MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 37/2007/1

Paul (ID 824050M) u Emmanuela sive Lina (ID 10955M) konjugi Mifsud

vs

Carmelo Darmanin

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi Maria Stella Grech, awtrici ta' Emmanuela Mifsud, illum defunta, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfetewsi temporanju l-fond bin-numru 87 Sqaq numru 3, Graces Street Zabbar lil Andrew Cassar permezz ta' att pubbliku datat tmintax t'Ottubru 1972 in atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia (Dok A);

Illi sussegwentement, Anthony Cassar kien ittrasferixxa l-utile dominju ghaz-zmien li kien fadal mis-sbatax-il sena lil

Carmel u Paulina konjugi Darmanin (illum defunta) permezz ta’ att pubbliku datat hamsa ta’ Mejju 1983 in atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia (Dok B);

Illi c-cens skada fis-sena 1989, u gie kkonvertit f’kera skond il-ligi, u kien hemm ftehim illi l-intimat ihallas lill-awtrici tar-rikorrenti kera fl-ammont ta’ hamsin Lira Maltin (Lm50) kull sitt xhur bil-quddiem pagabbli kull l-ahhar t’April u l-ahhar t’Ottubru (Dok C);

Illi sussegwentement, u cioe’ permezz ta’ att pubbliku in atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 12 t’April 1991 Maria Stella Grech kienet bieghet il-fond 87 Sqaq numru 3 Graces Str, Zabbar lir-rikorrenti;

Illi sa mil-bidu nett, l-intimat dejjem kien tardiv fil-hlas tal-kera, u r-rikorrenti Emmanuela sive Lina Mifsud kellha dejjem tinterpellah permezz ta’ ittri, jew personalment sabiex huwa ihallas;

Illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera dovuta lir-rikorrenti ghal dawn l-ahhar hames skadenzi konsekuttivi u cioe’ l-1 ta’ Mejju 2005 sa l-ahhar t’Ottubru 2005, l-ewwel ta’ Novembru 2005 sa’ l-ahhar t’April 2006, l-ewwel ta’ Mejju 2006 sa l-ahhar t’Ottubru 2006, l-ewwel ta’ Novembru 2006 sa l-ahhar t’April 2007, l-ewwel ta’ Mejju 2007 sa l-ahhar t’Ottubru 2007, u dan minkejja diversi interpellanzi inkluz permezz ta’ ittra ufficjali, pero l-intimat dejjem baqa’ inadempjenti (Dok E);

Illi di piu’, minkejja illi r-rikorrenti dejjem wissew lill-intimat sabiex jiehu hsieb jaghmel manutenzjoni regolari fil-fond mikri lilu, huwa qatt ma ghamel dan, anzi dejjem zamm il-fond fi stat hazin hafna ta’ manutenzjoni u kawza ta’ hekk, il-fond garrab u qed igarrab hsarat estensivi tant illi gie rez kwazi inabitabbli (Dok F);

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment illi dan il-Bord joghgbu:

1. jordna li ssir access fil-fond 87, Sqaq numru 3, Graces Street, Zabbar;

2. jittermina l-kirja ta’ l-intimat;
3. jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond 87, Sqaq Nru 3 Graces Street Zabbar billi jigi zgumbrat l-intimat mill-istess fond f’terminu qasir ifissat mill-istess Bord;

Bl-ispejjes, inkluz ta’ l-ittra ufficjali;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid;

Illi l-esponenti jikri minghand ir-rikorrenti l-fond numru 87, Alley 3, Grace Street Zabbar;

Illi mhuwiex minnu li ma jhallasx il-kera dovuta lir-rikorrenti u fil-fatt huwa offra l-kera lir-rikorrenti izda huma rrifjutawha minghajr gusta kawza peress illi gabu l-iskuza ta’ ftehim bejn il-partijiet li prova tieghu qatt ma nghatat u dan meta tqis li din il-lokazzjoni giet fis-sehh bis-sahha tal-ligi u cioe’ tal-Kap 158 u l-kera kellha tkun u kellha tawmenta kif stipulata fl-istess ligi;

Illi l-ammont tal-kera rikjest mir-rikorrenti kien ezegerat u mhux konformi ma dak li jipprovdi l-Kap 158;

