



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 106/2002/1

Rikors Nru: 106/2002

Josephine Azzopardi

vs

Rose Cilia

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-22 ta' Ottubru, 2002 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimata l-fond 11/12, Long Street, Haz-Zebbug (Malta) versu l-kera ta' tnax-il lira Maltin (Lm12) fis-sena liema kera taghlaq fl-ahhar tas-sena;

Illi l-fond qed jithalla jiddeterjora minhabba li ilu abbandunat mill-intimata;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-fond inkwilinat gie abbandunat mill-intimata u kwindi hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif se jirrizulta waqt it-trattazzjoni u kwindi hemm lok ghal ripresa tal-fond;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond 11/12 Long Street, Haz-Zebbug (Malta) ghar-ragunijiet suesposti.

Ra r-risposta ta' l-intimata pprezentata fis-17 ta' Jannar 2003 fejn esponiet:

Preliminarjament, mhux korrett dak li hemm fir-rikors li l-kera taghlaq fl-ahhar tas-sena, billi d-data tal-iskadenza tal-kera ta' kull sena, hija t-28 ta' Ottubru;

Illi fit-tieni lok u dejjem in via preliminari, n-nullita' tar-rikors stante li ma saret ebda talba mir-rikorrenti, sabiex dan il-Bord ma jgedditx il-kera u ntalab biss ir-ripreza tal-fond;

Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-fond qed jithalla jiddeterjora, kif qed tallega r-rikorrenti, izda kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors, il-fond gie ammeljorat;

Illi fir-raba' lok, mhux minnu li l-fond gie abbandunat kif tallega r-rikorrenti, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors, u in oltre' r-rikorrenti lanqas ma ghandha ebda raguni li tirriprendi l-pussess tal-fond a bazi ta' bdil ta' destinazzjoni. F'kull kaz, ir-rikorrenti dejjem accettat il-kera tal-fond u l-ewwel darba li ma accettatx il-kera kien biss ghall-iskadenza tat-28 ta' Ottubru 2002, liema kera giet depozitata taht l-awtorita' tal-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti titlob bir-rispett, li dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti u ma jawtorizzax ir-ripreza tal-fond 11/12 Long Street, Haz-Zebbug, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra s-sentenza tieghu tad-19 ta' Mejju 2003.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hija d-deterjorazzjoni tal-fond. Dwar din il-kawzali r-rikorrenti ma ressqet l-ebda provi. Minn naha intimata gie pruvat li l-fond huwa qadim, xi darba kien 'kwazi razzett', u l-intimata u l-familja taghha rrangawh. Illum hemm saqaf wiehed li hu perikoluz. Min jallega irid jipprova. Billi r-rikorrenti ma pruvat xejn it-talba msejsa fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

2. Il-partijiet inxtehtu fuq it-tieni kawzali: abbandun mill-intimata tal-fond, mikri bhala ghamara, non uso li jwassal ghal bdil ta' destinazzjoni.

3. Il-partijiet huma qraba ta' xulxin. Ir-rikorrenti wirtet il-fond minghand nannitha Giuseppa Cachia meta l-intimata u zewgha (illum mejjet) kienu diga' kerrejja fil-post. L-intimata izzewget fl-1958 u u kriet id-dar fil-1963. Hemm hekk ghexet ma' zewgha li gie nieqes ta' sittin sena (60) fil-15 ta' April 1997. Kellha zewgt itfal, tifel jismu bhal missieru Joseph u lix-xhud Nancy mizzewga Mangion. It-tifel gie nieqes fit-28 ta' Settembru 1996 (miet qabel missieru) ta' sebgha u tletin sena (37). L-intimata illum ghandha sitta u sittin sena (66).

4. Ir-rikorrenti tistqarr li wara l-mewt ta' zewgha l-intimata marret toqghod ma' bintha gewwa l-Bahrija. Ressqet bhala xhud rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma li fisser li l-fond hu registrat bhala 'domestiku' u li stqarr li:

"bazikament il-meter reader dejjem mar hemmhekk, mis-sena elfejn 'l hawn..... (il-meter) dejjem "not in use"..... (il-meter reader) qari kien dejjem jiehu u kien dejjem l-istess il-qari, jigifieri ma kienx hemm konsum" (seduta 14 ta' Lulju 2003 a fol 21). Dwar id-dawl ma kienx hemm konsum (fol 22).

