MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 141/2010

Louis Apap Bologna (ID Nru 701544M) u Bernardette Apap Bologna (ID Nru 159251M)

vs

Alexander Borg Caruana (ID Nru 351929m)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk :

Illi b'kuntratt tat-2 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok A'), omm ir-rikorrenti, Wilfreda, armla tal-Professur Dottor Filippo Apap Bologna, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Alexander Borg Caruana l-fond numru 2, Telghet Birkirkara, San Giljan ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt imsemmi u dan versu ic-cens ta' mitt Lira (Lm100) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi fit-2 ta' Marzu tas-sena 2000 l-imsemmi ic-cen stemporanju ghalaq u ghalhekk fl-4 ta' Marzu, 2000, l-istess Wilfreda Apap Bologna ghamlet ftehim ta' lokazzjoni tal-fond inkwistjoni ma' l-intimat Alexander Borg Caruana, (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok B'). Ghalhekk, skond dan il-ftehim, ic-cens temporanju gie kkonvertit f'kera, u dan skond l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi r-rikorrenti Louis Apap Bologna wiret l-imsemmi proprjeta' minghand ommu Wildreda Apap Bologna li mietet fis-26 ta' Novembru, 2003; Bernardette Apap Bologna tigi mart l-istess Louis u bejniethom hemm il-komunoni tal-akkwist;

Illi fit-2 ta' Settembru, 2010 kien hemm hruq fejn il-proprjeta inkwistjoni giet distrutta u reza inabitabbli u dan kif jidher fir-rapport ta' l-arkitett Ruben Sciortino A&CE tal-15 ta' Settembru, 2010 (hawn anness u mmarkat bhala 'Dok C'

Illi skond il-ligi, jekk matul kirja il-propjeta tigi meqruda parzjalment minhabba incident, il-kirja tigi terminata;

Illi skond l-artikolu 16A tal-Kap 69, ir-rikorrent ghandu d-dritt jitlob it-tkeccija tal-intimat mill-kirja ta' fond urban.

Illi filfatt l-intimat m'ghadux jirrisjedi fil-proprjeta inkwistjoni, u ghalkemm gie mitlub permezz ta' ittra bonarja fit-22 ta' Settembru, 2010 (hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok D') sabiex jikkonsenja c-cwievet lura lir-rikorrent, dan baqa inadempjenti.

Illi l-intimat m'ghandux ebda eccezjoni x'jaghti kontra t-talba u li ghalhekk dawn il-proceduri huma proceduri sommarji specjali.

Ghalhekk ir-rikorrenti jitlon lil dan il-Bord tal-Kera biex jordna l-intimat sabiex jaghti c-cwievet lura lis-sidien u sabiex inehhi/jitbattal kull oggett li jinsab fil-proprjeta tar-rikorrent.

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett lil dan il-Bord tal-Kera sabiex joghgobha salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna ohra:

1. Tiddikjara il-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi xolta in vista li l-oggetti tal-kera, l-fond fuq imsemmi, gie distrutt in vista tan-nirien li zvilluppaw fih;

2. Tordna, konsegwentement liz-zgumbrament tal-inkwilin mill-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez ta' dan ir-rikors guramentat u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma l-unici propjetarji tal-fond mikri lill-intimat.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet dedotti fil-konfront tal-intimat mir-rikorrenti bir-rikors taghhom odjern ghandhom jigu michuda minn dan il-Bord bhala infondat fil-fatt u fid-dritt.

Ma huwiex minnu illi l-fond mikri mir-rikorrenti lill-intimat sofra hsarat tali li jistghu jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja. Dan jikkonfermawh l-intimat u martu kif ukoll il-Perit Christian Spiteri u l-Perit Mario Cassar. Inoltre, l-akkadut ma jistax jigi attribwit ghal xi htija jew negligenza da parte tal-intimat.

