MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 115/2000/1

Rikors Nru: 115/00B

John Caruana

vs

John Caruana

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huwa l-propretarju tal-fond numru 42, fi Triq Hal Bajda, Zejtun.

Illi l-intimat jikri l-fond imsemmi minghand ir-rikorrenti versu kera ta' tnax-il lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm12.25), liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-intimat ezegwixxa xoghlijiet strutturali fil-fond imsemmi minghajr il-permess tar-rikorrent, liema xoghlijiet ikkawzaw hsarat fil-fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti bir-rispett jitlob illi dan il-Bord joghbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru 42, Triq Hal Bajda, Zejtun stante illi l-intimat ezegwixxa xoghlijiet strutturali li kkawzaw hsarat fil-fond imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta

Illi huwa minnu l l huwa ghandu l-unika residenza tieghu, b'titolu ta' kera, fil-fond 42 Triq Hal Bajda fiz-Zejtun.

Illi l-esponenti jichad li kkawza danni fil-fond, anzi jsostni li huwa dejjem ha hsieb il-fond imsemmi tant li ghamillu diversi benefikati matul is-snin, u heles lis-sid minn diversi tiswijiet lil kellhom jsiru minnu fil-fond, billi wettaqhom huwa.

Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal.

Ra d-digriet li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali ghat-talba ta' zgumbrament hija wahda:

"l-intimat esegwixxa xoghlijiet strutturali fil-fond, minghajr il-permess tar-rikorrenti, liema xoghlijiet ikkawzaw hsarat fil-fond".

2. Il-partijiet li jgibu l-istess isem huma kugini. L-intimat kera l-fond minghand missier ir-rikorrent. Vincent Caruana u martu (fol 73) u ilu joqghod fih madwar tlieta u tletin sena (33). Ha l-post xi zmien qabel biex imur fih wara z-zwieg. Vincent Caruana miet fil-21 ta' Lulju, 1974 (fol 28).

3. Ir-rikorrent fisser l-ilment tieghu hekk:

"Il-bdil strutturali u hsara, jiena nghid li kien hemm herza gol-post. Meta darba staqsejt lill-intimat dwarha qalli li qatt ma kien hemm. Dan billi l-katusa li kien hemm giet imdawra. Sar tibdil b'mod li din il-katusa illum titfa' barra u qabel kienet titfa' ghal gol-bir li qieghed gewwa l-fond. Jiena naf biss x'jidher minn barra u l-bqija ma naf xejn izjed. Naf ukoll li minbarra jiena nara struttura tal-aluminium. Dan huwa xi tarag li kien miftuh mill-bitha. Jiena gieli rajt xi haddiema li kienu qed idahhlu gebel u zrar. Dana nahseb li bejn wiehed u iehor kien is-sena l-ohra". (Seduta tat-2 ta' Mejju, 2001 –fol 8).

4. Il-Perit Paul Mercieca ghamel deskrizzjoni tal-post (qabel 2 –3, Sqaq Alessandru):

"This tenemant has a veranda leading to the entrance hall, with a door to a room having a window to the veranda. The entrance hall leads to the staircase, in which there is a door to an internal yard, and it also leads to a corridor having a room with a window to the internal yard, another door leading to a room with a window to (a) laggie and a door to the kitchen with a window to yard, and a door to toilet and bathroom combined. From the corridor there is a door to the laggia which leads to the yard in which there is a door to a room with a window to the yard and another to the garden. From the yard and the garden you enter into the corridor which has a door to a garage, each being a door opening in the front (?) garden leading to the by pass.

The stairs lead to a landing having on right a door to the land terraces and on the left a door to a room with a door to the verandah. The roof of this room is inaccessible" (fol 30).

