MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2006

Rikors Numru. 103/2000/1

Rikors Nru: 103/2000

Marianna armla ta' Giuseppi Bonanno, Filippa mart Joseph Farrugia, Agnes mart Joseph Borg, Josephine mart Giljan Caruana, Carmela xebba, MariaConcetta, xebba, Anthony, Emanuel, Ganni u Raymond ilkoll ahwa Bonello

vs

Anthony u Dolores konjugi Zammit u b'digriet ta' nhar is-7 ta' Dicembru 2001 inhatru Dr Leslie Cuschieri u l-Prokuratrici Legali Luisa Tufigno bhala kuraturi sabiex jirrapprezentaw lil Anthony Zammit stante l-mewt ta' l-istess Zammit fil-mori tar-rikors

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta' Lulju, 2000 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond 46, Siggiewi Street, Zebbug, soggett ghall-kera' Lm60 (sittin lira Maltin) fis-sena, jithallas Lm30 (tletin lira Maltin) kull sitt xhur, prossima skadenza fis-17 ta' Dicembru 2000;

Illi l-intimati kissru l-kondizzjonijiet lokatizju billi ghamlu bosta tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tal-esponenti, u ma hadux kura xierqa tieghu qua 'boni pater familias'.

Illi inoltre l-istess intimati ghamlu hsara kosiderevoli fil-post.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex ghar-ragunijie t premessi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom jirriprendu pussess tal-fond 46 Siggiewi Street, Zebbug, u ghal fini tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-istess intimati.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati Anthony u Dolores konjugi Zammit ipprezentata fil-5 ta' Jannar, 2001 fejn esponew:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi mhux minnu illi huma ghamlu bosta tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, li ma hadux kura xierqa tal-fond qua "boni pater familias" u li ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem hadu hsieb il-fond qua "boni pater familias" u l-hsara li jista' jkun hemm fil-fond huwa dak rizultanti minn *fair wear and tear*;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti kien kkomunikaw lir-rikorrenti illi s-soqfa tal-fond, li huma dawk originali, ghandhom jigu mibdula spejjez tar-rikorrenti stante li dan huwa hsara ta' natura straordinajra;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-kuraturi pprezentata fis-27 ta’ Marzu, 2006 fejn esponew:

1. Illi b’digriet tas-7 ta’ Dicembru 2005 huma gew nominati kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eredi ta’ l-intimat Anthony Zammit stante l-mewt tieghu fil-mori tar-rikors.

2. Illi l-esponenti m’ghandhom ebda nformazzjoni dwar min hu interessat fil-kwistjonijiet mertu ta’ dan ir-rikors u ghalhekk mhumiex edotti mill-fatt tal-kaz.

Ra d-digriet tieghu tal-11 ta’ Jannar 2001 li bih gew mahtura teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti (fol 14-18).

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti xtraw il-fond fl-4 t’Awissu 1981 b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Il-post kien gie mikri lill-intimati fil-1964 miz-zijjiet tar-rikorrenti ta’ llum. Ir-rikorrenti kienu jghixu fil-fond u telqu mhabba xi nkwiet ma’ zijithom. Ghall-habta tal-1992 l-fond tnehha mill-kontroll u l-kera saret darbtejn li kienet (ara kopji rcevuti). Dwar perijodu tal-kirja qabbel ma’ ‘Azzopardi et vs Rodenas’ (Appell 17 ta’ Frar 2003. Ir-rikorrenti u l-intimati huma qraba.

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti:

“Illi l-intimati kissru l-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlu bosta tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tal-esponenti, u ma hadux kura xierqa tieghu qua ‘boni pater familias’

U t-tieni ghamlu hsara konsiderevoli fil-post.

3. Il-post huwa wiehed qadim u tagthi taghrif dwaru r-rikorrenti Cettina Bonello. F'Gunju 2002 l-intimata talbitha biex hutha (bint ir-rikorrenti) li jifhmu fil-gebel jaraw saqaf ghax il-perit taghha (ma tressaqx biex jixhed) kien qallha li kien perikoluz. Ir-rikorrenti gabu l-periti taghhom (li ma tressqux bhala xhud) u skond l-imsemmija rikorrenti, dwar tibdil.

“kien hemm bieb tal-gebel infetah, kien hemm bieb maghluq, miftuh? Lejn il-kmamar inghalaq…… tieqa tal-hadid tas-sigurta'.... inqaghlet…. logga bit-tieqa ta' l-aluminium.” Il-kamra fejn kellha z-ziemel….. waqaghlha s-saqaf….. fil-gardina…….(telghet) kamra.

Izzid:

“ergajt dhalt fil-gardina u minflok insib kamra insib zewgt ikmamar passagg u hajt quddiemu”. Biex jinbnew il-kmamar tnehhiet sigra tat-tut. Issemmi zewgt itwieqi (msemmijin qabel?) li wahda minnhom baqghet hemm u l-ohra infethet b'bieb”. Kollox sar bla permess tas-sidien.