Ghar-ragunijiet premessi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dan il-Bord, bl-ispejjez kontrihom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripresa ta' fond mikri mir-rikorrenti lill-intimat destinat bhala residenza u dan fuq il-premessa singolari illi l-istess fond inqered kawza ta' nirien u ghalhekk l-azzjoni hija bazata fuq l-artikolu 1571 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi qabel kull konsiderazzjoni fil-mertu, jokkori li jkun senjalat illi din il-kawza originat b'talba ghad-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 izda wara li l-Bord kien semgha lill-intimat, kien koncess lilu li jikkontesta l-kawza u b'hekk il-kawza hadet il-kors normali taghha bil-konsegwenza li t-talba ghad-decizzjoni bid-dispensa ta' smiegh qed tkun michuda;

B'mod preliminari ukoll, l-intimat talab lir-rikorrenti iressqu l-prova illi huma l-unici propretarji tal-fond mikri. Ir-rikorrenti wiegbu ghal-din id-domanda billi prezentaw kopja ta' diversi atti, Dok LB1 sa LB6, li juru kif l-fond in mertu addivjena fid-dominju taghhom. Din il-provenjenza ma kienet bl-ebda mod imqieghda f'dubju mill-intimat u ghalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti skontaw tat-titolu fil-grad li hu normalment rikjest f'kawzi ta' din in-natura fejn il-Bord ghandu jikkontenta ruhu b'fatti li juru li r-rikorrenti huma, hlief ghal prova kontrarja, s-sidien tal-fond inkwistjoni;

Illi l-fond *de quo* huwa terren komuni bejn il-partijiet mikri ghall-uzu tal-intimat bhala residenza, garrab hsarat kawza ta' nirien accidentali. Fl-ewwel lok ghalhekk mhux attribwit l-ebda *mala fede* minn naha tal-kerrej. Ezaminati l-kawzali vantati mir-rikorrenti jokkori immedjatament li jkun senjalat illi l-istess rikorrenti huma zbaljati meta jipremettu "*illi skond il-ligi, jekk matul kirja il-proprjeta tigi meqruda parzjalment minhabba incidenti, il-kirja tigi terminata"* . Dan ghalhiex l-artikolu 1571 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirraviza **biss** il-hall tal-kuntratt *ipso jure* f'kaz illi l-haga tinqered **ghal kollox**. Inoltre f'kaz li l-haga tinqered parzjalment, l-ligi tipprovdi xort'ohra. Tajjeb ghalhekk li jkun citat dan l-artikolu li jipprovdi hekk:

1571. (1). Jekk matul il-kiri, il-haga mikrija tigi meqruda ghal kollox b'accident, il-kiri jinhall *ipso jure*; jekk ma tigix

meqruda hlief bicca minnha biss, il-kerrej jista' skont ic-cirkostanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera, jew il-hall tal-kuntratt.
(2). Il-kerrej jista' wkoll, skond ic-cirkostanzi, jitlob it-tnaqqis tal-kera jew il-hall tal-kuntratt, jekk, b'accident, il-haga mikrija ssir ma tiwsiex biex wiehed jinqeda biha.
(3). F'ebda wiehed mill-kazijiet migjuba f'dan l-artikolu ma jista jintalab hlas ghall-hsara.

Issa, ghalkemm huwa palezi illi l-fond *de quo* sofra hsarat konsiderevoli kawza ta' nirien accidentali, dan ma jfissirx il-hall tal-kera *ipso jure* sakemm ma jirrizultax illi l-fond kien meqrud ghall-kollox. U proprju din hija il-kontenzjoni bejn il-partijiet fil-kawza hawn devoluta ghaliex filwaqt illi ir-rikorrenti isostnu illi l-fond inqered kompletament, l-intimat kerrej jishaq illi n-niren in kwistjoni wasslu ghall-qerda parzjali biss tal-fond u ghalhekk il-kirja ghandha tibqa' fis-sehh. Tajjeb li jkun senjalat ukoll ghad-diskussjoni li ser issegwi, illi l-intimat kerrej ma ressaq l-ebda talba ghat-tnaqqis tal-kera skond is-subinciz (1) u (2) tal-artikolu 1571 u li qieghed jghix gewwa fond iehor minhabba l-istat tal-istess fond;

