MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 36/2003/1

Jimmy Camilleri (u wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord tat-3.12.2009 l-atti kienu trasfuzi f'isem Raymond Camilleri, Rita mart Emanuel Vella, Geraldine mart Johnny Borg, Sandra mart Joseph Vella, Simone mart Herbert Conti, u Dorianne mart Andrea Da Vita), John Bezzina, Joe Agius, Vince Camilleri, Thomas Tonna (u wara l-mewt tieghu b'digriet tal-Bord tas-7.11.2007 l-atti kienu trasfuzi f'isem Francis Tonna, John Mary Tonna, Maria Tonna, John Tonna, Santu Tonna, Maria Camilleri, Joseph Borg, Francesca Saveria Attard, Nazzarena Mifsud, Benedict Borg u Paul Borg), Santo Tonna, John Tonna, Carmela Borg (u wara l-mewt taghha, b'digriet tal-25 ta' Jannar 2005 l-atti kienu trasfuzi f'isem Maria Camilleri, Nazzarena Mifsud, Joseph Borg, Benedict Borg, Francesca Saveria Borg u Pawlu Borg).

vs

Anthony Xuereb, Joseph Xuereb, Dominic Xuereb, Karmena Agius, Guza Caruana u Victoria Abela lkoll ahwa Xuereb.

Il-Bord

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn qed jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru tnejn (2) Sqaq numru tlettax (13), Triq Santa Lucija, Naxxar, liema fond huwa mikri versu l-kera ta’ ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, f’April u Ottubru ta’ kull sena;

Illi l-fond imsemmi kien mikri originarjament bhala post ta’ abitazzjoni, liema fond qed jintuza sabiex jinzammu fih il-bhejjem, u ghalhekk sar tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi l-istess fond jinsab fi stat ta’ abbandun, u qed jirrizultaw hsarat konsiderevoli fil-fond in kwistjoni;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, u cioe’ l-fond numru tnejn (2) Sqaq numru tlettax (13), Triq Santa Lucia, Naxxar u dan ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija;

2. Jipprefiggi zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jizgumbraw mill-fond imsemmi;

Ra r-risposta tal-intimati:

“Illi d-domandi tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond in kwistjoni ma giex mikri bhala fond urban imma ghall-skopijiet agrikoli u ghat-trobbija tal-annimali u ghalhekk dan il-Bord mhuwiex kompetenti rationae

materiae u l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza ta’ dan il-gudizzju;

Illi l-fond ilu mikri ghand nies l-intimati ghal dawn l-ahhar sittin sena u minn dejjem huma qatt ma kienu jghixu go dan il-fond u dejjem kienu jitqieghdu go fih il-bhejjem u ghadhom irabbu l-bhejjem sal-gurnata tal-lum;

Illi mhux minnu li huma biddlu d-destinazzjoni tal-fond ghax dejjem uzawh kif kien mikri lilhom cioe’ ghat-trobbija tal-annimali;

Illi mhux minnu li l-fond huwa abbandunat u mhux uzat u jew fil-hsarat. Fil-fatt huwa kurat u rrangat u imbajjad;

Ghaldaqstant l-intimati jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu;

Semgha l-provi;

Ra s-sentenza tieghu tat-13.01.2010 dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dan huwa rikors promoss mis-sidien ta’ fond mikri lill-intimati li permezz tieghu qed jitolbu r-ripreza tal-istess fuq zewg premessi, senjatament fuq bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba uzu divers kif ukoll fuq allegazzjoni ta’ hsarat konsiderevoli. Zewg ragunijiet dawn li jinsabu elenkati fost dawk li ghalihom s-sid ta’ fond jista’ jitlob ripreza skond id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69;