4. Ir-rikorrent Lino Bonello ghex snin twal fil-fond. Ighid li tbiddel u ressaq pjanta ta' kif dari kien il-post. Jaqbel mar-rikorrenti Cettina Bonello. Fil-fond ma dahalx kullimkien, hadd ma talbu permess biex isir tibdil fil-post.

5. Jane Bonanno prodotta mir-rikorrenti hi bint l-intimati. Kienet tmur thallas il-kera hi. “De proprio” hemm xi affarijiet li hi ma tafx imma qalhomlha haddiehor.

“Jiena qed nitkellem bil-gurament u kif qaluli biex nghid” (fol 36).

6. L-intimata xehdet b'mod car hafna quddiem l-assistent gudizzjarju fit-13 ta' Mejju 2002 (fol 49-50). Il-Bord hass li ghandu jnizzel ix-xhieda kollha taghha dwar tibdiliet li saru fil-post u kif il-kerrejja hadu hsieb il-fond a spejjez taghhom:

“Meta dhalna fil-post, dan ma kienx fih kamra tal-banju. Kien hemm zewgt ikmamar zghar li fihom ghamilna sink u toilet bil-permess ta’ omm ir-rikorrenti li kien jisimha Kolina, u anke ta’ Ninu li kien il-prokuratur.

Il-kamra zghira li ahna ghamilna stalla, ghamilniha bil-permess ta’ Ninu li konna nhallsu l-kera ghandu. Hu kien jghidilna biex naghmlu li jkun hemm bzonn u anzi nzommu r-ricevuti. Kollox ghamilna bil-permess ta’ Ninu.

Li ghamilna, wara li r-rikorrenti xtraw il-post kien il-bieb tal-garaxx u t-twieqi. Dan ghamilnieh ghax it-twieqi u l-bieb kienu fi stat hazin. Fil-fatt konna qabbadna mastrudaxxa biex isewwihom u hadilna tnejn u hamsin lira, pero’ xorta wahda regghu nfethu u ghalhekk kellna naghmluhom tal-aluminium. Il-bieb tal-garage kien tmermer u ghalhekk bdilnieh u ghamilna wiehed ta’ l-aluminium.

Ahna naghmlu tibjid kull sitt xhur u nsewwu fejn ikun hemm bzonn. Is-soqfa tal-kmamar tal-bitha kienu ser jaqghu u jiena ghidt lil Cettina, wahda mir-rikorrenti, u offrejtilha li naghmluhom bi flusna. Gew hutha bil-perit maghhom u jiena gibt il-perit tieghi, pero’ flok irrangaw is-soqfa ghamlulna kawza. Hemm soqfa ohra, tlieta b’kollox, li wkoll huma perikoluzi.

Il-post kien fih hanut tax-xorb qabel ma hadnieh ahna.

7. L-intimat (illum mejjet) ikkonferma x-xhieda ta’ martu u zied li

“il-bjut jigrilhom il-hsara ghaliex ma hemmx kontrabejt u kull sena jkoll ndurhom u nhallibhom”.

8. Xehdet Marianna Bonello u sar kontro ezami ta’ Maria Concetta Bonello dwar min kien jiehu l-kera.

9. Ir-rapport tal-periti (li maghhom il-president tal-Bord ikkonsulta qabel ma ghadda ghal din is-sentenza) jghidu li l-istalla hi ta’ natura kompletament estranea avolta ta’ passatemp. It-tibdil strutturali huwa zghir u kellu jsir biex il-

fond bhala dar ikun ahjar. Fil-fond ma hemmx kontrabejt. Dwar is-saqaf il-periti huma tal-fehma li fejn ighixu l-intimati ma hemm xejn hazin. Il-hsara qieghda fejn hemm il-griebeg fejn hemm l-annimali.

