MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 72/2002/1

Busuttil Nazzarena

Vs

Buhagiar Gejtu

Il- Bord,

Ra ir- rikors ta' Nazzarena Buhagiar fejn tesponi b' rispett:

Illi hija tikri lill- intimat il- fond urban numru 15, li qabel kien numru 44, Triq Atocja, Hamrun, bil- Kera ta' seba' liri maltin u hamsin centezmu (Lm 7.50) fis- sena;

Illi l- imsemmi fond huwa mikri ghal skop ta' residenza ordinajra;

Illi l- intimat naqas milli jhares il- kondizzjonijiet tal- kirja billi ma baqax juzah bhala r- residenza ordinarja tieghu, u dan minghajr il- kunsens tar- rikorrenti;

Illi, inoltre, l- istess intimat qieghed jikkaguna hasarat kbar fl- imsemmi fond billi mhux qieghed jghamel il- manutenzjoni necessarja li hu obbligat jaghmel skond il- ligi u skond il- ftehim tal- kirja;

Ghaldqstant, ir- rikorrenti umilment titlob li dan il- Bord joghgbu jawtorizha tirriprendi l- pusses tal- fond de quo, numru 15, li qabel kien numru 44, Triq Atocja, Hamrun, u b’ hekk jipprefigi terminu qasir u perentorju lill- intimat ghall- izgumbrament tieghu.

Bl- ispejjez.

Ra ir- risposta ta’ Gejtu Buhagiar fejn jesponi b’ rispett:

Illi l- fond bin- numru 44, Triq Atocja, Hamrun ghadha ir- residenza ordinarja tal- esponenti skond il- ligi u skond il- gurisprudenza ta’ dan il- Bord u l- istess esponent ghadu juza l- imsemmi fond bhala r- residenza ordinarja tieghu.

Illi l- esponent dejjem ghamel il- manutenzjoni tal- imsemmi fond skond dak li huwa tenut jaghmel skond il- ligi.

Ghalekk it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dan il- Bord bl- ispejjez kontra l- istess rikorrenti.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u id- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 23 ta’ Gunju 2004.

Sema t- trattazjoni bil- fomm.

Ikkonsidra,

1. Il- kawzali f' dan ir- rikors hija wahda ta' 'non uso' ta' fond fejn bniedem jghammar. Skond il- gurisprudenza 'non – uso' ta' fond mikri ghal zmien sostanzjali u tenut kont tac- cirkostanzi kollha tal- kaz jikkostitwixxi bdil tad-destinazzjoni tieghu. Skond il- Laurent

"Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone"

(ara fost ohrajn App. Civ., "Schembri vs Portanier", 14/12/1953; 'Portelli vs Briffa', 21/12/1906;'Magri vs Piscopo', 12/05/1950; 'Azzopardi vs Tanti', 06/02/1984; 'Portelli vs Sacco', 19/05/1958; 'Cortis vs Bugeja'; XXXVI – I. 40, 'Schembri vs Bonnici', 08/02/1954, 'Portelli vs Debono', 13/05/1960, 'Farrugia vs Vella', 26/05/1963, 'Zammit Lupi vs La Rosa., 12/12/1993 App mill- Bord; App. Civ. 'Caruana vs Cauchi', 06/12/1968.

Dan il- principju japplika sew ghall- fondi kummercjali, kemm ghal dajar ta' abitazzjoni. (ara VolXLI – I – 407)

2. Ir- rikorrenti Nazzarena Busuttil fl- affidavit taghha iddikjarat bil- guramnt illi hija tikri l- fond lill- intimat. Ghal habta tas- sena 2000/2001 semghet li l- intimat mar San Vincenz. Hi toqghod qrib il- fond u ghal tlett snin ghalkemm gie li ratu f' hanut il- Hamrun, qatt ma ratu fid-dar. Il- fond huwa bla hajja. Li qraba tal- intimat jigu jnaddfu l- pumi tal- bieb ta' barra imma qatt ma rathom jidhlu gewwa (fol 12A).

3. Rapprezentant tal- Korporazzjoni ghas- servizz tal-ilma xehed jghid il- konsum tal- ilma fil- fond ma kienx hemm. Kien beda jsir konsum fis sena 2002. Xi hadd jiftah il- fond biex jinqara l- meter (fol 20-21).

