario Farrugia kien joqghod fl- appartament ta’ fuq l- intimat Francis Farrugia. (ma jigux minn xulxin) Iz- zewg appartamenti huma tar- rikorrent kif hemm appartament iehor li fih joqghod wiehed mill- ulied tar- rikorrent, Ian Cutajar u appartament iehor – erbgha b’ kollox. (fol68). Ix- xhud jghid li l- ilma hareg mill- banju tieghu u jiskula kullimkien kif jghid li fl- appartament tieghu hemm il- hsara. (fol72).

4. Mart ir- rikorrent ukoll tghid li l- hsara bdiet mill- appartament ta’ Mario Farrugia. L- istess jghid bin ir- rikorrent Ian Cutajar b’ mod carissimu (fol90). Qed jistudja l- arkitettura. L- appartamenti ghandhom katusa wahda li taghti ghad- dranagg. Jaqbel ukoll ma’ l- intimat kief bdiet il- hsara.

5. Mir- rapport tal- periti jirrizulta li hemm “ghamla ta’ tbajja tat- tixrib ta’ l- ilma fis- saqaf” f’ kamra tas- sodda hemm “zewg kamrini zghar fejn hemm lokalizzata il- hsara fis- saqaf….. is- saqaf kien imtebba sewwa bhala rizultat dirett ta’ tixrib sostanzjali mill- fond sovrastanti, inkluz tfaqqiegh u oxidisation u rusting tax- xibka ta’ l- istess saqaf. Dawn kienu jinkludu l- ambjent adebit bhala kcina u

tal- kamra tal- ikel konfinanti ma’ hajt divizorju ta’ logga retroposta imsaqqfa bil- corrugated asbestos sheeting…… Gie osservat ukoll li fil- kaz ta’ l- ambjent gewwieni tal- kcina s- saqaf kien ifarfar, intebba sewwa u b’ wahda mill- vireg…. Mikxufa u msadda sewwwa u l-paviment ta’ l- art kien miksi bil- linolium sheeting.” Il-kamra tal- banju ghanda saqaf tal- konkos li hu mtebba b’ fungoid growth peress li ma kienx hemm kontrabejt fuqu, u li fuqu kien hemm tank ta’ l- ilma.” Il- periti gabru kollox f’ daqqa.

“Jidhrilna li l- post waqt l- ispezzjoni kien mizmum tajjeb u l- unika hsara strutturali …. kienet pjuttost lokalizzata fin-naha ta’ gewwa tal- binja lokalizzata direttament u primarjament minn tnixxija ta’ l- ilma mill- post ta’ fuq” (fol 139 – fil- process hemm tlett kopji tar- rapport).

5. Il- bord jghamel referenza ghas- sentenza in re ‘Camilleri et vs Chircop’ (App. Mill- Bord 16/12/02) fejn tfisser li:

“In materja ta’ lokazzjoni l- kodici civili jistabilixxi “….. li s-sid ghadnu jikkunsinna l- haga fi stat tajjeb ta’ tiswija u ta’ kull xorta” (art.1540) u “ghandu jghamel tajjeb li l- haga moghtija b’ kiri ma ghandiex mankamenti jew difett li jfixklu jew inaqqsu l- uzu tghha(art. 1545). F’ kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra passibli ghad- danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lil kerrej bihom (art1546)…. Il- gurisprudenza hi konkordi li sabiex sid jizgombra lill- kerrej wara allegazzjoni ta’ hsarat fil- fond irid jissodisfa lill- Qorti li dawn il- hsarat saru mill- kerrej.” (ara wkoll ‘Gerada vs Pace’, App. Civ. 5/3/84).

6. Jirrizulta minghir l- icken dubju li l- hsara fil- fond ma gietx htija ta’ l- intimat u ghalekk it- talba tar- rikorrent imsejsa fuq ‘hsara hafna’ qed tigi michuda.

7. It- tieni kawzali:

‘L- intimat mhux qieghed juza l- fond ghall- iskop li l- istess fond gie mikri lilu u/ jew xort ohra ma huwiex qed jesegwixxi l- kundizzjonijiet tal- kirja’

8. Il- partijiet jaqblu li l- fond inkera bhala dar biex tghammar fih familja. Fil- bidu fil- fond kien hemm ir- rikorrent, martu ta’ nazzjonalita Ingliza u ibnu. Bejn il- mizzewgin Farrugia saret separazjoni u l- omm u l- iben telqu. Ir- rikorrent qed jallega li l- intimat abbanduna l- fond u mar joqghod ma haddiehor. L- intimat jirribatti li hu dejjem baqa’ joqghod hemm u ibnu, wara xi zmien, gie joqghod mieghu.

