MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' April, 2006

Rikors Numru. 82/2003/1

Rikors Nru 82/2003

Giovanna Caruana

Vs

Maria Ellul

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Settembru, 2003 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimata l-fond 15, Triq San Gwakkin, Marsascala, bil-kera ta' hmistax-il lira Maltin (Lm15) fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi in oltre, l-intimata halliet il-fond fi stat ta' disuzu u deterjorazzjoni u ghalhekk wkoll l-istess rikorrenti ghandhom dritt jippretendu l-pussess tieghu;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi tigi in vista tac-cirkostanzi premessi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond 15, Triq San Gwakkin, Marsascala, u b'hekk jordna konsegwentement dan l-Bord l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha premess.

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt spettanti lir-rikorrenti ghad-danni.

Ra li l-intimata pprezentat ir-risposta taghha fl-1 ta' Ottubru, 2003 fejn esponiet:

1. Illi huwa minnu li hija tikri minn ghand ir-rikorrenti il-fond f'numru 15 Triq San Gwakkin, Marsascala, bil-kera ta' hmistax-il lira maltin (Lm15) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi mhux minnu, u l-esponenti katergorikament tichad, li hija qed thalli l-fond imsemmi, r-residenza taghha, fi stat ta' disuzu u deterjorazzjoni, anzi hija r-rikorrenti li qed tonqos li taghmel it-tiswijiet mehtiega minnha skond il-ligi, bi tbatija ghall-esponenti.

3. Illi hija ma ghandhix hlief il-fond imsemmi li hija tuza kif jinghad fuq bhala r-residenza ufficjali taghha, kif minn dejjem kien ghal snin twal.

Ghaldaqstant dan il-Bord ghadu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta' Gunju, 2004 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2004.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hija n-non uso tal-fond. Il-Bord jifhem li hawnhekk il-kawzali huma tnejn (ara nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti).

2. Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tghid li wirtet il-post fil-1970 minghand certa Tonina Galea (Mix-xhieda tan-naha intimata jirrizulta li f'dak iz-zmien l-intimata u zewgha kien diga fil-fond).
u
"L-intimata illi llum ghandha sebgha u tmenin (87) sena ilha ma tghix fil-post ghal dawn l-ahhar hames snin. Hi mardet cirka hames snin ilu, u dan peress illi hija diabetika u rigel minnhom kellu jigi maqtugh.

F'dawn l-ahhar hames snin, l-intimata kienet qieghda tghix ghand bintha Miriam li toqghod Wied il-Ghajn stess. F'dawn il-hames snin, l-intimata qatt ma ressqet fil-post. Apparti minn dan l-intimata ma tista' qatt tirritorna fil-post peress illi hi tghix go wheelchair u l-post fih dsatax-il targa u dan peress li l-fond hu maisonette fl-ewwel sular" (fol 9).

3. L-istess tghid in-neputija tar-rikorrenti (fol 11)

4. Skond ix-xhieda tar-rapprezentant tal-Maltacom is-servizz iddahhal fil-fond fis-27 ta' Jannar, 1989. Il-konsum hu baxx hafna u l-kontijiet jithallsu b'mod regolari:
"Li nista' nghid zgur, li mill-1998 'l hawn il-kontijiet kienu kwazi kollha kera biss. Jekk kien hemm xi pulses ikunu jaqghu taht l-allowance ta' free calls" (fol 43).

Xhieda dwar <u>konsum</u> tas-servizz tat-telefonija ma hi bl-ebda mod, xi prova deciziva. Wiehed jista' joqghod icempel il-hin kollu jew ma jcempel qatt, jew biss ghal xi

htiega kbira. Differenti l-kaz meta wiehed idawwar is-servizz minn post ghall-iehor.

5. L-intimata tghid li ilha toqghod fid-dar ta’ bintha ‘xi haga zghira aktar minn sena. Ezatt wara tbiddel il-figura u ssemmi ‘xi sentejn u nofs’. Izzid “*l-ahhar darba li mort fil-fond numru 15, Triq San Gwakkin, Marsascala kien xi sena u nofs ilu u mort noqghod hemmhekk u ghamilt madwar tlett gimghat u ergajt gejt lura f’din ir-residenza ghax kelli operazzjoni f’saqajja xi sena ilu”*. Il-fond mikri li fih xi ghoxrin targa telghet qabel ma marret ghand bintha ‘cirka tlett snin ilu’. Hemmhekk ghandha l-hwejjeg, l-ghamara u tircievi l-postha.

