MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 104/2004/1

Rikors **nru. 104/2004**

George Azzopardi, Joseph Azzopardi, Mary Mallia, Tessie Sciberras, Stella Cassar (u b'digriet tal-Bord wara l-mewt tal-istess l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha Romano Cassar, Joseph Cassar, George Cassar, Maria Modesta mart Francis Ciantar, Alfred Cassar u Godfrey Cassar lkoll bhala eredi tad-defunta Maria Stella Cassar u John Mary Cassar bhala uzufruttwarju tad-defunta Maria Stella Cassar) u Antoniette Camilleri

vs

Maria Agius

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti jikru il-fond 66, Triq il-Blat, Qormi versu l-kera ta' tnax il-lira Maltin (Lm12) kull sena, l-iskadenza li jmiss hija dik tat-12 ta' Dicembru 2004,

Illi l-intimata bidlet id-destinazzjoni tal-fond u saret hafna hsara fil-post;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizza r-ripreza tal-fond u jordna l-izgumbrament tal-intimata f'terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit;

Ra ir-risposta tal-intimata li tghid:

Illi t-talbiet ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi kif ser jirrizulta waqt il-mori tar-rikors fl-ismijiet hawn fuq premessi, l-esponenti ma biddlet l-ebda destinazzjoni tal-fond lilha mikri u inoltre mhux minnu li saret xi hsara fil-fond 66 Triq il-Blat, Qormi;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjez

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu r-ripreza ta' fond mikri lill-intimata ghal zewg ragunijiet. L-ewwel ilment tar-rikorrenti huwa li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond u b'hekk biddlet id-destinazzjoni tal-fond. It-tieni lanjanza tirrigwarda l-allegata hsara li saret fil-fond mill-intimata;

Kwantu l-allegat bdil fid-destinazzjoni tal-fond, ir-rikorrenti jghidu illi wara li miet zewgt l-intimata hija marret tirrisjedi ma' uliedha u qatt ma ressqet lura fil-fond in mertu. Sabiex jissostanzjaw din l-allegazzjoni xehed George Azzopardi li qal li jghix

faccata tal-intimata u li jista' jghid li ilha madwar 11-il sena ma toqghod f'dan il-fond u dan ghaliex dejjem ghexet ghand bintha kif infurmatu hi stess. Dan xehdu ukoll John Mary Cassar, zewgt wahda mir-rikorrenti Stella Cassar li ukoll tghix faccata tal-fond *de quo*. Dan tghidu l-istess Stella Cassar li tikkwota lill-intimata tghid li wara l-mewt ta' zewgha fl-1994 uliedha kienu tal-fehma li m'ghadhiex tibqa' tghix wahedha. Kontra ghal dak li kienet taghmel qabel fi zmien zewgha, llum m'ghadhiex thalli l-bieb fuq l-anteporta u dan il-bieb ta' barra issa jinsab dejjem maghluq izda wara li nbdew dawn l-proceduri, l-intimata bdiet tiffrekwenta l-post aktar ta' spiss izda xorta wahda ma torqodx hemm;

Ir-rikorrenti ressqu ukoll lil certu Geroge Cassar li qal li jghaddi minn Triq Tumas Fenech kuljum biex imur ix-xoghol u ta' kuljum jara lill-intimata miexja mid-direzzjoni tad-dar ta' bintha fid-direzzjoni tal-Kappella tas-Sagra Familja, Qormi madwar is-7.30am. In subizzjoni, l-intimata qalet illi minn meta miet zewgha, matul il-gurnata tghix fil-fond in kwistjoni izda matul il-lejl torqod ghand bintha. Filghodu tasal ghall-habta tat-8 ta' filghodu, fl-4.30pm tisma' quddiesa u bintha terga tigi ghaliha fis-6pm kuljum. Tispjega ukoll kif issajjar u tircievi l-posta fir-residenza taghha, jigifieri l-fond in mertu, u ghadha taghmel kollox hi inkluz ix-xiri minghand il-*grocer*;

Ir-rikorrenti pproducew kontijiet tas-servizz tad-dawl u ilma stallat f'dan il-fond u ressqu opinjoni *ex parte* bix-xhieda ta' *electrician,* Anthony Azzopardi, li kkonkluda li mill-kontijiet esebiti hemm diskrepanza kbira bejn il-konsum fis-snin 1990-1994 u s-snin ta' wara tant li fis-snin ta' wara l-konsum jidher tant baxx li mhux possibbli li persuna li tghix wahedha tkun qeghda tikkonsuma dak l-ammont ta' elettriku biss;

