MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 12/2005/1

Paulina Sammut (ID 728422M) u wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Joseph Sammut f'ismu u f'isem huh assenti Eleno Sammut skond digriet tat-13/10/2011

vs

Ignatius sive Sino Sant u huh Paul Sant

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi hija tikri lill-intimati ahwa Sant il-fond numru 207 gja numru 98 Anglu Mallia Junction illum F.S. Caruana Street Birkirkara versu l-kera ta' ghaoxrin lira Maltija (Lm20) fis-sena pagabbli pagabbli kull sea bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-ewwel (1) ta' Jannar 2005;

Illi dan il-fond kien jinsab mikri ghal skopijiet residenzjali;

U peress illi l-imsemmi fond ma ghadux jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-inkwilini intimati u cioe' allura ma ghadux jintuza ghall-iskop originarjament pattwit;

U peress illi inoltre l-istess inkwilini kkagunaw hsarat konsiderevoli fl-istess fond peress illi hallewh traskurat u zdingat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja adoperata minnhom skond l-obbligi taghhom;

U peress illi l-istess inkwilini esegwew tibdiliet strutturali fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond precitat cioe' 207 Triq F.S. Caruana Birikirkara u kwindi tordna lill-intimati jizgombraw 'il barra minnu fi zmien qsir u perentorju iffissat minn dan il-Bord;

Ra r-risposta tal-intimati:

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ma ghandhomx htiega tal-fond in kwistjoni fil-grad rikjest mill-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-fond in kwistjoni qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali mill-intimati, u huwa importanti u essenzjali ghall-ghixien ta' l-intimati kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;

3. Fit-tielet lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, ma gew ikkagunati l-ebda hsarat konsiderevoli fl-istess fond, u dan peress li l-inkwilini dejjem hadu hsieb il-fond bhala bonus paterfamilias kif ser jirrizulta mill-provi;

4. Fir-raba’ lok, kuntrarjament ghal dak premess mir-rikorrenti, l-intimati qatt ma ezegwew tibdiliet strutturali fil-fond inkwistjoni kif ser jirrizulta mill-provi;

5. Ghaldaqstant l-intimati jitolbu bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:
a
Joseph Sammut, bin ir-rikorrenti xehed illi dan il-fond fil-prezent jinsab mikri lil Sino u Paul ahwa Sant pero fis-sena 2003 Paul Sant kien xtara fond (ara dok a fol 13) li fih mar joqghod flimkien mas-siehba tieghu. Sino Sant, ilu joqghod maz-zija tieghu Frangiska Aquilina, erba bibien boghod mill-fond in kwisjtoni, ghal dawn l-ahhar 25 sena. Frangiska Aquilina hija oht ir-rikorrenti u ghalhekk iz-zija tax-xhud. Il-fond mertu tal-kawza qed jintuza biss ghat-trobbija tal-annimali inkluz hamiem, klieb, fniek u tigieg u huwa mill-bqija zdingat. Il-fond huwa priv minn kull forma ta’ manutenzjoni, tqacctu sigar tal-frott, ssaqfet parti mil-bitha bil-pjanci taz-zingu u nbnew xi gallinari fiha;

Ir-rikorrenti xehedet illi l-intimati ssucedew lil ommhom fil-kirja tal-fond in kwitjoni li llum ma jghix hadd fih stante li l-intimati jghixu f’fondi ohra. Qabel ma irtirat tghix gewwa dar tal-anzjani tlett snin qabel istitwiet dawn il-proceduri, r-rikorrenti kienet tghix bieb ma’ bieb mal-fond mertu tal-kawza li l-ahhar li ratu kien fi stat hazin ta’ manutenzjoni. Bint Frangiska Aquilina, Betty Caruana, kienet izzewwget u marret toqghod il-Mosta izda ta’ kull gimgha tmur tnaddaf il-fond ta’ ommha, allura oht r-rikorrenti. Kemm kienet ilha toqghod id-dar kienet tara lil Sino jghaddi minn quddiemha sejjer jorqod ghand ohtha u f’okkazzjoni wahda kienet rat lil Paul hiereg mir-residenza tieghu f’Bishop Labini Street;