6. Ir-rikorrenti qed tghid li l-intimata ilha ma toqghod fil-fond minn minnu ghamlet operazzjoni hames (5) snin ilu. L-intimata tghid li l-operazzjoni ghamiltha sena ilu. Jidher l-intimata marret torqod ghand bintha qabel ma ghamlet l-operazzjoni.

7. Ir-rikorrenti qed targumenta li l-intimata ghandha sebgha u tmenin sena. Mardet u kellha taghmel operazzjoni hames snin ilu u marret ghand bintha. Illum qeghda f’siggu bir-roti, il-post fih xi dsatax-il targa u l-intimata ma tistax tmur hemm. Argument bhal dan ifisser li ghax bniedma mardet, marret ma’ bintha, hi ma gietx bhal qabel, ghandha titlef darha. Dan l-argument hu ‘perikoluz’ (ara ‘Cachia vs Zammit McKeon’ (Appell 23 ta’ April, 1998).

8. Xemx u xita, Alla jaf meta. L-intimata ma ghandha l-ebda jedd fuq bintha li tibqa’ zzomha maghha. Jekk din ma zzommhiex l-intimata fejn ser tmur.

9. Il-Bord jidhirlu li f’dan il-kaz ghandu japplika l-gurisprudenza li ser tissemma:

(i) “Bonnici vs Livori’, Appell Civili 30 ta’ Novembru, 1983:

“Kif inhu risaput, jigri ta’ spiss, specjalment fost nies ta’ eta’ avvanzata li jkunu jghixu wahidhom, li dawn imorru ghar-ragunijiet ta’ sahha jew ragunijiet ohra, ghixu gewwa istitut jew sptar, izda dejjem ikomplu jzommu darhom

sabiex jekk jiddejqu jew jekk ifiequ, ikunu jistghu jirritornaw fiha. Il-fatt li dawn in-nies ighixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom ‘alternative accommodation’ f’dan l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid ikun jista’ jiehu lura r-residenza......... Il-kaz prezenti jista’ jigi paragunat ma’ dawn il-kazijiet, biss fil-kaz prezenti persuna marida...... minflok marret gewwa sptar jew istitut tmur ghand bintha bil-lejl u tmur spiss ghadha, izda b’daqshekk hi qatt ma rrilaxxjat il-fond mikri lilha.......”

(ii) “Meta persuna anzjana tmur tghix ma’ wliedha u jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat....... dan ma jfissirx li tali nuqqas ta’ uzu setgha jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni proprju ghaliex ma jistax jigi eskluz illi l-intimat isib ruhu f’cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta’ inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa’ joqghod jew mal-familjari jew f’residenza ta’ anzjani jew band’ohra (‘Felice vs Cini’ Appell 28 ta’ Gunju, 2001) ara wkoll “Desira vs Cassar”, 11 ta’ Jannar, 2006 u sentenzi hemm imsemmija).

Is-sentenzi msemmija mir-rikorrenti, ‘Zammit Lupi vs La Rosa de Cristoforo’ (Appell 12 ta’ Dicembru, 1996) kienet dwar hanut li kien aktarx jinzamm maghluq. Is-sentenza l-ohra ‘Mifsud vs Zammit et’ kienet dwar non uso ta’ dar fejn il-kerrejja qabdet u telqet ghand uliedha minghajr gustifikazzjoni. Irrizultaw diversi diskrepanzi fix-xhieda taghha. F’dawn il-proceduri l-Bord jidhirlu li c-cirkostanzi huma daqsxejn differenti mill-kazi fuq isemmija, l-aktar kif tmexxew il-provi fuq dan il-punt minn naha tar-rikorrenti.

10. Il-Bord ihoss li ma jistax jaccetta l-argumenti tar-rikorrenti (ara para 7). Bniedem ghandu jedd ghal daru sakemm ma jaqbadtx u jitlaq ghax hekk irid. Konnessjoni mad-dar l-intimata zammet. Fuq non uso ut sic il-Bord qed jichad it-talba.

11. Jekk xi hadd irid izomm daru jrid izommha fi stat tajjeb. Jekk ma jistax jiehu hsieb hu personalment irid

iqabbad lil haddiehor. Il-kerrej ghandu d-dmirijiet tieghu kfi ghandu l-jeddijiet.