Fil-kors tal-provi mressqa mill-intimata, bintha, Josephine Cachia, kkonfermat illi ommha ilha torqod ghandha proprju minn meta miet missierha ghaliex hija mara

avvanzata fl-eta' izda minkejja dan, ommha tqatta l-gurnata kollha fil-fond in mertu. Hi jew ohtha iwassluha kull filghodu u jergghu jigbruha bejn il-5.30pm u 6pm biex tqatta' l-lejl ghandha;

In kontro-ezami George Azzopardi xehed illi minn meta miet r-ragel tal-intimata sas-sena 2004, l-intimata kienet tigi d-dar darba jew darbtejn kull xahar u nofs, taghmel saghtejn hemm u titlaq (fol 124). In ri-ezami imbaghad insista li kienet l-intimata stess li infurmatu li mhix tghix fil-fond ghaliex ma rieditx toqghod aktar fih (fol 144);

Min-naha taghhom ir-rikorrenti waslu ukoll sabiex jittentaw jiskreditaw lill-intimata billi ezebew parti minn fuljett li juri l-hinijiet tal-quddies tal-Knisja Arcipretali, dik tal-Vitorja, tal-Kappella Sagra Familja u tas-Santwarju tal-Hlas li juri li ma hemm l-ebda quddiesa tal-4.30pm kif xehdet l-intimata;

Ikkunsidra:

Illi dwar il-prova tal-hin tal-quddies, il-Bord m'hu ser jasal sabiex iqis inveritiera x-xhieda tal-intimata. Wara kollox kien certu George Cassar li xehed li ta' kuljum jara lill-intimata miexja fid-direzzjoni tal-Kappella Sagra Familja fis-7.30am. Li persuna ta' dik l-eta, prattikament bil-Qorti, avukati u rikorrenti gewwa d-dar taghha, tasal biex thawwad, fl-ipotezi, hin ma iehor, m'ghandux jikkonduci lil-Bord sabiex ma jemminx il-verzjoni taghha. Dan huwa aspett insinjifikanti li l-Bord mhux dispost li japplika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament dwaru u ghalhekk qed ikun skartat;

Dak li hu verament meritovoli ta' kunsidrazzjoni huwa jekk fil-verita' l-intimata abbandunatx il-kirja b'mod li dan ghandu jitqies bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Dwar din it-talba basata fuq in *non uzo* jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu, liema nuqqas ta' uzu jehtieg li jkun 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. Dawn id-decizjonijiet ta' spiss jirrikorru ghall-insenjament tal-Laurant bil-massima tieghu *"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;

Is-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 hija rilevanti hafna ghall-kaz odjern fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:

Hija hawn rilevanti l-guridprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa' joghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih……….billi ma giex pruvat

li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha……. Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

"Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga' lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu". (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' r-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici

vs. Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......". ("Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha "kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu". Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.

Applikat dan l-insenjament ghal-kaz odjern u ezaminati l-fatti mressqa, ma jidher anqas b'mod cirkostanzjali illi hemm xi animu ta' rilaxx tal-fond da parti tal-intimata.

Huma ir-rikorrenti li ghandhom iwiegbu ghaliex kienu ilhom mill-1994 li innutaw li l-intimata m'ghadhiex tghix fil-fond u minkejja dan ghazlu li jibdew proceduri kontra taghha fl-2004. Tnejn mir-rikorrenti joqghodu proprju faccata taghha izda l-allegazzjoni taghhom hija kontrarjata mill-intimata u bintha li jghidu li tkun id-dar kostantement matul il-gurnata izda torqod ghand bintha matul il-lejl. Ma ngiebet ebda raguni ghaliex il-Bord m'ghandux jemmen lill-intimata jew biex jikkunsidra li hemm xi animu ta' rilaxx da parti taghha tant illi kif jemergi mill-provi, l-intimata ottjeniet fondi mill-Awtorita' tad-Djar sabiex issewwi l-hsarat li kellha biex tghix komodament minghajr biza fir-residenza taghha;