Illi l-esponent ghazel li ma jiddepozitax il-kera l-Qorti ghax ma riedx lir-rikorrenti jitilfu din l-istess kera meta jithallsu l-istess spejjes tal-Qorti u zamm il-kera ghandu ghax emmen genwinament li l-kwistjoni kienet ser tirrisolvi ruhha bonarjament bejn il-partijiet;

Illi fil-perjodu msemmi fir-rikors l-esponenti kellu lil martu marida hafna u sahansitra mietet ftit tax-xhur ilu u din ic-cirkostanza xeklitu milli jiehu hsieb ikahhal u jbajjad il-faccata tal-fond soggett tal-kirja in kwistjoni;

Illi m’huwiex minnu li l-fond jinsab fi stat hazin hafna ta’ manutenzjoni u gie rez kwazi inabitabbli, fil-fatt l-esponent jghix fl-imsemmi fond li hu r-residenza tieghu;

Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza ta' dan il-fond fuq il-premessi li l-intimat ma hallasx il-kera dovuta mhux biss minn zmien 'l hawn izda partikolarment minkejja li kien debitament interpellat kif ukoll minhabba hsarat estensivi li dan qed igarrab kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimat. Emmanuela sive Lina Mifsud xehdet li l-intimat kien waqaf hesrem milli jhallas l-kera f'April 2005 u abbanduna l-fond. Tghid li l-intimat qatt ma kien regolari fil-hlas tal-kera u anqas biss ried li jkollu ktieb tal-kera bl-iskop li "jhallas meta jrid u jnessilek il-kera". L-intimat kien ihallas, dak iz-zmien, mitt lira maltin fis-sena izda mhux car f'dan l-istadju jekk dan kienx ic-cens temproanju jew il-kera tal-fond. Mal-gheluq tac-cens temporanju f'Ottubru 1989 l-intimat kien qed ihallas is-somma ta' mitt lira fis-sena pagabbli hamsin lira kull sitt xhur f'April u f'Ottubru. Wara xi zmien ir-rikorrenti kienet talbet lill-intimat ihallas id-doppju bhala kera izda minkejja li kien qal li kien ser jirranga kollox, kienet irceviet ittra minghand l-avukat tal-intimat li ma kienx qed jaccetta dik il-kera u dan minn April 2005. In effetti, kif jemergi mill-kopja tar-ricevuti esebiti, jirrizulta illi l-ahhar kera mhallsa mill-intimat, tardivament jew le, kienet ta' hamsin lira maltin f'Ottubru tas-sena 2004. Il-Bord ghalhekk jifhem illi meta kien verbalment rikjest ihallas id-doppju (fol. 78), l-intimat ma baqax ihallas il-kera. F'dan l-istadju, l-Bord jazzarda jirrileva illi minkejja li r-rikorrenti tikkoncedi li kienet talbet lill-intimat ihallas awment konsistenti fid-doppju tal-kera li kien qed ihallas, l-ittra ufficjali esebita a fol 27 turi li kienet qed tinterpellah ghal hlas ta' mitt lira fis-sena. Bin l-intimat jghid li "ghal xi raguni [l-intimat] iddecieda li ma jhallasx il-kera tal-fond aktar u fil-fatt ilu moruz ghall-perjodu twil mill-ewwel ta' Mejju 2005" (fol 82). Ir-rikorrenti Paul Mifsud ukoll ma jistax jifhem ghaliex l-intimat waqaf milli jhallas l-kera dovuta. In sostenn tat-talba taghhom ir-rikorrenti esebew

ritratti tal-faccata tal-fond *de quo* biex juru l-kundizzjoni tal-istess.

Il -periti membri tal-Bord accedew fil-fond u innotaw is-segwenti: "il-faccata zdingata u li l-bieb ta' barra li ghamel zmien kien maghluq b'katnazz, (2) l-umdita' li hemm fil-post, ikkoncentrata principalment fil-partijiet t'isfel tal-hitan, f'diversi mill-ambjenti tas-Sular tal-Art, (3) it-travi tal-injam, ta' uhud mill-kmamar, ghandhom nezlin minnhom kunsinturi mal-hitan, (4) il-provvista tal-ilma minn ma' tal-Gvern hija skonnettjata, (5) hafna mill-madum tal-art huwa mkisser, (6) hemm xi xorok maqsumin fis-Sular ta' Fuq, (7) m'hemmx dawl elettriku f'xi ambjenti, (8) it-toilet jinzamm fi stat moqziez u deploarbbli ghall-ahhar u (9) l-ilma, li ppenetra minn gol-bjut ghamel hsara konsiderevoli fil-hitan u fis-soqfa. Mil-intier tar-relazzjoni tal-periti membri, l-Bord jirrileva illi dik il-parti dispozittiva tieghu hija proprju fl-ahhar paragrafu fejn jikkonkludu "illi l-fond fih hafna hsarat u skond ma kif issemma supra u illi wiehed ghandu ghax ragonevolment jikkonkludu illi fil-post zgur li ma saritx il-manutenzjoni li kien hemm bzonn li ssir";

