MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 45/2002/1

Mark u Doriette mizzewgin Aquilina

-vs-

Joseph u Josephine mizzewgin Catania

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Mark u Doriette mizzewgin Aquilina fejn jesponu b' rispett:-

L- intimati jikru l- fond minghand l- esponenti ir- remissa b' gardinetta maghha, numru 3, Sqaq numru 4, Triq il- parrocca, Mqabba, bil- kera ta' sebghin lira (Lm 70) fis- sena jithallas b' sena quddiem, l- ewwel skadenza fit- 18 ta' Ottubru 2002.

L- esponenti jridu dan il- fond ghax ghandhom bzonnu biex iniffduh mar- residenza taghhom sabiex izidu kamra tas- sodda ohra u kamra tal- banju.

L- intimati naqsu mill- obbligi taghhom lokatizzji li jiehud hsieb il- fond, mentri jinsab zdingat, fi stat hazin hafna u qed jintuza biex l- intimati izommu klieb u xi tiegieg.

L- intimati, li joqghodu fil- post sovrastanti bini li jmiss mal- gardina tar- remissa, u jhares ghal go l- istess gardina, ghamli li l- ima tal- bejt taghhom minflok ma jmur god- drenagg kif kine jaghmel jghaddi permezz ta’ katuzi li wahhlu fil- gardina ghal- go bir ta’ fond vicin, u b’ hekk dan il- fond tal- esponenti gie aggravat b’ dik il- katusa li eventwalment tista’ tifforma servitu.

Ghalhekk l- esponenti bir- rispett jitolbu li dan il- Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu pussess tal- imsemmija remissa bil- gardinetta numru 3, Sqaq numru 4, Triq il- Parrocca, Mqabba, meta jiskadi it- tigdid tal- kiri korrenti, u ghal dan il- fini jiffissa terminu qasir u perentorju ghall- izgombrament tal- intimati; bl- ispejjez.

Ra r- rispesta ta’ Joseph u Josephine Catania fejn jesponu b’ rispett:

Illi t- talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjes billi l- allegazzjonijiet minnu mressqa fir- rikors promotorju huma nfondati fil- fatt.

Illi mhux minnu illi l- fond huwa fi stat hazin kif allegat u mhux minnu li l- esponenti ghabbew il- fond b’ xi forma ta’ servitu.

Illi wkoll, r- rikorrenti kienu jafu x’ kienu qeghdin jixtru u ghalhekk l- element tal- bzonn ma jistax jigi mressaq kontra l- esponenti.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra d- digriet tieghu tas- 17 ta’ Mejju 2002 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni ta’ l- imsemmija Periti.

Sema t- trattazjoni ta’ l- avukati tal- partijiet.

Ra l- verbal tat- 23 ta’ Gunju 2004.

Ikkonsidra,

1. L- ewwel kawzali tar- rikorenti hi msejsa fuq bzonn:

“L- esponenti jridu dan il- fond ghax ghandhom bzonnu biex iniffduh mar- residenza taghhom sabiex izidu kamra tas- sodda ohra u kamra tal- banju.”