4. L- intimat li llum ghandu hamsa u sebghin sena (75) ilu San Vincenz mis- 26 ta' Novembru tal- 1999 (fol 21-23). Johrog minn hemm fit- 8.00a.m. u jidhol 4/5 p.m. (fol 28/31)

5. L- intimat xehed li jzomm hwejjgu u l- affarjiet personali fil- fond. Imur id- dar kwazi kuljum ghalkemm qieghed San Vincenz. Fid- dar ghandu l- ghamara, facilitajiet sanitarji, kcina, jircevi il- posta. It- tfal ta’ hutu jnaddfu d- dar, gieli sabhom hemm, gieli kiel minn barra. Kien ma jiflahx bi bronkite, safa wahdu u mar San Vincenz. Id- dar tal-Hamrun twieled fiha u dejjem ghex hemm (fol 33-36)

6. F’ sitwazzjonijiet bhal din il- gurisprudenza sabbiliet il-principji:

“illi meta persuna anzjana, inkwilina ta’ fond issib ruha f’ sitwazzjonijiet minhabba ragunijiet interpellanti ta’ sahha, li ma tkunx abitwalment tirrisjedi fil- fond mikri u kollha tirrikovera ruha f’ xi istitut, dar ghal- anzjani jew ghand familjari, dan il- fatt ma jikkostitwix non uso fit- termini tal-ligi lanqas jammonta ghall- abbandun” (App. Mill- Bord, ‘Falzon et vs Agius et’, 11/12/04; ara ukoll ‘Ritchie vs Vassallo’ App. 14/06/1996; ‘Felice vs Cilia’ App. 28/06/2001;) Kulhadd ghandu jedd ghal daru u ma jistax jicahhad minn dar il- jedd meta minhabba ghadd ta’ snin jew mard ikollu jmur f’ dar ma’ qraba jew sptar. Barra dan fejn ikun qieghed jew ma min qieghed, hu jista’ jiddejaq u jerga jkollu jmur lura, kif ghandu jedd imur lura. Jista’ ukoll l- istat iwaqqaf servizz ta’ ghajnuna shiha lil min jibqa’ f’ daru (ara ‘Abela noe vs Camilleri’, App. Sede Inferjuri 22/04/1986; ‘Bonnici vs Livori’, App. Civ. 30/11/1983;)

7. L- intimat ghadu b’ sahhtu, johrog, jersaq lejn fejn twieled u ghex u fid- dar zamm dak li jehtieg. Ma hemm l-ebda obbligu li kerrej jorqod id- dar. Lanqas f’ dan il- kaz ma jista’ jinghad li l- kerrej kellu jew ghandu xi akkomodazzjoni ohra.

8. IL- Bord jaghmel referenza ghas- sentenza moghotija mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell in re ‘Cachia et vs Zammit Mc Keon noe’ (23/04/1998):

“Il- Kap 69 minnu nifsu diga johloq protezzjoni qawwija favur l- inkwilin u li din il- ligi trid tigi applikata b’ mod ragonevoli u mhux bi skur tal- ‘Konvenzjoni Europea dwar il- Harsien tal- Jeddijiet Fundamentali tal- Bniedem’ illum

parti integrali mill- ligi Civili nostrali. Dan kollu minnu izda din il- Qorti ma taqbilx li d- durata taz- zmien li matulu inkwilin ma juzax il- fond hu kriterju konkluzziv li jwassal ghall abbandun. Certament li jikkostitwixxi indizzju f' dan is- sens imma d- durata trid tkun bilfors abbinata mal- volonta' u fatti ohra cirkostanzjali. F' dan il- kaz ma giex ippruvat li l- inkwilin appellanti immanifestat li tabbanduna darha.'

9. Dwar il- kawzali ta' hsarat kbar u nuqqas ta' manutenzjoni ma ssemma xejn fil- proceduri ahseb u ara kemm gie ppruvat.

Billi r- rikorrenti ma ppruvax dak li sejjsu fuqu t- talba tahhom l- Bord jichad l- istess bl- ispejjez kontra ir- rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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