MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-2 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 61/2000/1

Emanuela Vassallo

Vs

Angelo u Rose konjugi Borg

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-17 ta' April, 2000 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimati l-fond numru 5, Triq il-Kittien San Gwann versu l-kera ta' Lm32 fis-sena, bil-quddiem, l-ahhar skadenza fit-30 ta' Settembru, 1999;

Illi l-intimati abbandunaw dan il-fond u ma ghadhomx jirrisjedu fih, kif ukoll naqsu milli jaghmlu r-riparazzjonijiet necessarji fih u b'hekk ikkawzaw hsarat f'dan l-istess fond;

Illi oltre dan l-esponenti trid dan il-fond ghal uzu taghha u tal-familja;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi, u li ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimati zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata konjugi Borg fejn intqal illi:

1. Illi mhux minnu illi l-intimati abbandunaw dan il-fond u li ma ghadhomx jirrisjedu fih. Dak li gara hu illi minhabba illi r-rikorrenti naqset milli taffettwa r-riparazzjonijiet li hija tenuta taghmel skond il-ligi, huma kellhom temporanjament, sakemm isiru r-riparazzjonijiet mehtiega, jirrekoveraw ruhhom banda ohra provvizzorjament.

2. Illi huwa nkoncepibbli li r-rikorrenti titlob l-izgumbrament minhabba riparazzjonijiet li kellhom isiru minnha stess u bl-ebda mod ma huma a karigu tal-istess intimati skond il-ligi;

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghall-uzu tal-familja taghha u ma hemmx l-elementi fil-ligi ghall-izgumbrament mill-fond numru 7, Triq il-Kittien, San Gwann , residenza ta' l-intimati.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-intimati umilment jissottomettu li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta’ April, 2002 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-AIC Frederick Valentino.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tat-23 ta’ Gunju, 2004.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li “l-intimati abbandunaw dan il-fond u ma ghadhomx jirrisjedu fih, kif ukoll naqsu milli jaghmlu r-riparazzjonijiet necessarji fih u b’hekk ikkawzaw hsarat f’dan l-istess fond”.

2. Ghal dan l-intimati wiegbu:

“Illi mhux minnu illi l-intimati abbandunaw dan il-fond u li ma ghadhomx jirrisjedu fih. Dak li gara hu illi minhabba illi r-rikorrenti naqset milli taffettwa r-riparazzjonijiet li hija tenuta taghmel skond il-ligi, huma kellhom temporanjament, sakemm isiru r-riparazzjonijiet mehtiega, jirrekoveraw ruhhom banda ohra provvizzorjament.

Illi huwa nkoncepibbli li r-rikorrenti titlob l-izgumbrament minhabba riparazzjonijiet li kellhom isiru minnha stess u bl-ebda mod ma huma a karigu tal-istess intimati skond il-ligi”

3. Il-Bord ghalhekk irid jiddeciedi min hu responsabbli ghal dawn il-hsarat.

4. Ir-rikorrenti tghid li l-fond gie ghandha b’kuntratt ta’ divizzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-2 ta’ Awissu, 1977 (fol 25 ir-rikorrenti tissemma bhala Emanuela Sammut bint Antonio). L-intimat telaq mill-fond madwar tlett (3) snin qabel l-affidavit taghha tat-12 ta’ Marzu, 2001. L-intimati hadu passi finalment kontra r-rikorrenti imma hija giet misjuba mhux hatja

5. Gie prezentat flimkien ma’ affidavit ceritifikat ta’ l-AIC Joseph Falzon inkarigat mill-intimati biex jirrelata dwar l-istat tal-post – 31 ta’ Mejju 2000 (Fol 35)

“Wara li jiena accedejt fuq il-post…….. nixtieq niddikjara illi s-soqfa ta’ dan il-fond huma fi stat hazin hafna u huma perikoluzi.