5. L-intimata tghid li fis-sena 1996 “*maraddli t-tifel u mietli, sitt xhur wara mietli hu (i.e. r-ragel). Intfajt wahdi, ma kontx niflah noqghod wahdi, mort mat-tifla li toqghod il-Bahrija* (fol 35). Kienet tinzal f'darha biex “*taghmel xi facendi*”, “*tnejn, tliet darbiet fil-gimgha. Jumejn, tlett ijiem*”. Marret lura Haz-Zebbug ghal habta ta' Settembru 2004. Ir-rikors gie prezentat fit-22 ta'Ottubru 2002 u gie notifikat lill-intimata fl-14 ta' Dicembru 2002, l-Bahrija, fid-dar ta' bintha u zewgha u tifel ta' 10 snin.

6. Qabel ma regghet marret Haz-Zebbug ghal kollox: “*Kont nghid qiegħda hemmhekk (ie Haz-Zebbug), innaddaf u nsajjar xi haga, sakemm isirli l-hin, ghax hemmhekk kelli problema bil-karozza, nitlaq ma' tad-disgha, nistenna l-mini bus, imbagħad irrid nerga' nilhaq tal-hamsa u kwart mir-Rabat għal hemmhekk*” (sic).

Izzid dwar id-dar ta' Haz-Zebbug:

“*L-affarijiet li kelli għadhom hemmhekk, tlett ikmamar tas-sodda, salott, kcina, kamra ta' l-ikel, banju u zewgt ikmamar.....*”

Għand bintha hadet hwejjigha biss fejn kienet tahsilhom (fol 37-38).

Xahar qabel ma bdew il-proceduri cemplitilha r-rikorrenti dwar l-istat tal-fond. Il-kera baqghet tigi accettata sa “qisu 2000,2001”. Ir-rikorrenti, skond l-intimata kienet taf li hi qegħda ma' bintha, li telqet minghandha “*ghax hassejtni li issa mhux hazin*” (fol 40).

7. Bint l-intimata:

“*Seba' snin ilu l-ewwel miet hija..... wara xi sitt xhur miet il-papa'. U l-mama spiccat wahedha u kienet għaddejja minn depression kbir, u zmien difficili, ma hemmx għalfejn nispjega u ddecidejna li tigi għal xi ftit taz-zmien miegħi*”.

Ftehim dwar kemm ser tibqa' l-omm ma kienx hemm. Inghatat “*kamra wahda fejn kienet torqod biss*” bla ebda hlas. Ommha meta marret kienet fi stat hazin hafna, biz-zmien giet 'l quddiem. “*Hasset li għandha toqghod miegħi sa kemm thossha li hi tkun indipendenti (u) terga' toqghod*

wahedha.” Dwar id-dar Haz-Zebbug ommha “baqghet tinsel darba, darbtejn f’gimgha, gieli nizlet tlieta, gieli nzilt jien nittawwal ukoll, jigifieri li baqghet (ghax) dik hija d-dar taghha..... ma kienx gost taghha li giet ghandi”.

U

“Hemmhekk kellha l-ghamara, kellha kollox, dik kienet id-dar taghha..... fejn trabbiet, fejn rabbiet lilna..... li baqghet marbuta ma’ Haz-Zebbug, ma kellha l-ebda mod.....li tispicca l-Bahrija”.

Ommha kienet tiekol ghandha u hemm tahsel hwejjigha. *“Hi giet ghandi ghax is-sitwazzjonijiet gew hekk. Issa li hassitha li qeghda ... terga’ tista’ tghix wahidha..... nizlet Haz-Zebbug”.*

8. Il-bint tfisser l-istat ta’ ommha wara zewg imwiet, kif tfisser ghaliex lil ommha ma baghtithiex f’xi dar jew l-isptar. Kienet ommha li talbitha li tmur ghandha sakemm thossha ahjar. Ommha qatt ma hadet kura minn xi specjalista minhabba l-istat li sabet ruhha fih.

9. Cettina Azzopardi gara ta’ l-intimata tghid xi haga dwar l-istat ta’ sahha taghha wara l-mewt ta’ zewgha, li wara hi kienet taraha fid-dar Haz-Zebbug, tiehu hsieb l-istess dar. Marret lura Haz-Zebbug, tinsab tajba u tghinha.