It-talba tar-rikorrenti hija bazata ukoll fuq hsara fil-fond li huma iqisu li kienet kagjonata bin-nuqqas ta' manutenzjoni u li allura hemm dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitoli 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar dan intqal hafna miz-zewg partijiet u xehdu diversi persuni inkluz periti arkitetti li ma kienux tal-istess opinjoni dwar il-kawza tal-istess hsarat. Ir-rikorrenti saru konxji ta' dawn il-hsarat b'avviz tal-perit arkitett tal-intimata stess rigwardanti l-istat tat-travi u x-xorok ta' xi soqfa. Irid jinghad illi dan huwa fond antik u s-soqfa huma tax-xorok u deffun li jserhu fuq travi. Ma hemm l-ebda dubju minn dak migjub a konjizzjoni tal-Bord illi l-istat tas-soqfa kien wiehed hazin tant li kienu jehtiegu attenzjoni immedjata ghaliex kienu izzaqqu u kien qed joskula l-ilma tax-xita minnhom. Issa, l-periti tal-intimata jghidu illi dan kien dovut minhabba t-trapass ta' zmien filwaqt illi l-periti tal-intimata jinsistu illi dan kien kawzat minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. L-intimata u bintha tghid illi dejjem kien isir tahlib tal-bjut izda f'dawk l-ahhar tlett snin ma kienitx saret manutenzjoni. Oltre dan, fil-maltempata tas-sena 2003 kien dahal ilma mis-saqaf u sena wara ulied l-intimata innutaw li s-soqfa kienu izzaqqu b'mod perikoluz u kien hemm li talbu l-parir tal-perit arkitett taghhom;

Fi kwistjonijiet ta' din in-natura, jehtieg ikun konstatat jekk il-hsara hix ta' entitia' tali li tista' tissejjah "hsara hafna" skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u jekk dik il-hsara kienetx dovuta ghan-nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-kerrej. Opportunement ikun riprodott l-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010**:

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;

Il-periti membri tal-Bord assenjati appozitament sabiex jezaminaw din il-hsara u l-kawza taghha ma kellhom xejn pozittiv x'jirrelataw dwar il-kondizzjoni ta' dan il-fond fejn sabu tixrib fis-soqfa u hitan, umidita u soqfa perikolanti dovuta ghan-nuqqas ta' manutenzjoni. Katusi u kanali intizi sabiex jidderigu l-ilma minn fuq bejt ghall-iehor kienu privi minn manutenzjonni bil-konsegwenza li jaghtu lok ghall-perkolazzjoni tal-ilma fis-soqfa. Il-periti kkonkludew illi l-hsarat huma "*kawza ta' penetrazzjoni ta' ilma matul iz-zmien principalment gejja min-nuqqas ta' manutenzjoni xierqa, li bin-nuqqas taghha l-fond li hu antik hafna isir aktar suxxettibbli ghall-hsarat. Il-membri teknici innutaw illi il-bejt tal-kamra 'J' huwa inkavat b'sinjali ta' haziz u sahansitra fuqu anke nibet il-haxix hazin. Jidher biss li sar xi thallib recenti bis-siment fuq dan il-bejt u fuq dak tal-mithna izda mhux skond is-sengha*". (fol 119). Kif jemergi mill-provi, l-entita' tal-hsarat kienu tali illi l-intimata kellha tirrikorri ghall-ghajnuna tal-Awtorita' tad-Djar sabiex tibdel dawn is-soqfa ghaliex l-fond ma kienx aktar abitabbli. Huwa proprju dan li ma tridx il-ligi, jigifieri illi l-kerrej jonqos minn dak l-obbligu semplici tieghu li jaghmel dik il-manutenzjoni mehtiega biex jevita hsara fil-fond lokat. Minkejja li inbidlu xi soqfa f'din ir-residenza, xorta wahda ghad jonqos li jinbiddlu soqfa ohra stante li huma fi stat hazin u perikolanti. Din il-perkolazzjoni qed tikkawza tixrib fil-hitan u hnejjiet u ghalhekk hsara fil-fond tar-rikorrenti;

Tinsenja ukoll il-gurisprudenza illi dik il-hsara li prima facie tidher grossolana li, izda tista' tkun rrangata bi ftit xoghol m'ghandhiex twassal ghall-estremi tal-izgumbrament. Fil-kaz odjern, jehtieg li jinzamm fil-mira illi l-fond huwa mithna antika u l-hsarat jistghu ikunu trangati mhux bi ftit xoghol izda b'intervent straordinarju kif uriet l-intimata stess meta kellha tibdel xorok u travi ta' wiehed mis-soqfa. Jemergi illi l-intimata kienet mankanti fid-dover taghha bhala inkwilina meta naqset li taghmel dik il-manutenzjoni nkombenti fuqha biex tevita l-hsara li garbet din il-proprjeta', liema hsara hija wahda konsiderevoli, tant illi kienu affettwati mhux

biss is-soqfa esposti ghall-elementi, jigifieri dawk tas-sular ta’ fuq, izda wkoll is-soqfa li jigu dirett tahthom. Haga din li turi traskuragni fuq medda taz-zmien.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi terminu ta’ sittin (60) jum mil-lum.

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

< Sentenza Finali >

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