Ignatius Sant xehed illi ilu joqghod fil-fond in mertu ghal dawn l-ahhar 50 sena flimkien ma’ huh u huwa vicin hafna

taz-zija tieghu u jaqdiha f'dak kollu li jkollha bzonn. L-uniku tibdil li sar fil-fond kien il-bini ta' kamra tal-banju u zdied zmien ilu meta l-fond kien jappartjeni lin-nanna tieghu u kien zdied l-gholi tal-hajt tal-bitha madwar 20 snin ilu dwar liema kienet ukoll saret kawza. Manutenzjoni tal-fond dejjem saret u tul dawn il-proceduri tkompla jsir manteniment kompriz zebgha u tibjid minn gewwa u minn barra u dan jaghmlu cirka kull erba snin. In kontro-ezami izda llimita l-manutenzjoni ghall-istukkjar u zebgha tal-bieb tal-barra appena bdiet il-kawza u qal li ma jidhirlux li kien sar tibjid. Kullma jzomm ghand iz-zija huma affarijiet tal-kacca ghaliex ghandha vetrina u hu m'ghandux wahda. Kwantu ghal huh Paul, l-intimat xehed li s-siehba tieghu kienet xtrat fond komplut u Paul hareg parti mis-somma izda cahad li joqghod ma' din is-siehba, anzi joqghod, isajjar u jiekol fil-fond in mertu;

Frangiska Aquilina xehdet b'affidavit illi l-intimati dejjem ghexu fid-dar in mertu li hija mizmuma tajjeb u qatt ma ghamlu xi bini fiha oltre li qatt ma gheixu maghha izda jittawwlu sabiex jaraw ghandhiex bzonn ta' xi ghajnuna. In kontro-ezami li sar fid-dar tal-anzjani fejn hi rikoverata, izda, tghid li Sino u Joey kellhom cavetta tad-dar u kienu jigu ghandha u jorqdu hemm basta javzawha qabel jifthu l-bieb.

Paul Sant xehed ukoll b'affidavit u a skans ta' ripetizzjoni, d-dikjarazzjonijiet tieghu huma simili ghal dawk ta' huh. Pero' in kontro-ezami, dan ix-xhud kkonferma illi huwa xtara fond flimkien mas-siehba tieghu u s-sehem tieghu jammonta ghal sebat elef liri maltin kif ukoll illi l-akkwist sar bl-ghajnuna ta' self bankarju. Minkejja dan jichad li joqghod fl-istess fond ghaliex ma jridx irbit ta' dan it-tip. Fl-istess kontro-ezami jghid illi ghal bidu, s-siehba tieghu kienet tirrisjedi fil-fond in kwisjtoni izda Sino oggezzjona u ghalhekk kellha ssib fond alternattiv u ghinha fl-ispejjez tal-akkwist ghaliex bhala infermiera kienet ghamlet hafna ma' ommhom.

L-intimati ressqu bhala xhieda lil Charles Bartolo li xehed li ilu 50 sena joqghod Anglu Mallia Street, Birkirkara u dejjem jaf lill-intimati joqghodu fid-dar in kwistjoni u ma

jafx jekk ghandhomx xi dar ohra. In kontro-ezami dan ix-xhud jghid li tela biex jghin lill-intimati li qalulu biex jghid li joqghodu fil-fond in mertu izda hu jaf li hemm joqghodu. Xhud iehor tal-intimat, Frans Abela, xehed illi ilu joqghod bieb ma' bieb mal-intimati ghal zmien twil u l-intimati ikunu f'dan il-fond lejl u nhar.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza ta' dan il-fond ghal-tlett ragunijiet: bdil fid-destinazzjoni tal-fond, hsarat u tibdil strutturali, tlett ragunijiet dawn li huwa ravvizati fl-artikolu 9 (a) tal-Kap 69. Fl-oppozizzjoni taghhom, l-intimati jghidu li mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom htiega tal-fond in kwistjoni skond l-artikolu 9(b) tal-Kap 69. Din l-ewwel opposizzjoni hija evidentment irrelevanti ghall-kaz odjern stante li ma saret ebda talba ghar-ripreza fuq il-premessa tal-htiega tal-fond skond id-dispost tal-artikolu 9(b) u ghalhekk il-Bord mhux ser jidhol f'dan il-mertu;

Kwantu l-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti, jigifieri illi l-intimati m'ghandhomx jghixu fil-fond in mertu, huwa pacifiku illi dan il-fond kien originarjament inkera lill-awtur tal-intimati ghal skop ta' residenza u baqa' jintuza hekk ghall-zmien twil. Il-kwistjoni hawn devoluta hija hekk f'dan il-fond ghandhomx verament jirrisjedu iz-zewg intimati ghaliex f'kaz kuntrarju jista' jiskatta d-dritt tar-rikorrenti ghar-ripreza stante li n-nuqqas ta' uzu jista' jekwipari ghall-uzu divers kif akkolt fil-gurisprudenza. Ir-rekwizit l-aktar importanti f'dan il-kaz huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-Laurant, kif kostantament citat mill-Qrati taghna, isostni illi *non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil**-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn. Dwar dan l-aspett tal-obbligi tal-inkwilin hemm

