MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 3/2007/1

Concetta Key

vs

Joseph Mizzi u martu Paulina Mizzi u ghal kull interess li ghandha Kathleen Pastura

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hija prezentement qieghda tikri l-fond bl-isem ta' 'Mario', li jinsab f'St. Edward Street, Vittoriosa, li tieghu hija propretarja li konjugi Mizzi liema fond hu okkupat minn certa Kathleen Pastura.

Illi irrizuta b'mod car u fattibbli kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din l-kawza li tali fond, jinsab fi stat hazin u perikoluz, u dan minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja li apparentament qatt ma saret fih.

Illi l-intimati ezercitaw drittijiet ta' sullokazjoni fuq dan il-fond minghajr il-kunsens taghha kif ser jigi gustament ppruvat matul dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghda tistiwixxi din il-kawza sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimati ghall-fini ta' l-izgumbrament.

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' arretrati ta' kera u b'riserva ulterjuri ghall-azzjoni ta' danni fil-konfront tal-istess intimati permezz ta' proceduri separati, skond ir-rizultanzi processwali.

Ra r-risposta tal-intimata Kathleen Pastura:

Illi l-esponenti ma ghandha ebda pussess tal-fond de quo u b'hekk giet imharrka hazin.

Illi ghalhekk hi ma ghandiex tkun obbligata thallas ebda spejjez konnessi ma' dan ir-rikors.

Ra r-risposta tal-konjugi Mizzi li tghid hekk;

1. Illi fl-ewwel lok mhux vertiera l-ewwel allegazzjoni li saret fir-rikors tal-attrici li l-fond inkwistjoni huwa mikri lil konjugi Mizzi. Il-fond huwa mikri lil Joseph Mizzi wahda u bid-dritt tas-sollikazzjoni. Lanqas ma huwa veru li dan il-fond jinsab fi stat hazin u perikoluz minhabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja. Tali allegazzjoni hija totalment infondata.

2. Illi fit-tieni lok, minghajr ebda pregudizzju, u f'kaz li jirrizulta li hemm xi hsarat fil-fond inkwisjtoni, l-intimati umilment jissottomettu li dawn il-hsarat m'humiex kagun ta' nuqqas ta' tiswjiet ordinarja da parti taghhom izda kagun ta' nuqqas da parti tar-rikorrenti.

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju l-hsarat allegati mhumiex ta’ natura tali li jintitulaw lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni.

4. Salvi ragunijiet ohra.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob li dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni ta’ dawn il-fatti u jichad it-talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez u minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lill-intimati inkluzi dawk ghall-ezekuzzjoni tat-tiswijiet straordinarji fil-fond adjacenti da parti tar-rikorrenti.

Ra r-risposta ulterjuri tal-konjugi Mizzi ghaz-zieda fil-kawzali;

1. Illi fl-ewwel lok il-kirja nghatat minn missier ir-rikorrenti u l-intimata Pauline Mizzi u dina nghatat b’kundizzjoni preciza u cara li l-intimati setghu jissullokaw dan il-fond lill-terzi u dan peress li l-intimati kienu diga jghixu fir-residenza taghhom;

2. Illi fit-tieni lok r-rikorrenti kienet taf li l-intimati ilhom snin shah ezercitaw d-drittijiet ta’ sullokazzjoni u ma kien hemm oggezzjoni da parti taghha;

3. Illi ghalhekk dina t-talba maghmula mir-rikorrenti permezz tar-rikors taghha tat-8 ta’ Mejju, 2008 ghandha tigi michuda bl-ispejjez;

4. Salv ragunijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

1. Illi r-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawza wara divizzjoni bejn l-ahwa werrieta fis-sena 1999. L-intimata Pauline Mizzi hija oht ir-rikorrenti u l-fond kien inghata lill-zewgha Joseph Mizzi b’titolu ta’ lokazzjoni minn missier ir-

rikorrenti li kellu diversi fondi fl-istess triq. Ir-rikorrenti toqghod tlett bibien ‘l fuq mill-fond mertu tal-vertenza odjerna u dan huwa fattur importanti ghall-izvolgiment ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet. L-istess rikorrenti ghamlet zmien imsiefra izda rritornat Malta fis-sena 1970 meta l-fond kien gia inkera lill-konjugi Mizzi ossia lil Joseph Mizzi kif issostni l-intimata martu. Wara li dan tal-ahhar xehed illi kien kera l-fond lill-ibnu sussegwenti l-kirja lill-intimata Pastura, ir-rikorrenti ziedet il-kawzali ta’ sullokazzjoni bla permess li l-intimati laqghu ghal dan bl-objezzjoni riportata *supra*. Dan il-fond kien aflitt minn hsarat u manutenzjoni fqira tul iz-zmien li ghexet fih l-intimata Pastura u dwar dan ma hemm l-ebda dubju kif korroborat b’diversi certifikati teknici u ritratti. L-vertenza odjerna ghalhekk tikkoncerna sia l-istat fqir ta’ manutenzjoni tal-fond kif ukoll is-sullokazzjoni tieghu minghajr il-kunsens tas-sid, zewg ragunijiet dawn li jistghu iwasslu ghall-konsegwenza tal-izgombru;