9. Fis- sentenza in re ‘Blackman vs Cuschieri et’ deciza mill- Onorabbli Qorti tal- Appell (App. mill- Bord, 16/12/02) intqal li:

“Fil- fehema tal- Qorti biex veru tissustesti r- residenza din ghandha tiddenota certu grad ta’ kontinwita’ ta’ uzu u timmanifesta l- mod kif il- bniedem jorganizza hajtu u dik tal- familja tieghu fil- post li hu intenda bhala r- rsidenza abitwali tieghu.”

10. Ir- rikorrenti jishaq li meta grat il- hsara ma beda jsib lil hadd biex ikun jista’ jirranga d- difetti ta’ xi kumditajiet in komuni. Il- fond krieh lill- intimat ghall- habta tas- sena 1990. Fl- ahhar xhur beda jissuspetta li l- intimat ma kienx qed joqghod hemm. Fittex lill- intimat meta grat il- hsara u sabu jonsob u dak inhar imxew ta’ hbieb, ukoll ghax kien riesaq il- Milied. Darba ohra mar fil- fond ta’ l- intimat biex jiehu xi ritratti tal- ‘hsara’ u fethitlu x- xhud Dorothy Micallef. Din maghha kien hemm ragel. Din taghtu n- numru tal- mobile ta’ l- intimat. F’ xi zmien taghtu n- numru tat- telephone taghha u anki l- indirizz taghha. Cempel hemm, darba sab lilha, darba sab xi tfal u darba sab l- intimat. Gieli cemplet martu Antonia Cutajar.

11. L- imsemmija Doroty Micallef mressqa bhala xhud mir- rikorrenti li l- intimat hu hbieb sewwa ma’ zewgha. Gieli tahsillu u tnaddaflu l- post. Darba kienet fil- post meta r- rikorrenti ried igib il- perit ghax l- intimat ma setax ikun hemm imhabba ‘interview’. Tinnega li tghat lir- rikorrent in- numru tad- dar taghha. L- intimat joqghod f’ daru, gieli jkun ghandha mhabba “illi hu jrabbi l- klieb” (fol 47), qatt ma raqad ghandha u li ghandha tlett ulied.

12. Skond ix- xhieda tar- rapprezentanti tal- Korporazzjoni ghas- Servizzi ta’ l- ilma

“il- post hu registrat ‘bhala domestiku’. Jidher li l- post ma jntuzax, ghax fil- fatt kien hemm hafna mir- readings, ma kienux qed jittiehdu readings, kienet qed tohrog stima u dan l- ahhar anke il- meter reader irrapurtah bhala li mhux jintuza.(fol110, seduta tat- 23 ta’ Ottubru 2002)”

Izid li l- meter ma nqarax minn Awwissu 2002. Qbel kien hemm okkazzjonijiet fejn inqara. Bejn 1997 – 2000 dejjem inqara (ibid).

13. L- intimat jghid li fl- 1997 issepara minn mal- mara. Xi sena wara spicca mix- xoghol. Dwar in- nuqqas ta’ konsum ta’ l- ilma igieb bhala raguni l- hsara li grat fil- post. Sposta ukoll xi ambjenti. L- ewwel jghid li ibnu baqa’ mieghu (affidavit), wara (in kontroezami jispecifika li ibnu ghamel xi zmien ma’ ommu separata u imbghad rega gie ghandu. Mid- dokument a fol 179 jirrizulta li bin l- intimat kien f post iehor fis- 7 ta’ Marzu 2001 imma qabel u wara kien fil- fond.

14. Ufficjalment minn Ottubru 1990 ir- rikorrent hu registrat fuq il- fond ‘de quo’. Ibnu jidher registrat l- ewwel darfba f’ Ottubru 2000. Jerga jidher f’ Ottubru 2002 u hekk jibqa’. It- tifel minn numru tal- karta tal- gharfien jidher li ma kienx cittadin Malti imma sar hekk melli ghalaq it- tmintax il- sena.

15. Michael Francis Farrugia jaf lil Manuel Micallef, gieli missieru jitla’ ghand dan biex jghalef, qatt ma jorqod hemm, joqghhod fil- fond in kwistjoni. Fil- fond l- iehor l- iben gieli jitla nhar ta’ Hadd.

16. Bniedem mhux bil- fors ikun hajtu kollha id- dar. Jghix il- hajja li jrid. Ma jirrizulta minn imkien li l- intimat ghandu xi dar ohra fejn jghammar jew li qed jghaddi hajtu f’ dar ohra. Jista’ juza kumditajiet ta’ qraba bhal ta’ omm u ta’ hutu imhabba hsarat fid- dar tieghu mhux htija tieghu. F’ dan il- kaz ma hemm l- ebda abbandun ta’ residenza.

Ma jirrizultax li l- intimat mhux qed juza l- fond jew li mhux jesegwixxi l- kundizzjonijiet tal- kirja. It- tieni kawzali ma gietx pruvata. Aktarx lir- rikorrent li joqghod qrib hafna ta' l- erba' appartamenti iridhom kollha ghal- uliedu.

Ghalekk il- Bord jichad it- talba tar- rikorrenti fuq il- kawzali kollha, bl- ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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