MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 75/2008

Iris Mizzi

vs

Angelo sive Lino Camilleri u Dorothy Camilleri u Domnic Camilleri u Jacqueline Camilleri.

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-workshop bin0numru 35, Triq Rinella, Kalkara accessibbli wkoll minn tarag komuni bil-bieb bin-numru 47, Triq l-Arcisqof Gonzi, inkluza fl-istess kirja l-kamra tal-bejt sovrapposta ghall-imsemmi workshop b'access separat mill-imsemmi tarag komuni, bil-kera ta' tlett mija u disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) fis-sena, tithallas kull erba' xhur bil-quddiem, l-iskadenza korrenti taghlaq fl-14 ta' Frar 2009;

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni ta' dan il-fond u mhumiex juzawh ghall-iskop li ghalih kien ghalih lilhom;

Illi inoltre l-intimati ghamlu hsara fil-fond u ma esegwewx il-kundizzjonijiet tal-kiri;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendi l-pussess tal-imsemmi tal-imsemmi workshop bin-numru 35, Triq Rinella, Kalkara, accessibbli wkoll minn tarag komuni bil-bieb bin-numru 47, Triq l-Arcisqof Gonzi, Kalkara, inkluz il-kamra tal-bejt sovrapposta ghall-imsemmi workshop b'access separat mill-imsemmi tarag komuni.

Bl-ispejjez, kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

Illi l-esponenti jikru flimkien il-workshop/store (magazzino) numru 35, Strada Rinella, Kalkara li ghandu access minn bieb li jaghti ghal Triq l-Arcisqof Gonzi numru 47 flimkein mad-dritt ta' uzu tat-tarag ta' l-istess fond 47 kif ukoll ta' kamra sovrapposta ghall-imsemmi magazzino;

Illi l-esponenti akkwistaw l-kera ta' dan il-fond min ghand missierhom s-sur Lorenzo Camilleri permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. Illi l-imsemmi Lorenzo Camilleri kien akkwista l-kirja tal-fond min ghand missieru Domenic Camilleri u tali kirja kienet ilha ghaddejja mill-missier ghall-iben fil-familja ta' l-esponenti ghal 'il fuq minn mija hamsa u ghoxrin sena. Il-magazzino kien dejjem uzat mid-ditta Camilleri ghax-xoghol taghom ta' mastrudaxxa;

Illi t-talba rikorrenti hija infondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-magazzino dejjem gie wzat bhala workshop mill-esponenti u sabiex jistorjaw l-injam uzat f'xoghlhom;

Illi l-esponenti ghadhom da llum jiehdu ordnijiet tan-nies ghax-xoghol fl-injam tal-ghamara u artigjanat fl-imsemmi

magazzino u d-destinazzjoni tal-fond qatt ma nbidel ghal fuq minn mitt sena;

Illi di piu' l-fond de quo ghandu hsarat tali li ghandhom jigu riparati mir-rikorrenti bhala sid tal-fond, stante li l-hsarat gew ikkagunati bhala rizultat tax-xoghlijiet li ghamlet ir-rikorrenti stess fil-fond 33, Triq Rinella Kalkara, liema fond huwa sovrappost ghall-fond mertu tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez kontra l-attrici;

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri bhala *workshop* mill-awturi tar-rikorrenti lill-awturi tal-intimati li qed jitqiesu mir-rikorrenti li kkawzaw hsara fih kif ukoll illi m'humiex qed juzawh u b'hekk biddlu id-destinazzjoni tieghu. Dan il-fond jinsab sottopost ghar-residenza tar-rikorrenti u bhala retroxena insibu illi l-intimati huma successuri ta' l-antenati taghhom li kienu ghal zmien twil jahdmu xoghol tal-injam f'dan il-workshop. Ir-rikorrenti hija emigranta li rritornat Malta u stabiliet ir-residenza taghha fuq dan il-fond b'dan illi l-binja kollha tappartjeni lilha. L-intimati kienu talbu li jixtru din il-binja biex jghamlu zvilupp u kien anke issemma prezz izda ma kienx hemm qbil fuq il-modalita' tal-hlas. Huwa pacifiku illi din il-kirja hija wahda protetta bil-ligi specjali Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u b'hekk it-talba ghar-ripreza qed issir fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-istess Kapitolu;