Sullokazzjoni:

2. Kwantu t-talba tar-rikorrenti hija direzzjonata ghall-mutament tal-lokazzjoni fuq il-premessa tas-sullokazzjoni lil terzi minghajr il-permess taghha, r-rikorrenti qed tistrieh fuq ix-xhieda ta’ l-intimat stess li ta quddiem dan il-Bord. L-intimat ikkonferma illi l-fond ghamel zmien twil, mill-1969, sullokat lill-Kathleen Pastura u aktar recentement lill-ibnu sakemm isib fond alternattiv fejn jirrisjedi. Il-fond illum jinsab battal u fi hsiebhom jokkupawh l-intimati ghaliex minkejja li ghandhom dar residenzjali taghhom, dan il-fond m’ghandux tarag u ghalhekk huwa aktar addattat ghall-eta’ taghhom;

3. L-intimat spjega kif l-fond kien inghata lilu minn missier martu biex jaqla’ xi haga tal-flus minnu u ghalhekk bl-intendiment illi jista’ jissullokah lil-terzi. Ir-rikorrenti ma kienitx Malta meta saret din il-lokazzjoni u ghalhekk ma tista’ tghid xejn dwarha. Din il-kirja ma kienitx kostitwita bi skrittura u ghalhekk jehtieg li jkunu marbula l-fatti bl-iskop li jfegg xi dawl dwar l-intenzjoni tal-partijiet. Fil-kawza **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia App 4.3.1963** intqal illi “*Skond il-ligi l-uzu hu dak miftiehem u*

f'nuqqas ta' ftehim l-uzu hu dak li jista jigi prezunt mic-cirkostanzi". Intqal ukoll fil-kawza **Joseph Borg vs Nazzareno Micallef App 15.3.2002** "fin-nuqqas ta' ftehim lokatizju in iskritt, il-Qorti necessarjament ikollha tistireh fuq id-deposizzjonijiet li gew moghtija…" Fil-kaz odjern hemm id-deposizzjoni tal-intimat u ta' martu filwaqt illi r-rikorrenti ma tistghax la tikkonferma u anqas tisdetta dan ghaliex anqas biss kienet Malta meta sar dan il-ftehim. Il-verzjoni tal-intimati, izda hija konfortata b'cirkostanzi kredibbli. Dan ghaliex huwa jghid li missier il-mara tieghu kien akkwista diversi postijiet biex jikrihom *furnished* lis-servizzi Inglizi u kien hu u martu li kienu jiehdu hsieb dawn il-proprjetajiet f'isem missierha. Mat-tluq tas-servizzi minn Malta hatnu kien krielu dan il-fond biex jaqla' xi haga minnu u wara li ziedlu l-ghamara, krieh lill-konjugi Pastura;

4. Kathleen Pastura xhedet illi l-fond kienet originarjament krietu minghand missier ir-rikorrenti izda meta marret biex thallas il-kera kien idderegiha biex thallas lill-intimat u minn dak iz-zmien tul il-kirja kollha ta' tletin sena l-kirja dejjem ippercepiha l-istess intimat u lilu taf bhala l-lokatur tal-fond;

5. Din l-ahhar testimonjanza minn xhud indipendenti hija punt ta' riferiment sod dwar l-intenzjoni tal-partijiet li originarjament dahlu f'dan il-ftehim ta' lokazzjoni. Tajjeb li jkun senjalat ukoll illi l-fond kien inkera lill-konjugi Pastura f'Novembru tal-1969 u r-rikorrenti ilha tghix Malta ghal dawn l-ahhar tletin sena proprju tlett bibien boghod. Fil-fatt fl-istess triq hemm diversi proprjetajiet tal-awtur tar-rikorrenti u l-intimata ohtha u r-rikorrenti ma jidhirx li kienet kontra s-sullokazzjoni favur l-konjugi Pastura jew almenu qatt ma lmentat dwarha;

6. Issa l-pern tal-kwistjoni huwa dwar is-sullokazzjoni mill-intimati lill-binhom. L-intimat ghamel dan bil-barka li kellu tal-awtur tar-rikorrenti meta tah il-fond kif fuq spjegat. Ghalhekk ma jirrizulta ebda ksur ta' dritt fis-sullokazzjoni tal-kera mill-intimati favur binhom, liema sullokazzjoni illum hija mitmuma;

Stat hazin u perikoluz:

7. Kwantu din il-premessa, tajjeb qabel xejn li jkun mfakkar illi dak li tezigi l-ligi dwar hsarat gewwa fond mikri u li dak lamentat irid ikun ta' entita' tali li jkun meqjus bhala "hsara hafna" fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Tajjeb li jinzamm fil-mira l-obbligu tal-kerrej li jzomm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-haga mikrija u dan bhala *bonus paterfamilias*;

8. In rigward ta' din l-hsara ma hemm l-ebda dubju li l-fond kien milqut minn hsarat anke ta' natura strutturali b'periklu ghall-utenti sahansitra tas-sular ta' fuq. Dan xeheduh il-periti arkitetti taz-zewg nahat u kien ukoll konfermat mill-abbli periti membri tal-Bord. Dawn ghamlu spezzjoni tal-fond wara li kien trangat mill-intimati izda mill-assjem tal-provi ma kellhom l-ebda diffikulta' jaslu ghal din il-konkluzzjoni. Il-kamrin tad-WC kellu konsenturi serji li juru li kien hemm hsarat sahansitra fil-pedamenti;

9. L-intimat ittenta juri li l-hsarat fil-pedamenti kienu kawzati minn ilmijiet li hemm fuq wara tad-dar li jigi mal-wied. Pero' dan m'hu minnu xejn ghaliex wara l-hajt tal-kamrin tat-toilet hemm bitha u bejn il-bitha u l-wied hemm hajt u dan il-hajt ghadu hemm ghad li l-gebel tieghu huwa mmermer. Jekk kellu jaqa' l-pedament tal-kamrin ahseb u ara l-pedament li jmiss mal-wied. Di piu, d-dar tar-rikorrenti tlett bibien 'l fuq ma ghandha xejn minn din it-tip ta' hsara. Dak li gara kien li li s-subinkwilina Pastura nehhiet xi madum tal-bitha biex kabret area ta' hamrija bi tlett darbiet u b'hekk kien hemm ingress ta' ilma matul is-snin li kkawzaw hsara fil-pedamenti. Biex issewwew dawn il-pedamenti kien jehtieg xoghol strutturali ta' natura importanti u mhux facli. Issa mir-ritratt esebiti jidher li l-konjugi Pastura ftit li xejn hadu hsieb dan il-fond. Dan huwa demostrat ukoll mix-xhieda tal-intimat stess li ddeskriva ix-xogholijiet li kellu jaghmel wara li Kathleen Pastura harget mill-fond;

10. Illi b'hekk m'hemmx dubju li tul is-subinkwilinat tal-konjugi Pastura, l-fond kien mizmum hazin hafna b'tali mod li jimmerita s-sanzjoni tal-izgombru skond il-gurisprudenza. Ara in rigward **Joseph Frendo vs C & H**

Bartoli App 7 ta' Mejju 2010. Ghal dawn il-hsarat jidher li huma unikament responsabbli l-intimati Mizzi. Kethleen Pastura xehedet illi zewgha kien jilmenta ta' spiss mal-intimat dwar hsarat u tiswijiet li jridu jsiru izda kien kollu ta' xejn. Huwa bilfors kien konxju taz-zamma fqira tal-fond ghaliex kien jaghmel xi manutenzjoni fuq xi mobbli fil-fond bhalma huma l-*cooker* meta tinqala l-hsara u ghalhekk kien jaccedi gewwa fih. Tant l-intimat kien idu stretta ghall-ispejjez li huwa kien jikri l-fond bir-rata ta' Lm12 fix-xahar lill-Pastura u meta din ilmentat li ghandha bzonn *cooker* gdid kien qalilha illi jekk jaghmel dan kien ser ikollu jgholli l-kera. B'rejazzjoni, Pastura rrikorriet ghal-protezzjoni tal-Bord u bhala konsegwenza iffissa l-kera ghal Lm40 fis-sena;

11. Issa isegwi illi n-nuqqas tas-subinkwilin jitrasmetti ruhu fin-nuqqas da parti tal-kerrej la darba hu stess kien f'qaghda li jara li ma ssirx hsara lil-fond u kkontribwixxa bl-inazzjoni tieghu. L-intimat jaccetta n-nuqqas tieghu stess billi wara li Pastura rrilaxxjat il-fond huwa ghamel riparazzjonijiet ta' natura straordinarja kif ukoll ordinarja, inkluz kamra tal-banju gdida, kollox a spejjez tieghu minghajr ma talab risarciment minghand ir-rikorrenti. Dan isahhah il-fehma tal-Bord li l-intimati Mizzi huma responsabbli ghal-hsarat kagjonati;

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jillibera lill-intimata Kathleen Pastura mill-osservanza tal-gudizzju, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mill-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati konjugi Mizzi.

< Sentenza Finali >

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