Kwantu ghall-ewwel kawzali, jemergi pacifikament mill-provi illi dan il-fond qed jintuza unikament ghat-trobbija u zamma ta’ annimali. Dan, skond ir-rikorrenti imur kontra l-uzu specifiku li ghalih inkera il-fond, jigifieri ghall-skopijiet residenzjali. L-intimati, minn naha taghhom iressqu bhala objezzjoni li fond mhux biss qatt ma inkera ghall-skopijiet

residenzjali, izda dejjem intuza ghat-trobbija tal-annimali u qatt ma kienu jirrisjedu fih. Certament pero', minkejja li l-intimati jecepixxu illi l-fond kien mikri ghall-skopijiet agrikoli u ghat-trobbija tal-annimali, ma ressqu l-ebda prova li l-kirja kienet wahda agrikola. Hadd mill-kontendenti ma ghamel referenza ghal xi skrittura jew ricevuta tal-kera u jidher li din il-lokazzjoni kienet patwita bil-fomm aktar minn sittin sena ilu. Ghalkemm kien ritenut illi "*Ricevuta mhix hlief kwittanza tal-kera u d-destinazzjoni tal-fond fiha mhix konklussiva biex b'mod definit x'kien l-intendiment tal-kira*" - **Giraldu Camilleri vs Carmelo Tonna et App 12.1.2005** u li "*Ricevuta tista tkun punt relevanti izda mhux necessarjmanet deterimanti*" – **Angelo Fenech et vs Peter Muscat Xerri App 21.3.97** citata **f'Emanuel Baldacchino et vs Emanuel Vella 2.20.20**" fil-kaz odjern kienet tkun ta' ghajnuna ghall-identifikazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet fl-origini tal-kirja;

Bhal f'diversi kazijiet ohra ghalhekk huma provi cirkostanzjali, jew in-nuqqas taghhom, li jistghu jiddeterminaw l-uzu pattwit tal-fond u jekk dan inbidilx bl-akkwiexenza tas-sid matul iz-zmien. Mill provi mressqa mir-rikorrenti insibu il-verzjoni ta' Jimmy Camilleri li hu tal-konvinciment li l-fond inkera biex jghixu fih in-nies. Qabel il-kirja kurrenti kien tghix fih in-nanna tieghu li imbaghad krietu liz-zijuh Salvu Camilleri fejn rabba familja fih, u meta hareg minn hemm, krietu lil missier l-intimati. Huwa kellu okkazzjoni darba biss biex jidhol fil-fond 15-il sena ilu fejn kien ra sodda f'wahda mill-kmamar. Josephine Cremona, kugina ta' Jimmy Camilleri u allura prezumibilment bint Salvu Camilleri, tghid illi fi zmien kienet tghix fil-fond flimkien ma' sitt ahwa u l-ġenituri taghha. Illum ghandha 76 sena u l-familja telqet minn dan il-fond wara l-gwerra meta kellha 18-il sena. Tghid illi f'dan il-fond kien hemm erba kmamar tas-sodda u parti minnu kienet tintuza ghat-trobbija tal-annimal;

Kontra dawn id-dikjarazzjonijiet insibu dawk tal-intimati fosthom Anthony Xuereb li jghid li l-fond kien lokat lill-missieru izda hadd mill-familja tieghu qatt ma ghexu jew raqdu hemmhekk ghaliex kien jghixu man-nanna taghhom

u wara l-mewt ta’ ommhom tlieta mill-ahwa marru joqghodu maz-zija. L-intimat jghid li dan il-fond dejjem intuza ghat-trobbija tal-annimali. Qabel kienu jrabbu barrin u majjali fost ohrajn izda meta kien sar obbligatorju li tirregistra l-annimali, ma baqghux jaghmlu dan u minflok bdew irabbu annimali ezenti mir-registrazzjoni, inkluz zwiemel, fniek u tigieg. Huma kein jrabbu l-barrin u majjali minghajr licenza. Fil-fatt rapprezentanti tad-dipartiment tal-biedja xehdu li qatt ma kien hemm permess fuq dan il-fond. Carmelo Vella jghid li missieru kien irabbi l-barrin u l-majjali flimkien ma’ missier Anthony Xuereb u hutu gewwa dan ir-razzett li maghruf bhala “ir-razzett ta’ pezza”. Huwa jaf illi l-familja tal-intimat qatt ma ghexu f’dan ir-razzett u dejjem jafu uzat ghat-trobbija tal-annimali. Josephine Caruana, oht l-intimati kkonfermat ukoll li kienet tghix maz-zija filwaqt li missierha ken jghix man-nanna gewwa fond iehor u li hadd ma joqghod fir-razzett. Karmenu Vella, kugin ta’ Anthony Xuereb, ilu joqghod fi Sqaq Pezza ghal dawn l-ahhar 50 sena li huwa metri boghod mid-dahla tal-fond in mertu. Dan jikkonferma l-fatti kif esposti mix-xhieda;