Hsara fil-fond:

1. Din il-kawzali hija l-anqas wahda li dwarha jehtieg xi hsieb profond u dan ghaliex jidher minnufih li hija premessa esagerata u fierha. L-hsara lamentata mir-rikorrenti tikkonsisti f'umdita u hsara fis-soqfa li hija ukoll l-

art tal-appartament taghha. Ir-rikorrenti ghazlet li tibdel is-saqaf maghmul minn travi tal-injam u xorok ghal wiehed tal-konkos u dan ghaliex kien fi stat hazin. Ic-certifikat mahrug mill-perit arkitett tar-rikorrenti (fol 69) jista' facilment ikun meqjus bhala l-punt decisiv ta' din il-vertenza fuq din il-kawzali. Il-paragrafu relevanti jghid: "*It-travi tal-injam jinsabu fi stat hazin u deterjorat u dawn gew rinforzati b'travi tal-hadid li tpoggew tahthom. Ix-xorok tal-gebel ukoll jinsabu fi stat hazin u jidhru umdi minhabba penetrazzjoni tal-ilma. Il-madum ta' l-art fih hafna hsara u qsim u l-hitan fihom hafna brix u grif. Il-fond jidher li ilu hafna ma ssirlu manutenzjoni"*. Huwa bil-wisq logiku illi jekk mis-saqaf tal-fond in kwisjtoni kien hemm perkolazzjoni tal-ilma u li din kienet qed taghmel hsara lit-travi u lix-xorok certament m'ghandhomx jahtu l-intimati jekk sovrastanti dan il-fond tirrisjedi r-rikorrenti:

Tajjeb li jkun mfakkar illi dak li tezigi l-ligi dwar hsarat gewwa fond mikri hu li din trid tkun tammonta ghall-"hsara hafna" fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Jehtieg ukoll li jinzamm fil-mira l-obbligu tal-kerrej li jzomm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-haga mikrija u dan bhala *bonus paterfamilias* fit-termini tal-Kodici Civili u dan kif kostantement mfisser mill-Qrati taghna. Ara per ezemplari s-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** li mxiet fuq gurisprudenza li tmur lura fiz-zmien. Eliminat l-prospett ta' sejbien ta' responsabilita' dwar il-hsara fis-soqfa mill-intimati, hsara fil-madum u grif mal-hitan huma relattivament *de minimis* u komprensibbli meta si tratta ta' workshop u facilment rimedjabbli b'opera zghira u mhux ta' natura straordinarja. Din il-hsara certament, fil-kaz odjern, mhix dik il-hsara mfissra fis-sentenza appena citata u mghandhiex twassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgombru;

Bdil fid-destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta' uzu:

Kwantu ghal din il-kawzali l-assjem tal-provi juru illi dan il-fond kien ilu zmien twil mikri bhala workshop lill-antenati tal-intimati li dejjem kienu jahdmu fih bhala mastrudaxxa. Minn dawk il-generazzjonijiet kollha jidher illi l-intimati, ghalkemm kienu ukoll jahdmu l-injam, sabu ruhhom

impjegati ma' terzi minhabba li naqsilhom ix-xoghol. Ir-rikorrenti tghid illi hija f'posizzjoni li tikkonferma dan minhabba li tirrisjeda appena fuq il-fond *de quo* u ma tisma ebda hoss ta' magni u ma tara ebda attivita' fih. Zewgt ir-rikorrenti jikkonferma dan. Hija ressqet ukoll bhala xhud lir-rapprezentant tal-ARMS Ltd li prezenta kopja tal-istatement tal-konsum tad-dawl u ilma fejn jidher li dawn huma baxxi hafni;