5a. L-intimat jghid li bil-permess tas-sid bidel 'tarag maqsum, u zewg soqfa maqsumin (fol 34) u hekk ghamel zewg soqfa, tarag, bajjad kullimkien kif bajjad bieb (ibid) li zmien wara sema il-bir (ibid) u fejn kien hemm bitha zghira "ghamel tinda u twieqi ta' aluminium kbar" (fol 36).

b. in kontro-ezami jghid li s-soqfa ghamilhom meta kien haj is-sid originali. It-tarag sar wara l-mewt tas-sid (qabel kien qal il-kuntrarju (fol 40). Ix-xoghol ta' aluminium u gheluq ta' terrazzin saru wara l-mewt tas-sid (ibid) ghamel shower u sink. Dwar l-arkata jghid li s-sid qallu biss "mur ibdel is-soqfa……u d-dahhalniex go spejjez" (fol 41).

6. Ix-xhud John Caruana (mhux qarib tal-partijiet) li xoghol ta' mastrudaxxa jghid li meta l-intimat ha l-post dan kien fi stat hazin hafna. Kien hemm xorok fis-saqaf li kien ser jaqghu u kien hemm arkata. Is-saqaf sar bil-konkos. (fol 63-70).

7. Ix-xhud Anthony Cassar hu x-xhud ta' l-okkazzjoni u ma jaf xejn (fol 71-74).

8. Hemm ukoll kwistjoni bejn il-partijiet dwar it-herza tal-bir. Il-bord jasal ghall-konkluzjoni li din tnehhiet u saret pompa. Mir-rapport tal-perit Mercieca jirrizulta li xi tibdil kien sar qabel il-mewt tas-sid originali.

9. In materje ta' lokazzjoni l-Kodici Civili jistabilixxi dawn ir-regoli. Kwantu ghas-sid dan "ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta (art 1540) u "ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri m'ghadhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-uzu taghha" (art 1545). F'kaz li dawn ikun mohbija hu sahansitra passabbli ghal danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (art 1546). Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus pater familias b'mod li ma jgibx "hsara lill-sid il-kera" (art 1555) u li

jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu (art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn naha tal-familja tieghu (art 1563). F'dan il-kaz l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikunu graw minhabba qdumija jew forza magguri jew f'kull kaz minghajr htija tieghu (*ara 'Camilleri vs Chircop', App. Mill-Bord, 16/12/02).*

10. Jirrizulta li xi hsara fil-fond kien hemm. L-intimat irrangaha qabel ma dahal fil-post bil-kunsens tas-sid. Wara ghamlet xi tibdiliet ohra.

11. A propositu ta' kambjamenti fil-fond lokat, il-kerrej ma hux inibit li jghamel kwalunkwe modifikazzjoni li tkun mehtiega jew bzonnjuza ghal godiment tieghu u htigijiet tieghu, taht id-dmir li jqieghed kollox fl-istat kif kien qabel f'gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk (*ara 'Cauchi vs Borg', App. Civ 03/10/58; 'Spiteri vs Attard', App. Civ 13/5/63; 'Stilon Depiro vs Falzon', App. Civ. 5/3/65; 'Magro vs Mizzi, 22/1/71).*

12. "Biex wiehed jara xi modifikazzjonjiet huma legittimi jew le, wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikuluz li wiehed jipprova jkun domatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exempluni, li t-tibdiliet ikun parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx lis-sid. B'dana kollu stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gjudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita' tal-kambjament, tenut s'istendi qies tan-necessita' u utilita' li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond" (*ara App. Mill-Bord, 'Genovese et vs Schembri 16/12/02).*