Rikapitolati dawn il-fatti, jemergi illi r-rikorrenti jistghu biss jassumu li l-fond kien inkera ghal skopijiet ta’ residenza u l-assunzjoni taghhom bl-ebda mod ma hi msahha b’xi fatti imqarr cirkostanzjali. Dan il-fond qatt ma kellu servizz ta’ dawl u ilma u anqas facilitajiet sanitarji. Xhieda tar-rikorrenti jargumentaw illi sittin sena ilu ma kienux jezistu facilitajiet sanitarji izda dan bid-dovut rigward huwa deduzzjoni zbaljata. L-unika haga li maghha jistghu jappiljaw ir-rikorrenti hi li qabel mal-fond inkera lill-intimati, kienu jghixu l-familja ta’ Salvu Camilleri, izda b’daqshekk m’handux ikun dedott illi allura l-fond inkera bhala residenza wara li huma marru jghixu band’ohra. Jekk sar dan l-allegat kambjament certament ma sarx ftit qabel l-introduzzjoni tal-kawza u ta’ dan r-rikorrenti ma jaghtu ebda kont. Huwa improbabbli jekk mhux impossibbli li seta sar xi kambjament f’affari ta’ granet, gimghat jew xhur ghaliex sew ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti u r-relazzjoni tal-periti membri certament juru fond uzat ghat-trobbija tal-annimali minn zmien u zmien ilu. Fil-kaz hawn skrutinat, ic-cirkostanzi kollha juru illi dan il-fond inkera

ghal skop ta' trobbija tal-annimali u mhux ghal skop ta' residenza;

Ma jirrizultax illi l-fond qatt inkera ghal skopijiet residenzjali u trobbija tal-annimali ghaliex altrimenti kien jikkonsegwi ezami dwar jekk kienx hemm kambjament parzjali tad-destinazzjoni u dan kif jemergi mill-gurisprudenza fejn kambjament parzjali jista' jwassal ghall-estremi tal-izgombru. Ara s-sentenza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03);**

L-aggravju l-iehor ravvizat mill-intimati huwa li dan il-fond jinsab fi stat hazin ta' manutenjzjoni. Meta l-periti membri tal-Bord accedew f'dan il-fond, ikkonstataw li l-fond jintuza unikament ghat-trobbija tal-annimali. Hafna mis-soqfa huma tal-pjanci u tista tghid hemm annimmali kullimkien. Pero' ghal dak li hi hsara, huma ddedikaw paragrafu uniku li jghid hekk: "L-istess fond huwa intrinsikament ta' struttura antika nieqsa ghal kollox minn kull hjiel ta' manutenzjoni ghal snin twal, u sservi primarjament bhala razzett ghat-trobbija tal-annimali". Dwar dan qed issir referenza ghall-insenjament naxxenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn ritenut illi: "*In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal- Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo*

nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment; "Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, l-gurisprudenza hi ukoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954"; Tista' ukoll issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Frances Cassar et vs B&M Supplies Ltd – App 1.12.2004**.

Madankollu, dak li trid il-ligi hu li l-kerrej ma jikkawzax dik il-"hsara hafna" ravvizat fil-Kap 69. Hsara din li tfisser li l-fond huwa fi stat tant prekarju li ma jistghax jitregga lura ghal li kien jekk mhux b'intervent ta' natura estensiva u bi spejjez sinjifikanti. Izda, jekk il-fond inghata lill-missier l-intimati fl-istess kundizzjoni li fih jinsab llum, naturalment bl-accettazzjoni li minn dak iz-zmien mar lura f'dak li hi manutenzjoni, allura r-rikorrenti m'ghandux jistenna li l-fond ikun fi stat pristinu meta hekk jiddeciedi hu. Kien jokkorri lir-rikorrenti jippruvaw li dan il-fond kien fi stat ferm ahjar minn hekk fl-inizzju tal-kirja u li llum qieghed fi stat tant hazin li jimmerita r-ripreza tieghu, izda dan ma sarx;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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