Mill-provi mressqa jemergi illi l-fond inkwistjoni huwa mqassam fuq zewg pjani u l-ewwel pjan, jigifieri dak terren, sofra hsarat konsiderevoli minhabba nirien. It-tieni pjan jidher illi garrab ftit li xejn hsara izda t-tarag taz-zewg sulari garrab hsarat tali li jehtieg li jsir mill-gdid kawza tal-istess nirien li hakmu ukoll it-tromba ossia l-kamra tat-tarag. Issa filwaqt illi l-perit arkitett tar-rikorrenti jiccertifika l-bini fi stat talment hazin li jirrakomanda d-demolizzjoni immedjata tieghu, l-intimat u zewg periti arkitetti minnu inkarigati huma tal-fehma kontrarja. Issa, filwaqt illi l-hsara hija wahda konsiderevoli, jibqa' biex ikun deciz jekk il-fond ghandux ikun meqjus bhala meqrud ghal-kollox bil-konsegwenza li l-kera titqies mitmuma *ope legis* . Ghal dan il-ghan il-Bord assenja tnejn mill-periti membri tieghu sabiex jiddeterminaw in-natura tal-hsara;

Il-periti membri tal-Bord hejjew rapport dettaljat tal-hsarat fejn l-aktar li huma ta' natura gravi huma l-qsim tax-xorok tas-soqfa, tal-pjan tat-tarag u tal-kamra mdaqqsa fil-pjan

terran; tfaqqiegh tal-gebel tal-hnejja u tal-hitan tal-kamra mdaqqsa fil-pjan terran; qsim ta’ hafna mill-iskaluni tat-tarag taz-zewg sulari. Dawn oltre hsarat ohra elenkati fir-rapport waslu lill-periti membri biex jikkonkludu illi l-fond mhux fi stat tajjeb ghall-abitazzjoni. F’din ir-relazzjoni u dik addizzjonali, l-periti membri esprimew l-opinjoni illi l-fond jista’ jissewwa kif ukoll jitwaqqa biex jinbena mill-gdid. In-nefqa biex jissewwa hija stmata fil-valur ta’ €42,904 filwaqt illi twaqqigh u bini mill-gdid huwa stmat fil-valur ta’ €82,889. Tajjeb li jkun senjalat illi t-tiswija tal-fond tkun tirrikjedi diversi xogholijiet fosthom bdil ta’ soqfa, bini ta’ tarag gdid, bini ta’ hitan divizorji mill-pedamenti, istallar mill-gdid tas-servizzi tad-dawl u ilma , tqeghied mill-gdid ta’ madum u hwejjeg ohra. Xogholijiet dawn li huma meqjusa ta’ natura straordinarja fl-istitut tal-kera;

Minn dan kollu, hija l-fehma tal-Bord li l-pern tal-kwistjoni hawn devoluta hija dwar jekk l-fond inqeridx ghall-kollox jew le u li d-differenza bejn il-valur ta’ tiswija u l-valur ta’ bini mill-gdid hija wahda sekondarja. Dwar dan, l-Bord ha konjizzjoni tal-osservazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti u tal-awturi minnu citati fin-nota tal-osservazzjonijiet ferm studjata tieghu. Ir-rikorrenti huwa korrett meta jghid illi l-intimat qatt ma talab li ssir tiswija tal-fond kif ukoll illi ma hemm l-ebda provvediment fil-ligi li jista’ jobbliga lis-sid jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta’ natura hekk straordinarja meta l-hsara tkun kawza ta’ accident. L-Bord izid ma dan billi josserva illi l-intimat kerrej jinsab f’sitwazzjoni fejn anke li kieku setgha jaghmel tali talba ser jesponi ruhu ghal-awment fenominali tal-kera skond kif tiprovdi l-ligi.