10. Il-kerrej ghandu dejjem jinqeda bil-haga lokata bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem (artikolu 1554, Kodici Civili). Minn din il-propozizzjoni tal-ligi …………… l-obbligi tal-konservazzjoni u tal-kustodja tal-haga, anke ghaliex il-kerrej huwa marbut, b'disposizzjoni ohra ta' l-istess kodici, li jirrestitwixxi l-haga lura fl-istess stat li rceviha, salv kull tgharriq bi qdumija jew b'forza magguri (artikolu 1559 tal-Kodici Civili) u allura, in kwantu tali, dan jobbligah jikkonserva l-haga mikrija sal-kunsinna (artikolu 1126(1) tal-Kodici Civili. Minkejja l-artikolu 1564 (1) tal-Kodici Civili li jrid il-kunsens tas-sid ghall-bdil strutturali l-gurisprudenza fuq it-taghlim tal-Laurent (Vol XXV, para 253) huwa accettat, b'interpretazzjoni ta' l-imsemmi artikolu illi allavolja ma jottjenix il-permess tas-sid, il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' mportanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propretarji, u jistghu jitnehhew jekk ikun il-kaz, fit-tmiem il-kirja. Ara Vol XXV -1-206 u Vol XXXVII-1-156 fost ohrajn. Ezami tal-bosta sentenzi fuq is-suggett jidher li jhalli d-definizzjoni ta' x'inhu parzjali fid-deskrizzjoni tal-gudikant u dipendenti mill-fattispecie tal-kaz singolu li jkun qed jigi determinat u deciz. L-interpretazzjoni moghtija tidher li hi wahda larga, tant li hu difficli li wiehed ighid liema xogholijiet strutturali huma ezenti mill-kunsens tas-sid. Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. (ara 'Agius pro et noe vs Mifsud' Appell 20 ta' Novembru 1998, 'Grech et vs Muscat noe' Appell 10 ta' Ottubru 2003). Ma' dan jizdied li t-tibdiliet strutturali ma jridux jikkagunaw hsara fil-fond. ("Azzopardi vs Spiteri" Appell 2 ta' Novembru 1988, dawk l-istess tibdiliet ikunu ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej u jimmeljoraw il-fond (Vol

XXVIII-3-937, Vol XLVII-1-264), ma jridux ikunu ta’ xi gravita’ apprezzabbli u proporzjonata (“Magro vs Mizzi” Appell 22 ta’ Jannar 1971)

11. Skond il-periti hemm saqaf wiehed li mhux mizmum tajjeb, u dan qieghed fil-parti tal-fond li ma tintuzax bhala residenza. Fis-soqfa l-ohra ghalkemm qodma sew ma hemm l-ebda perikolu. Fis-soqfa qatt ma sar kontrabejt u dan kien responsabbilta’ tas-sid li jaghmlu fil-bidu tal-kirja, imbaghad hu l-kerrej li jrid imantnih biex jibqa’ tajjeb (dan hu parir tekniku moghti lill-president tal-Bord mill-periti). L-intimat ha hsieb soqfa ohra. Mix-xhieda (li nghatat wara r-rapport tal-periti) l-intimata tghid li ghamlu hafna xogholijiet a spejjez taghhom u kienu lesti li jirrangaw il-bqija a spejjez taghhom. Flok sar ftehim, fuq hekk, bdew dawn il-proceduri. Ir-rikorrenti l-aktar li jisqhu hu fuq it-tibdil strutturali. Dan hu fond qadim mibni xi erba’ mitt sena ilu. Kien nieqes mill-kumditajiet li llum kulhadd imdorri bihom. Dawn saru biex il-fond jintuza bhala dar. L-intimat fix-xhieda tieghu jghid li qabel ma ha l-fond kollu, parti minnu kienet uzata bhala hanut.

12. Dwar l-istalla jinghad li din mhix qeghda fl-ambjent residenzjali. Skond il-periti l-istalla hi “ta’ natura kompletament estraneja” (fol 17). Izda f’xhieda moghtija fid-19 t’April 2001 (fol 22) ir-rikorrenti Cettina Bonello tghid li “fil-bitha kien hemm logga, bitha, <u>kamra konna ghamilnieha ghaz-ziemel</u>, imbaghad ftit ‘l gewwa hemm tlett ghatiebi, kamra, bitha u kamra ohra zghira” (fol 22). Dan ifisser li qabel dahlu l-intimati fil-post diga’ kien hemm stalla, aktarx fl-istess parti tal-fond jigifieri dik li m’hiex uzata ghall-abitazzjoni imma mhux ezatt fejn kienet l-ohra. Il-periti qed jaghmlu distinzjoni bejn annimali, li ta’ sikwit fl-irhula (e.g. fniek) jinsabu u jinzammu fid-djar, u ohrajn bhal zwiemel. Ukoll il-periti ghamlu l-access u r-rapport qabel ma xehdet ir-rikorrenti Cettina Bonello. Fid-dawl tal-provi u l-gurisprudenza r-rikorrenti ma ppruvawx l-allegazzjonijiet taghhom.

13. L-intimata tistqarr x’sar bil-permess tas-sidien ta’ qabel u x’sar wara li r-rikorrenti xtraw il-fond. Dawn ta’ l-ahhar saru minhabba qdumija u hallsu l-intimati wkoll

meta kien fid-dmir li jhallas is-sid. Din ix-xhieda ma gietx kontradetta minn hadd u ssahhah dak li diga' ntqal dwar l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ghalhekk billi ma jirrizultax ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja, tibdil strutturali u hsara li jgibu s-sanzjoni ta' l-izgumbrament il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti billi l-intimata m'ghamlet xejn ghall-legittimazzjoni ta' l-atti u kollox kellhom jaghmlu r-rikorrenti li dahlu f'hafna spejjez, l-ispejjez tal-legittimazzjoni ta' l-atti u tal-kuraturi jithallsu mill-intimata, spejjez ohra ghar- rikorrent.

< Sentenza Finali >

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