L-intimati jilqghu ghal dan billi prezentaw kopji tar-ricevuti fiskali moghtija lill-klijenti taghhom ; ressqu xhieda ta' girien u prezentaw kopja ta' licenzja mahruga mill-Pulizija ghal-gestjoni tal-fond bhala masturdaxxa u bejgh ta' varji oggetti. Dwar din tal-ahhar irid jinghad illi din hija ricevuta tal-1987 u mhix wahda ricenti. Dwar ir-ricevuti fiskali jammontaw ghal-tmienja bis-segwenti dati u ammonti: 22.12.98 Lm188; 17.8.02 Lm 498; 28.5.03 Lm50; 15.5.07 €485; 23.6.07 €65; 26.10.07 €158; 18.6.03 Lm480 u 27.10.08 €964.44. Oltre dan, l-intimati esebew fatturi ohra ta' xi xogholijiet wahda tal-2002, ohra tal-2006 u ohra tal-2007. Huwa mill-ewwel evidenti illi dawn id-dokumenti kienu prezentati bl-iskop li jimpressjonaw izda bla ezitazzjoni ta' xejn irid jinghad li dawn ma lahqux l-ghan taghhom ghaliex huma biss prova tan-nuqqas ta' xoghol li huwa generat f'dan il-fond – tmien ricevuti f'perjodu ta' sitt snin;

Dan il-fattur imbaghad huwa aktar accenwat bix-xhieda ta' l-intimat Domenic Camilleri li jghid illi recentement rega qabad jistudja u kellu kwistjonijiet personali u b'hekk ma baqghax jiffrekwenta l-post daqshekk spiss. Jghid illi filli kienu qed jahdmu full-time u filli spiccaw jahdmu filghaxijiet biss ghaliex issa huwa impjegat. Gieli jahdem siegha fix-xahar, gieli aktar u gieli anqas skond il-htiega (fol 108). Huh Lino Camilleri izda jghid li l-fond juzawh kulljum u li ma jinhargux ricevuti ghaliex minn sentejn 'l hawn huwa ezenti mill-VAT;

L-intimati jistriehu ukoll fuq il-fatt illi r-rikorrenti kienet ghamlet kwerela kontra l-intimati minhabba inkonvenjent mill-fond in kwistjoni konsisteni f'uzu ta' makkinarju ta' spray. Skond l-intimati dan juri li l-fond qieghed jintuza

tant illi kien sors ta' inkonvenjent lir-rikorrenti pero' l-komparixxi esebita a fol 44 u l-affidavit tal-ufficcjal tal-pulizija akluz maghha jiddemostraw illi l-inkonvenjent kien wiehed ta' rwejjah tal-ispray li ghalih m'humiex licenzjati l-intimati. Tajjeb li jinghad ukoll illi meta l-intimati jallegaw li sofrew hsarat fl-injam meta r-rikorrenti ghamlu tibdil strutturali fis-saqaf u dan l-injam ixxarrab, l-perit ma sab xejn ghaliex l-intimati kienu irmew kollox. Fatt verament dibattibbli dan ghaliex jekk kien hemm injam mhux mahdum certament li dan kien ikun punt ta' vertenza bejn il-partijiet u mhux semplicement jintrema;

L-intimati jghidu li tmenin fil-mija tax-xoghol huwa xoghol manwali ta' skultura. Dan izda ma hu mkien rifless la fir-ricevuti anqas minn fatti ohra;

Issa kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, l-kwistjoni ta' nuqqas ta' uzu hija wahda essenzjalment ta' fatt. Qabel xejn izda tajjeb li jkun imfakkar illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien <u>indefinit u minghajar raguni valida</u> fil-ligi jew l-uzu tieghu b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghal-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**);

Illi minn dak li ingieb a konjizzjoni ta' dan il-Bord, l-uzu ta' dan il-fond naqas drastikament minn dak li certament kien fi zmien. Tnaqqis dan li rrenda dan il-fond, li huwa wiehed ta' daqs sostanzjali, priv mill-attivita li ghalih kien inkera. Ghal din l-inattivita, l-intimat ma ressqu l-ebda raguni li tista' b'xi mod tkun gustifikata minn dan il-Bord;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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