2. Il- partijiet jaqblu li l- fond hu mghamul minn remissa u gnien, li m’ humiex ir- residenza ta’ l- intimati. Jaqblu li hu fonti belti. Ghalhekk huwa mhares mill- ligi specjali li tapplika ghal kull ‘premises’ imfissra bhala “any urban immovable property.” La hu dar fejn jghammar xi hadd u lanqas hanut. Igawdi ghalhekk ‘anqas harsien’ u tapplika ghalih biss l- ewwel parti tal- artikolu 9(b) li tghid “jekk sid il- kera jkun irid il- fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghall- axxendent jew dixxendent tieghu mid- demm jew miz- zwieg, jew ghal huh jew ghal ohtu…. “billi l- kliem li jigi wara li dahal bl- ordinanza XXI tal- 1942, bil- limitazzjonijiet hemm mghamula, huma applikabbli biss ghal djar ta’ abitazjoni. (ara ‘Micallef vs Mifsud’, App., 6 ta’ Gunju 1994 u ‘Scicluna vs Savona’, App. 29 ta’ Mejju 1995). F’ kaz bhal dan il- minimu li titlob il- ligi hu li s- sid jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b’ dan pero’ li m’ hemmx ghalfejn jipprova necessita’ assoluta. (ara ‘Ganado vs Mizzi’, 20/1/1964; ‘Pisani vs Bugeja’ 21/2/64; ‘Debattista vs Preca’, 20/03/78; ‘Curmi et vs Sciortino’, 16/10/81; ‘Sultana vs Mamo’, 23/3/83; ‘Azzopardi vs Spiteri’, 18/1/84; ‘Cristina vs Micallef’, 12/11/84; ‘Tanti vs Caligari’, 3/12/84; ‘Cassar Torregiani noe vs Ellul’, 28/6/84; ‘Zammit vs Gatt’, 4/2/85; ‘Zammit vs Sant’, 15/3/02.

3. Il- piz tal- prova hu fuq is- sid, ikun xi jkun il- fond (ara ‘Muscat vs Dingli’, 24/2/97; ‘Cauchi vs Bartoli’, 2/6/00).

4. “Bzonn li ghandu ivs bhala fatt jirrizulta, li ma jkunx wiehed kapriccjuz imma li mhux mehtieg ma kienx mehtieg li jkun relatat ma’ xi kriterju partikolari. Infatti ma japplikawx…. konsiderazzjonijiet ta’_______________ u l-paragun bejn it- tbatija tas- sid jekk ma jirriprendix il-pusses tal- fond u dik ta’ l- inkwilin jekk jigi zgumbrat ma jregiex….”
(‘Borg vs Breckon’, App. 24/1/97)

5. Ir- rikorrent xtara l- fond fejn joqghod, dar ‘tipikament antika’ (fol 7A) f’ Mejju 1997. Jghid li d- dar fiha difett ghax daqxejn zghira u <u>s- sid qaltilhom wara li ghamlu xi xoghol fid- dar</u> u l- fond ‘de quo’ kienu haga wahda li wara nqasmet b’ wirt. Ir- rikorrent wieghed li jesebixxi kopja tal- kuntratt ta’ l- akkwist imma dan ma ghamlux. Imma jirrizulta li xtara id- dar fejn joqghod u l-fond in kwistjoni f’ daqq u mir- <u>ricerki tan- Nutar</u> irrizulta li dawn il- fondi u iehor kienu ta’ l- istess sid. Ir- rikorrent kien jaf x’ qed jixtri, kif kien jaf li fil- fond kien hemm in-nies. Ir- rikorrent ha s- sogru meta xtara zewg fondi biswiet xulxin ghax wiehed kien vojt u wiehed kien mikri. Mir- relazzjoni tal- periti (li maghhom ikkonsulta ruhu l-Bord) jirrizulta li l- fond tar- rikorrenti hu kbir u l- arja tal-bjut tista’ tintuza kuntrarju ghal dak li jghid ir- rikorrenti li d-dar hi zghira u giet zghira meta rrangawha. Il- Bord hu tal-fehema li billi d- dar hi ta’ certu pregju ir- rikorrenti jixtiequ jaqduha mar- razzett u mal- gardina biex tigi kif kienet u mhux ghax ghandhom bzonn ikabbru. Huma jidhrilhom li l-gardina u r- razzett ikunu isbah jekk jinghaqdu ma darhom kif darhom tiehu dehra aktar saviha jekk tigi wahda kif kienet zmien ilu. Dan ma jikkostitwix il- bzonn kif imfisser fil- gurisprudenza fuq imsemmija. Ir- rikorrenti ghandhom din ix- xewqa, ippruvaw jaslu ma’ l- intimati imma dawn talbuhom kumpens kbir u wara sar dan ir- rikors.
Il- Bord ghar- ragunijiet imsemmija jichad it- talba tar-rikorrenti imsejsa fuq ‘bzonn’ billi dan ma giex pruvat.