L-intimat ma ressaq ebda prova biex jinnewtralizza l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti. Huwa deher darba biss f'dawn il-proceduri u fin-nota risponsiva tieghu qal li hu kien offra l-kera dovuta izda r-rikorrenti irrifjutawha minghajr raguni valida u ghazel li ma jiddepozitax il-kera l-Qorti ghaliex genwinament emmen li l-kwistjoni kienet ser tirrizolvi ruhha bonarjament. Dwar il-kondizzjoni tal-fond l-intimat qal li mhux minnu li dan jisab fi stat hazin ta' manutenzjoni tant li hu jghix fih bhala residenza tieghu;

Fir-rigward tal-morozita tal-hlas tal-kera, l-Bord qieghed jaghmel referenza ghall-insenjament li jemergi mill-gurisprudenza taghna u per ezemplari qed jiccita l-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar** App 23 ta' Novembru 2005 fejn kien ritenut:

Hi disposizzjoni cara tal-ligi illi kerrej jiddekadi mid-dritt tieghu tal-godiment tal-fond lokat jekk "fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti". Dan fir-rigward ta' "kull wahda minn zewg skadenzi jew

izjed" u dan zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba tas-sid domandanti l-hlas. [Artikolu 9 (a) (i), Kapitolu 69]. Teknikament ghalhekk biex tissussisti l-morozita` jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u jkun hemm ukoll nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

Jispetta lis-sid li jipprova bla ebda dubbju ragonevoli li jkun ghamel zewg interpellazzjonijiet ghal skadenzi diversi, li dawn ikunu gew notifikati lil kerrej tieghu, u li dan baqa' inadempjenti. Fil-kaz in ezami ma jistax ikun disputat illi l-akkampata morozita` giet sufficjentement pruvata fis-sens u ghall-finijiet u effetti tal-ligi specjali. L-interpellazzjonijiet kienu certament jissodisfaw il-vot tal-ligi u gie pruvat ukoll illi l-intimat appellant baqa' ma hallasx, ghall-anqas puntwalment. Jirrizultaw allura l-elementi necessarji biex teknikament jigi deciz li l-morozita giet pruvata;

Opportunement, pero`, tajjeb li jigi registrat illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidherx li jikkontentaw ruhhom bis-semplici konstatazzjoni teknika f' materja ta' morozita`. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita` ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-metru tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm il-boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed issir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita`." Ara f' dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea *nomine***", Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "**Doris Attard -vs- Julian Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubitament, anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni." Ara **Kollez. Vol. XL P I p269 u Vol XXXIII P I p385** fost bosta ohrajn**"**

Ezaminat dan l-insenjament u riskontrat mal-provi akkwisiti, jirrizulta illi l-intimat jista’ jitqies li hemm gustifikazzjoni valida ghaliex l-intimat ma hallasx il-kera dovut. Ir-rikorrenti, filwaqt li esebiet kopja ta’ ittra ufficjali wahda dwar zewg skadenzi, xehdet, kif fuq gia rilevat, illi verbalment kienet talbet kera bir-rata doppju lill-intimat. Jidher li hawn si tratta ta’ kwistjoni fejn l-intimat kien intrappolat billi verbalment kien mitlub ihallas awment doppju tal-kera izda meta interpellat, sabiex ikun hemm il-prova li ma hallasx, kien hekk interpellat ghall-hlas normali tal-kera. Mhux kull inkwilin huwa tal-istess livell ta’ edukazzjoni u anke mir-risposta tieghu l-intimat jidher li kien genwinament intrappolat f’din il-morozita’. Kwindi, t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-morozita’ tal-intimat mhix ser tintlaqa’;