12. Skond il-Periti mahtura mill-Bord fil-fond "...............hemm ghad ta' hsarat strutturali ta' certa' entita' l-aktar fis-soqfa fis-sular ta' fuq inkluzi t-travi tal-hadid imsaddin u x-xorok tal-franka li tmellhu u tfarfru ghal kollox, b'ghadd minnhom maqsumin ghal kollox, u din hija ndikazzjoni evidenti li l-istess bjut ma nghatawx il-manutenzjoni periodika, mehtiega u adegwata, tul perijodu sewwa ta' snin, kif tirrikjedi l-ligi, tant li l-perikolazzjoni ta' l-ilma fix-xitwa, ikkreja l-effetti negattivi fl-istess struttura. L-istess konsenturi vertikali u qsim fil-hitan ta' l-appogg huma effett dirett tas-sadid fejn hemm l-irjus ta' l-istess travi tal-hadid. Barra dan, l-element ta' zdingar u telqa flimkien ma' nuqqas ta' manutenzjoni tul perijodu sew ta' snin, huwa kolloborat mit-tmermir ta' l-injam ta' l-istess gallarija fil-faccata fejn hafna mill-istess injam sar attwalment laqx, u hafna partijiet minnha, inkluzi l-istess panewijiet huma attwalment nieqsa ghal kollox' (fol 39).

13. L-intimata ssemmi l-manutenzjoni li saret minn zewgha, llum mejjet xi wiehed u ghoxrin sena ilu. Ir-ragel ta' bintha ghamel xi haga xi hmistax-il sena ilu. Bejn wiehed u iehor bintha Milvia Sammut tghid li- stess. Imhabba nuqqas ta' manutenzjoni l-fond garrab hsara kbira.

14. Is-subinciz (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej 'ikun ghamel hsara hafna fil-fond'. Frazi din li giet interpretata estensivament mill-gurisprudenza li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej dwar 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 tieghu impost milli jiehu hsieb 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 tittermina l-kirja kurrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.

Il-hsarat iridu jkunu hafna u l-kelma ‘hafna li ghandha 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-kondizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur’ (ara fost ohrajn ‘Darmanin vs Galea et’ 24 ta’ April, 1998, ‘Camilleri et vs Mangion’ 3 ta’ Lulju 2003; ‘Coleiro et vs Meli et’ 8 ta’ Ottubru, 2003, ‘Cassar vs B&M Supplies Limited, 1 ta’ Dicembru, 2004,’ kollha Appelli mill-Bord). Jinghad ukoll dwar it-tifsira tal-kliem ‘hafna hsara’ li ‘l-hsara konsiderevoli ...... hija dik materjali fil-fond u mhux hsara ohra (Vol XXXVIII-1-211) u ‘certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita’ jista’ jkun dak ta’ facli riparabilita’ tad-dannu’ (Vol XLVII -1-264). Dan mhux kaz bhal dak in re “Farrugia vs Murgo” (Appell Civili 29 ta’ April, 1996) fejn ftit tiswija u tnaddif seta’ jgib il-fond f’tieghu.

Il-president tal-Bord ikkonsulta mal-periti u ma jistax jaqbel ma’ dak li jinghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimata dwar din il-kawzali. Il-fond juri abbandun shih u qieghed fi stat hazin hafna. Ilha ma ssir manutenzjoni ghal snin twal kif ammess mill-intimata. Dan in-nuqqas ta’ manutenzjoni gab il-fond kif jinstab illum. Dan ilu li beda jigri, ferm qabel ma’ l-intimata bdiet tmur ghand bintha u qabel ma kellha taghmel operazzjoni serja. Huwa kaz li jiggustifika zgumbrament. Altru l-jedd li bniedem ghandu ghal daru, altru d-dmir li zzomm dik id-dar fi stat tajjeb. Il-kerrej irid juza l-oggett mikri lilu bhala missier tajjeb tal-familja, igawdieh, imma ma jistax jitilqu ghar-riehu u jirreka danni lis-sid.

Billi l-fond thalla fi stat ta’ deterjorazzjoni, igifieri li ghal snin ma saritx manutenzjoni, li gabet hafna hsara, l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza terga tiehu f’idejha l-fond 15, Triq San Gwakkin, Marsaskala; ghall-ghan ta’

tkeccija jaghti tlett xhur (3) zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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