MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 79/2008

**Miriam Tanti**
**ID 152238(M)**

**vs**

**Josephine Debattista**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti tikri lill-intimata l-fond numru 26 Triq San Gwakkin, qabel Triq l-Kwartieri Vittoriosa versu kera ta'€232.93 (ekwivalenti ghal Lm100) fis-sena tithallas kull l-ewwel ta' Lulju bil-quddiem;

Illi l-imsemmi fond ilu fi stat ta'dilapitazzjoni skond ma jirrizulta mill-annessi ritratti (Dok A-Dok M);

Illi l-intimata ghamlet hafna hsara fil-fond;

Illi l-fond ma huwiex qieghed jigi abitat mill-intimata illi qed tabita fil-fond 99, Triq il-Foss, Paola;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizzaha ma iggedidtx il-kirja kurrenti u sabiex tordna r-rilaxx u l-izgumbrament effettiv tal-fond entro terminu qasir u perentorju.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi hi tichad bil-qawwa kollha l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti;

Illi tajjeb jinghad li l-fond, l-aktar l-ewwel zewgt ikmamar, fih hafna umdita' tant li tbajjad kemm tbajjad iz-zebgha malajr tinbezaq u ghalhekk l-esponenti halliet dawn il-kmamar fuq il-gebla u tathom iz-zejt tal-kittien, b'mod li d-dehra taghhom aktar taqbel mal-fond;

Illi meta tista' l-esponenti taghmel l-manutenzjoni mehtiega kemm ta' 'plumbing' u kemm tal-elettriku;

Illi l-esponenti tuza l-post kuljum izda ma torqodx hemm billi tiehu hsieb l-annimali – 'pets'- li ma tistax thalli fil-post 'de quo' biex ma jsirux rapporti;

Illi fi kwalunkwe kaz ir-ritratti ezebiti ittiehdu minn xi hadd illegalment u ghandhom ikunu sfilzati.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta minn sid ta' fond sabiex tinghata l-awtorizazzjoni tirriprendi l-istess fond li fil-

prezent jinsab mikri lill-intimata bhala residenza taghha. Ir-rikorrenti sid resqet zewg ragunijiet sabiex tirriprendi dan il-fond bl-ewwel titratta dwar l-istat dilapitat tieghu u l-hsara hekk kawzata. Dawn iz-zewg ilmenti, li l-Bord qed iqishom bhala raguni wahda, jistghu jaghtu lok ghal-estremi tal-izgombru fit-termini tal-artikolu 9 (a) tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Ezaminati l-provi, jemergi illi dan il-fond jinsab fi stat ta' abbandun u hmieg ta' portata tant li anke r-ritratti esebiti jirrikjedu li tiehu pawsa bejn kull wiehed qabel tiflihom kollha. Jemergi b'mod inkonfutabbli illi l-intimata qieghda jew certament kienet tuza dan il-fond ghaz-zamma ta' klieb u qtates f'ammonti li kkawzaw inkonvenjenti serji u gravi lil girien li ghandhom il-btiehi adjacenti. Il-Bord semgha kif il-girien spiccaw kellhom jistallaw apparat ghall-arja kondizzjonata peress li ma setghux jifthu t-twieqi minhabba l-irwejjah hziena ta' hmieg ta' annimali u grieden mejta, bi drenagg mizdud u jiskula ghand l-istess girien. Inkonvenjenti li kkawzaw ukoll stat ta' dipressjoni fl-istess girien. Dawn il-fatti kienu debitament pruvati mir-rikorrenti izda jehtieg dejjem li jinzamm fil-mira illi meta si tratta ta' stat dilapitat ta' hsara fil-bini, l-ligi tirrikjedi illi din tkun *hsara hafna* jigifieri, kif spjegat imbaghad fil-gurisprudenza in rigward, hsara tali li tirrendi l-istruttura inutilizzabbli u li tkun ta' portata tali li ma tistghax tissewwa. 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;

Illi sabiex jikkonstata l-allegati hsarat l-Bord kien assenja biex jassituh tnejn mill-periti ghad disposizzjoni tieghu li wara li spezzjonaw il-fond irrelataw *inter alia* illi ma kienx hemm manutenzjoni regolari fil-fond.  Minkejja dan, l-istess peritit kkonstataw illi ma kien hemm l-ebda problemi strutturali.  Issa ghalhekk huwa konsentit illi kif ritenut mill-gurisprudenza appena citata, l-inazzjoni tal-intimata mghandiex teknikament ggib bhala konsegwenza l-

estremi tal-izgombru, f'dan il-kaz partikolari, l-Bord ihoss li tkun qed issir ingustizzja mas-sid li kieku ma jkun hemm l-ebda sanzjoni kontra l-inkwilina. Dan il-fond huwa mizmum fi stat verament hazin u mahmug. La ghandu servizz ta' dawl u ilma ghaliex huwa maqtugh u lanqas ghandu servizzi sanitarji adekwati, mhux ghaliex ma hemmx, ghaliex il-kamra tal-banju u l-atrezzi hemm qieghin, izda huma fi stat tant meskini li jitqiesu li ma jezistux. L-istess jinghad ghall-istat orrendi tal-kcina u l-attrezzi ta' go fiha. Insomma l-intimata irnexxielha tirrendi dan il-fond inabitabbli. Dan certament jmur kontra dak ravvizat fl-artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16 u gia citat *supra* igifieri li "*l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja…*" Mistoqsija minn dan il-Bord ghaliex mhix qed izzomm il-fond fi stat tajjeb l-intimata wiegbet illi huwa veru li hemm xi trab fil-fond u tista tfarfar u tahsel it-twieqi. Inoltre kellha tikri fond iehor gewwa r-rahal l-gdid biex izzomm fih l-klieb u qtates taghha u ta' dan qed thallas mija u ghoxrin euro fix-xahar. U meta mistoqsija ghaliex ma tadoperax dan l-ammont ta' flus biex tiehu hsieb il-fond li bil-ligi obligata taghmel, l-Bord baqa' minghajr risposta sensibbli. U din hija l-verita' emergenti mill-fatti esposti, jigifieri li l-intimata abbandunat dan il-fond wara li rrendietu inabitabbli, zdingat u mahmug sal punt kif ahjar deskritt in atti;

Ir-rikorrenti resqet ukoll ilment iehor konsistenti fil-fatt illi l-intimata mhix qed tghix fil-fond in kwistjoni. Dwar din l-allegazzjoni, l-intimata ma resqet ebda objezzjoni ghaliex fir-risposta taghha qalet biss hekk: "Illi l-esponenti tuza l-post kuljum izda ma torqodx hemm filli tiehu hsieb l-annimali – "pets" – li ma tistax thalli fil-post "de quo" biex ma jsirux rapporti". Anqas dan ma ghandu mis-sewwa ghaliex il-provi jiddemostraw illi l-fond mhux abitabbli u li hadd ma joqghod fih. Li toqghod gewwa fond ifisser li tghix, tqum or torqod fih fil-verita' l-intimat qed tghix mal-annimali taghha f'garage ir-Rahal l-Gdid u mhux gewwa dan il-fond. Dan jikkwalifika minghajr ebda ekwivoku bhala abbandun tal-fond.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jilqa’ t-talba u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien 21 jum mil-lum.

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

**< Sentenza Finali >**

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