gurisprudenza kopjuza pero fil-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 jinsabu elenkati diversi elementi ghall-ezami approfondit fl-allegazzjoni ta' non uzu u x'jista' jwassal ghall-estremi tal-izgumbrament. F'dik il-kawza kienu ezaminati diversi ragunjiet li inkwilin jista' jivvanta b'mod favorevoli kontra talba tar-rikorrenti bhalma huma mard tal-inkwilin, allontament biex jippresta assistenza lil xi qarib marid u ragunijiet simili. Jemergi izda illi fil-kaz odjern l-intimati qeghdin semplicement jichdu li mghandhomx jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Kif tajjeb osservaw fin-nota taghhom ir-rikorrenti, l-verzjonijiet tal-intimati u x-xhieda taghhom ma jistghux ikunu emnuti ghaliex huma konflingenti mal-assjem tal-fatti. Dan kollu jikkolmina fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord li wara li ghamlu zewg spezzjonijiet fil-fond ikkonkludew li ma hemm hadd jghix fih u li kif allegaw ir-rikorrenti, dan il-fond qed jintuza ghaz-zamma tal-annimali. Lanqas ix-xhieda tal-anzjana Frangiska Aquilina ma ghandha mill-verita meta tghid li l-fond in kwistjoni huwa mizmum sew, m'hemmx hsarat u lanqas ghamlu xi bini fid-dar. Fix-xhieda in ezami tghid volontarjament illi l-ahwa Sant kienu jigu jaraw jekk kellhiex bzonn xi haga u in kontro-ezami tghid illi dawn kelhom cavetta u gieli jorqdu ghandha basta jtuha pre-avviz. Ix-xhieda sia tal-intimati u l-persuni minnhom mressqa hija prottetiva sal-punt li hija inveritiera minkejja li moghtija bil-gurament. L-ewwel premessa tar-rikorrenti ghalhekk tirrizulta pruvata;

Il-Bord qieghed ukoll jistrieh fuq ir-relazzjoni tal-periti membri ghal dawk li huma allegazzjonijiet ta' hsarat u zieda ta' edilizji minghajr permess tas-sid. Minn hawn jirrizulta illi ghalhekk hemm hsarat fil-fond dawn ma jistghux jitqeisu bhala "hsara hafna" skond id-dispost tal-Kap 69. Ghalkemm l-intimat ppruvaw jostakolaw il-kors tal-gustizzja billi ghamlu xi riparazzjonijiet appena infethet il-kawza odjerna, u ddikjaraw li jbajdu u jizbghu kull erba snin biex wara qalu li qatt ma jbajdu, l-hsarat konstatati ma jirrizultax li huma ta' natura li timmerita ripreza tal-fond. Il-provi ma jiddemostrawx dik il-hsara irremdjabbli kagjonata bin-nuqqas ta' manutenzjoni attribwibbli lill-inkwilin. Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-

insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** u hawn qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li tista' tghin dwar il-kaz in dizamina:

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, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni 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;

Fl-isfond ta' dan l-insenjament, it-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-hsara qed tkun michuda;

Kwantu it-tielet u l-ahhar premssa, jemergi illi parti mill-bitha tal-fond ssaqfet u fiha kien qed isir xoghol ta' mastudaxxa li l-intimati jaghmlu fuq bazi *part time.* Ghal dan il-ghan kienu ghollew il-hajt tal-bitha u anke hawn, l-intimati ma qalux il-verita' meta qalu li kien hemm kawza mir-rikorrenti dwar dan il-fatt. Minkejja dan, u kif insenjat mill-gurisprudenza in rigward, l-edilizji lamentati ma jistghux jitqiesu bhala tibdil struttrali ghaliex huma tali li jistghu jitnehhew minghajr ebda dannu lill-fond jew pregudizzju lid-drittijiet tas-sid anke jekk dan jissarraf fi spejjez sabiex ikun reintegrat il-fond. Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell irriteniet illi "Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;**"
Fil-fehma tal-Bord, t-tisqif tal-bitha bi pjanci taz-zingu u olzar tal-hajt fejn tqieghed is-saqaf, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, ma jammontawx ghal dawk l-alterazzjonjiet li jistghu jaghtu lok ghas-sanzjoni tal-izgumbrament.

Ghalhekk filwaqt illi l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti kif bazata fuq it-tieni u t-tielet premessa, qieghed jilqa' t-talba taghhom sabiex jirriprendu l-fond *de quo* bazata fuq l-

ewwel premessa ta' jigifieri li dan il-fond m'ghandux jintuza ghall-skop residenzjali u qed jipprefigi zmien sittin (60) jum sabiex l-intimati jirrilaxxaw il-fond liberu favur r-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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