Issa meta ezaminat l-artikolu 1571 tal-Kodici Civili, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar logika ghal-kaz odjern hi li jekk tinqered bicca biss mill-fond u dan xorta wahda jista’ jintuza, allura l-hsara ghandha titqies bhala wahda parzjali u taghti x-xelta lill-kerrej jew li jitlob riduzzjoni tal-kirja ghaliex jista’ jghaddi minghajr il-parti meqruda jew li jitlob il-hall tal-kirja. Fil-kaz kuntrarju, jigifieri li l-fond ma jistghax jintuza minhabba l-entita’ tal-hsara subita’, allura dik il-hsara ghandha titqies bhala li tirrendi l-fond meqrud ghal kollox. Fil-kaz hawn devolut, ma hemmx kwistjoni li l-

kerrej ma jistghax u fil-fatt m'hiex qieghed jghix fil-fond mikri u dan minhabba l-hsarat estensivi. Dan fil-fehma tal-Bord jirrendi l-fond "meqrud ghal kollox" fit-termini tal-artikolu 1571 fuq citat. Huwa inutili li l-kerrej isostni li la darba s-sular ta' fuq ma ssubiex daqshekk hsara allura l-fond mhux meqrud ghal kollox. Dan ghaliex is-sular ta' fuq huwa dipendenti mill-istabilita', f'dan il-kaz, instabilita', tas-sular ta' isfel li jehtieg li jinbidel kompletament. Din l-istabilita' fil-fehma tal-periti membri, tirrendi l-fond mhux tajjeb ghall-abitazzjoni. Dan huwa korroborat mill-fatt illi l-intimat kerrej ma ressaq l-ebda talba sabiex isir tnaqqis tal-kera pagabbli proprju ghaliex huwa ma jista' juza l-ebda parti tal-fond;

Interessanti huwa l-kumment tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gentildonna Carmela Giappone vs Paola, vedova di George Grant** 28 ta' Mejju 1858 riportata fil-Vol I pp 80. Dik il-Qorti kienet irrimarkat illi l-incendji f'residenza huma fil-maggior parti taghhom dejjem tort tal-inkwilin u dan fl-applikazzjoni tal-ligi hemm skrutinata fejn kien hemm presunzjoni ta' responsabilita fuq l-inkwilin. Ghalkemm dik kienet kawza ta' danni kontra l-inkwilin minhabba hsarat rizultat ta' hruq gewwa fond mikri, l-Bord huwa tal-fehma illi dak r-ragunament jista' ukoll isib applikazzjoni fil-kaz hawn devolut. Dan ghaliex, kif jemergi mill-atti, senjatament mill-kopja tal-*process verbal* tal-Magistrat Inkwirenti dwar dan il-hruq, l-incident aktarx origina minn *short circuit* fis-sett ta' televisjoni tal-inkwilin. Issa, l-hruq kien rappurtat lill-pulizija fis-saghtejn nieqes kwart ta' filghodu meta l-inkwilini kienu reqdin. Dan ifisser illi s-sett ta' televisjoni thalla mixghul jew *standby* matul il-lejl ghaliex altrimenti ma kienx isehh dak li sehh. Wara li kawza ta' dak in-nar inqered ghal kollox il-pjan terran ta' din ir-residenza, l-inkwilin qieghed joggezjona ghall-hall tal-kirja. Inoltre, lanqas huwa dispost li jaghmel xi riparazzjonijiet u qieghed jirrisjedi band'ohra ghaliex il-fond m'ghandux aktar abitabbli. Cirkostanzi dawn li ma jistghux ma jittihdux in konsiderazzjoni minn dan il-Bord;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mill-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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