13. Il-periti mahtura mill-Bord irreletaw illi (fol 16-17):

"Rigward il-herza huma aktar idoneju ghas-sahha u standards sanitarji illi l-bir jintuza permezz ta' pompa ta' l-elettriku stante illi l-herza qieghda gewwa ambjent intern u

kwindi jkun hemm inkonvenjenza ta' rwejjah, insetti u wirdien illi xi kultant jitilghu mill-herza. Dwar it-tibdil fil-bitha konsistenti fl-gheluq tal-bieb divizorju bejn l-ewwel ambjent u l-bitha, it-tidwir fit-tarag u l-bini tal-kamra tal-banju taht l-istess tarag kif ukoll it-tisfiga tal-bitha bl-istruttura ta' l-aluminium, hadid u fdewwex tal-p.v.c. l-esponenti jidhrilhom illi ghalkemm dan ikkreja ambjent aktar komdu u igenikament joffri mezzi aktar moderni billi fejn qabel kien hemm biss kabinett tal-W.C. taht it-tarag illum hemm kamra tad-docca kompluta, bl-istess mod pero' it-tisfiqa tal-bitha tmur kontra r-regolamenti sanitarji ghaliex issa l-ambjenti kollha hlief dawk illi ghadhom faccata fuq it-triq ma ghandhom l-ebda zvog ta' arja u dawl dirett ghaliex huma kienu jiehdu dan id-dawl u arja direttament mill-bitha illi qabel kienet miftuha.
L-istess ghandu jinghad ghat-tnehhija tal-hnejja u xorok ghaliex fiz-zminijiet tallum dawna l-elementi strutturali ghandhom certa importanza u certu valur u karattru lill-post……
Ghalhekk huma jikkonkludu illi x-xoghol li esegwixxa l-intimat tellef mill-valur ghaliex nehha elementi strutturali illi fil-gurnata ta' llum igibu certu awment fil-valur tal-post kif ukoll qed jikser ir-regolamenti sanitarji billi saqqaf il-bitha u ghalhekk l-ambjenti kollha nkluz anke il-kamra tal-banju gdida illi huwa ghamel ma ghandhomx zvogg ta' dawl u arja diretta u ghaldaqstant huwa kontra l-ligi.

14. Il-Bord fil-waqt li jirrispetta l-parir tekniku tal-periti ma jidhirlux li waqt access dawn jigbru xhieda. Dan jispetta lill-bord. Kif tispetta lilu s-sentenza – toqol li jrid jerfa' hu – fejn barra l-parti teknika irid jara x'tghid il-ligi u x'tghallem il-giurisprudenza. Ix-xhieda tar-rikorrent inghatat qabel ma ghamlu l-access il-periti u ghalhekk il-Bord ikkwota fit-tul ix-xhieda tar-rikorrent u siltiet mir-rapport tal-periti. Dwar tnehhija ta' hnejja u xorok ir-rikorrent ma jsemmi xejn. Lanqas semma tnaqqis tal-valur fil-post kif jghidu l-*periti (ara relazzjoni para '08')*. Il-provi ma jistghux jigu spustati (*dwar valur ara 'Sant vs Micallef', App. Civ. 2/3/87)*. L-ilmenti tar-rikorrent huma dwar il-herza tal-bir, tidwir tas-sistema ta' l-ilma u bini ta' kamra fil-bitha u ssaqaf tarag. Ghalhekk tressaq dan ir-rikors.

15. It-tibdil huwa zghir. Il-ligi ssemmi 'hsara hafna'. Il-punt li ghandu quddiemu l-Bord huwa li l-periti jghidu (u hekk hu) li l-kamra fil-bitha hija kontra l-ligi sanitarja. Dwar bini ta' kmamar fil-bitha, l-giurisprudenza dejjem kienet, li bini bhala dan ma jgiebx is-sanzjoni harxa ta' zgumbrament (*ara fost ohrajn 'Vassallo noe et vs Muscat', P.A. 25/3/94 per J. Said Pullicino u 'Scerri vs Mifsud', App. Civ. 6/4/73*). Is-sid jista' jiehu passi 'aliunde'.

Billi l-kawzalli li fuqha gie msejjes ir-rikors ma gietx pruvata l-Bord jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjes kontrih.

Dep/Reg Magistrat

< Sentenza Finali >

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