6. It- tieni kawzali tar- rikorrenti hi ksur tad- dmirijiet taghhom bhala kerreja kif dettaljatmament imfisser fir- rikors. Il- periti jeskludu ghal kollox li l- fond jinsab fi stat zdingat u fi stat hazin hafna. Bil- kuntrarju l- fond jinsab u hu mizmum fi stat tajjeb hafna. Il- Bord ihoss li fuq din il- haga ghandu joqghod fuq dak li qalu l- periti teknici li dahlu fir- rapport tal- Perit Montesin u li l- Bord rega ddiskuta maghhom il- kaz.

7. Ir- rikorrenti jghidu kif tista' tigi mahluqa servitu' bil- ghamil tal- intimati. Kerrej ma jistax johloq servitu' bl- imgieba tieghu u dannu tas- sid kwistjoni ta' jedd personail u reali. Jirrizulta li l- intimati ghamlu giebja u ghamlu katusa tal- plastik biex l- ilma jinzel ghal go fiha. Qabel l- ilma mehtieg kien jingieb minn barra. Il- gardina tehtieg l- ilma. Ghalkemm l- intimata hi evaziva fix- xhieda taghha dan it- tibdil sar ghal ahjar godiment tal- fond. Haga li l- kerrej seta jghamel minghajr il- permess tas- sid. (ara Appell 'Grech et vs Muscat et', 10/10/03 u Appell mill- Bord – Ghawdex 'Vella et et Grech', 14 ta' Lulju 2004) fejn il- Qorti dahlet fil- fond dwar tibdil strutturali u gabret il- gurisprudenza in subiecta materia. L- istess jinghad ghal kwistjoni dwar id- drenagg u l- kwistjoni ta' ftuh tat- tieqa. Huwa minnu li fil- fond jinzammu xi annimal imma minn imkien ma jirriuzlta li kein hemm xi ftehim li ma jinzammx annimali. Haga ta' sikwiet fl- irhula qodma li jinzamm xi annimali l- aktar meta tigi konsiderata n- natura tal- fond. Ir- rikorrenti ghamlu ilmenti ohra dwar hsara fix- xhieda taghhom. Strettament dawn m' humiex imsemmija fir- rikors li hu dettaljat hafna. Imma xorta l- periti ma sabu ebda hsara barra dak li ser jinghad. L- intimata tghid li hemm ix bini li qed jinzamm bl- injam imhabba hsara. Il- periti jghidu biss li 'sezzjoni mis- saqaf li huwa revokat pjuttost minhabba l- antikita tal- binja, b' saqaf tax- xorka u d- deffun.' L- intimata tghid li meta dahlu fil- fond diga' dan is- saqaf kien hekk. Ma jistax jinghad fi stat tal- provi prodotti li hemm 'hsara kbira' htija tal- kerrej. Jinghad li fir- rikors ma jissemma xejn dwar dan.

8. Il- Bord jichad ghalhekk it- talba msjsa fuq il- kawzalijiet imsemmija fit- tielet u r- raba' paragrafi tar- rikors.

Jirrizulta li r- rikorrenti qed jaqilghu kollox biex jiehdu dan il- fond f' idejhom ghax huwa tipikament Malti u darba kien parti mad- dar fejn huma joqghodu. Min- naha l- ohra l- intimata fix- xhieda tara ki tigbed lejha kemm jista' jkun.

9. Ghar- ragunjiet moghotija l- Bord jichad it- talbiet tar- rikorrenti. Tnejn minn tlieta (2/3) ta' l- ispejjez jithallsu mir- rikorrenti, wiehed minn tlieta (1/3) mill- intimati. Il- Bord jibqa' jittama li l- partijiet jilhqu ftehimn kif kien ser jaghmlu 'qabel ma dahlu l- Qorti.

< Sentenza Finali >

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