In rigward tal-abbandun tal-fond, oltre r-ritratti esebiti, l-Bord huwa mejjun mir-relazzjoni, ossia mill-access u l-konkluzzjonijiet tal-periti membri fejn tirrizulta hsara konsiderevoli fil-fond li ghamel zmien maghluq b’katnazz. Issa, kif jemergi mill-gurisprudenza, fl-ewwel lok il-perizja teknika tal-periti membri m’ghandhiex tkun facilment disturbata mill-Qorti. Dwar din il-materja il-gurisprudenza hija pjuttost vasta u jidher li l-accenn huwa fuq il-prova ta’ “hsara hafna” liema hsara ghandha tkun tali li mhux facilment tissewwa anke jekk tramite is-sanzjonijiet disponsibbli ghas-sid fil-Kodici Civili. Fil-kawza **Frances Cassar vs B&M Supplies Limited** App Civ1.12.2004 hemm ribati d-doveri tal-inkwilin li jgawdi l-haga bhala *bonus paterfamilias* u d-doveri naxxenti minn dan id-dettamm kif ravvizat fl-artikolu 1554 u d-dover tieghu li jaghmel dawk it-tiswijiet ravvizati fl-artiolu 1556 tal-Kodici Civili, obbligi dawn naxxenti ukoll mid-dritt tieghu li jgawdi l-oggett lilu mikri. Fis-sentenza appena citata l-Qorti kienet irriteniet hekk:

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta’ certa entita` u mhux ta’ importanza zghira. Kif deciz, “minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-

hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;

Kif hemm ritenut ukoll, apparti l-apprezzament oggettiv tal-kaz, jehtieg ukoll li tali hsara tkun ezaminata mil-aspett oggettiv ukoll. Ghalhekk opportunement il-Bord qieghed jirriproduci dik il-parti disposittiva tal-relazzjoni tal-periti membri li tghid hekk: "m'hemm ebda dubju illi fil-fond ghal zminijiet twal ma' saret ebda manutenzjoni. Il-faccata ta' barra, fis-sular t'isfel, ghandha l-gebel kollu mikul u mraqqa bit-tkahhil ta' zmien ilu, probabilment fiz-zmien meta kien gie moghti b'cens fis-72". "Fis-sular ta' fuq, u dan, kif gia ssemma, il-fili tieghu thallew miftuhin u mhux inkahhlin, f'diversi sitwazzjonijiet fil-faccata, u anke l-bejt jidher li qatt hadd ma ta kasu, ghax, fl-ambjenti ta' fuq, is-soqfa u l-hitan jghaddi minnhom l-ilma minghajr problemi, u jaghmillhom hafna hsara. Fis-sular tal-art l-ilma jitla mal-hitan, bil-kuappillarita' u hemm tixrib ma kullimkien. Rigward dan, l-intimat indika fl-access li dan it-tixrib tas-sular t'isfel huwa dovut ghax-xoghol ta' twaqqigh li sar fil-fond kontigwu u tat-tgeddis li sar mal-hajt dividenti, tal-materjal rizultanti mit-twaqqigh". "Barra minn dan, li t-travi tal-injam simnu, bl-ilma li xorbu f'irjushom u fethu kunsinturi fil-hitan, dovut ghall-infiltrazzjoni ta' ilma tax-xita mill-bjut u mill-fili miftuhin tal-faccata. Apparti minn dawn il-hsarat konsiderevoli fl-istruttura, hemm il-madum imkisser, id-dawl elettriku ma jahdimx f'diversi ambjenti, xi xorok miksurin fuq, il-provvista tal-ilma tal-Gvern skonnettjata - ovvjament halli ma jhallasx il-meter u minhabba f'hekk, it-toilet mizmum fi stat dizgustanti ghall-ahhar." Il-periti membri ukoll innotaw xi nuqqasijiet li

kkunsidraw *de minimis* izda in linea mal-prassi f'kazijiet simili dawn m'ghandhom iwasslu ghal xi sanzjoni estrema.

Illi konsiderati dawn il-hsarat ta' natura konsiderevoli, l-Bord, in linea mal-gwida naxxenti mill-gurisprudenza in materja kif fuq indikat, hu tal-fehma li bin-nuqqas ta' manutenzjoni attribwibbli lill-intimat, saret hafna hsara fil-fond li ghandha taghti lok ghar-ripreza tieghu mir-rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond deskritt fi zmien disghin (90) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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