Kont ghalhekk issuggerejt lis-Sur Borg sabiex ma jabitax f’dan il-fond qabel ma jinbidlu s-soqfa”

6. L-intimat ighid li telaq mill-post ghal habta tal-1998/1999 ghax “kien qieghed icedi s-saqaf”. Qal lill-oht ir-rikorrenti biex issewwi l-hsara, din ma accettatx u mexxa kriminalment. Aktarx sar appell kriminali li hassar sentenza tal-Qorti tal-Magistrati u r-rikorrenti gie liberata’. Ghandu karta ta’ l-gharfien fuq il-fond ‘de quo’ imam qed joqghod Lourdes House, Triq il-Qasab, Ta’ Giorni li hu tieghu. F’xi zmien beda jirranga imma meta wasal ghas-saqaf sab li t-travi kienu misjurin u gab lil AIC Falzon li ghamel ir-rapport fuq imsemi. Xhieda ohra mressqa minnu jghidu liema xoghol ta’ tiswija sar. Gew esebiti wkoll ritratti (ara xhieda ta’ Christopher Borg u ta’ l-intimat Angelo Borg u ritratti bejn fol 118 -119).

7. Il-Bord tkellem mal-periti dwar ix-xhieda li ngabet mill-intimati wara li huma ghamlu access u r-rapport. Jista’ jkun li saret xi haga tax-xoghol imma jibqa’ l-fatt li l-fond mhux biss hu fi stat hazin, imma jaghti dehra ta’ post mitluq u abbandunat ghal snin bil-konsegwenzi msemmija fir-rapport tal-periti.

8. Il-periti ghandhom rapport dettaljat tal-hsarat u ghalqu r-rapport taghhom hekk:

“………dawn il-hsarat huma kollha kemm huma dovuti ghall-infiltrazzjoni ta’ l-ilma tax-xita gol-bjut, jigifieri illi min hemm fil-kera naqas serjament milli jaghmel il-manutenzjoni ordinarja, rikjesta minn sena ghal sena, halli l-hajt jinzamm fi stat ta’ impejabilita.

Ma jista jkun hemm ebda dubbju li t-twaqqiegh, f'diversi punti, ta' partijiet ta' haht ta' soqfa ………….. wahdu huma gia bizzejjed sabiex wiehed jasal ghall-konkluzzjoni li, minhabba t-traskuragni msemmija graw hsarat konsiderevoli, f'dan il-fond. Ahseb u ara kemm hija certezza innegabbli l-hsarat konsiderevoli fil-fond meta nsibu, kif gara fl-ewwel kamra …….parti mis-saqaf iggarfet ghal kollox, u tinstab munzell fl-art".

9. Dwar il-Kiri l-Kodici Civili jistabbilixxi 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'ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-uzu taghha (Art. 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra possibli ghad-danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (Art 1546).

10. Minn naha tieghu l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala "bonus pater familias" b'mod li ma jgibx "hsara lil sid il-kera" (Art. 1555) u li jwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigu matul it-tgawdija tieghu (Art. 1561) anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (Art.1563). F'dan il-kaz il-piz tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova illi t-tgharriq u l-hsarat ikun graw minhabba qdumija jew forza magguri jew f'kull kaz minghajr htija tieghu *<u>(ara 'Aquilina vs Caligari' App. 24 ta' Marzu, 2000, 'Camilleri vs Chircop, Appell mill-Bord, 18 ta' Dicembru, 2002, 'Borg et vs Vella' Appell mill-Bord 9 ta' Ottubru, 2001, 'Mangion et vs Borg et', Appell mill-Bord 24 ta' Novembru, 2000)</u>*

11. "Ghalhekk biex tirnexxi l-azzjoni tieghu s-sid irid jipprova (1) li kien hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni gew kagunati mill-kerrej………. Mhux bizzejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huma bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn gew kagunati mill-kerrej". ('Gerada vs Pace' Appell Civili 5 ta' Marzu, 1984).

12. Il-Bord jistrieh fuq ir-relazzjoni tal-periti li minnha jirrizulta li l-hsara hija kbira. L-inkwilin naqas mid-dmir li jiehu hsieb il-post lilu mikri bhala *“bonus pater familias”.* Id-danni huma gravi u dan hu kaz fejn il-Bord ikollu jaghti permess biex il-kirja ma tiggeddidx. (ara “Darmanin vs Galea et” Appell mill-Bord 24 ta’April, 1998).

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jaghtih il-permess li ma jgeddidtx il-kirja tal-fond 5 (qabel 7) Triq il-Kittien, San Gwann, ghal ghan ta’ tkeccija jaghti xahar (1) zmien millum. L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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