10. In re ‘Falzon et vs Agius et’ (Appell 11 ta’ Frar 2004) l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-11 ta’ Frar 2004 l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret:

“jigi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fiz-zminijiet differenti nghatat mill-Qorti taghna bil-fatti konsimili ghal dawk in ezami gie annunzjat il-principju illi meta persuna anzjana, inkwilna ta’ fond issib ruhha f’sitwazzjoni minhabba ragunijiet ta’ sahha, li ma tkunx abitwalment tirisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruhha f’istitut, dar ghall-anzjani jew ghand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwix ‘non uso’ fit-termini stretti tal-ligi u lanqas jammonta ghall-abbandun” (ara fost ohrajn is-sentenzi fl-ismijiet “Carmelo Ritchie vs Anthony Vassallo”, Appell 14 ta’ Gunju 1996 u ‘George Felice vs Gianni Cilia’, Appell 28 ta’ Gunju 2001).

L-ispjega solitament moghtija mis-sentenzi ghal dan il-principju hi dik hi f'kazijiet bhal dawn ma jistghax jigi eskluż li l-kerrej ikompli jzomm id-dar lokata sabiex jekk jiddejjaq jew ifieq huwa jkun jista' jirritorna fiha. Ara ("Mary Abela noe vs Joseph Camilleri", Appell Sede Inferjuri, 22 ta' April 1996 u 'Lino Bonnici vs Michelina Livori', Appell Civili 30 ta' Novembru 1983). Opportunament minn naha l-ohra, tajjeb li jigi mfakkar ukoll il-principju l-iehor illi non uso ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi uzu divers in kwantu jekk ikun jirrizulta li post mikri ghall-iskop ta' abitazzjoni ma jkunx qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop ghax il-kerrej ilu li abbandunah permanentement dan ikun ifisser li l-kerrej qed "juza l-post xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera" (art. 9 tal-Kap 69). (ara a propozitu 'Dr Louis Camilleri vs Valerio Valente noe', Appell Civili 28 ta' Mejju 1979). Jiddependi ghalhekk mill-fattispecie tal-kaz partikolari jekk ghandux jigi sostnut il-principju l-wiehed jew l-iehor. Ma jistax ikun dubitat illi l-piz tal-prova in suffragju tal-premessa dedotta fir-rikors tibqa' mill-bidu sa l-ahhar fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika li hi manifestament wahda perswaziva u minghajr ombra ta' dubbju. Dan anke ghaliex kif drabi ohra ripetut imtenni, f'kaz ta' dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dan id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantagga lis-sid b'mod li jkun jista' jipprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jipprima lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu moghtija (Koll Vol XXX1-1-110, Vol XXXV1-1-168).

11. Ara wkoll 'Cachia et vs Zammit McKeon noe' (Appell mill-Bord, 23 ta' April 1998), 'Tessie Desira vs Alfred Cassar (Appell 11 ta' Jannar 2006) u Carmen Ellul vs Giuseppe Bugeja' (moghtija wkoll fil-11 ta' Jannar 2006, Appell).

12. Bejn il-1996/1997 hemm qbil li lill-intimata mitulha binha u zewgha u marret ghand bintha l-Bahrija u ma baqghetx Haz-Zebbug. Marret lura ghall-habta ta'

Settembru 2004. L-intimata halliet l-ghamara fid-dar ta' Haz-Zebbug u t-telephone. Ghand bintha hadet l-affarijiet personali. Lir-rikorrenti kienet qaltilha:

“jiena wahdi ma noqghodx ghax ma niflahx noqghod”.

L-intimata tghid li r-rikorrenti baqghet taccetta l-kera ghalkemm kienet taf li hi mhix toqghod fil-fond Haz-Zebbug. Fl-istess hin l-intimata tghid li Haz-Zebbug baqghet tmur dejjem xi darbtejn/tlieta fil-gimgha u li d-dar zammitha fi stat tajjeb. Konsum ta' ilma ma kienx hemm imma l-meter dejjem inqara. L-intimata wara l-imwiet fil-familja marret lura mentalment u kien ghalhekk li fiz-zmien imsemmi marret ma' bintha li tatha kamra, imma qatt ma hadet kura. L-intimata tiekol u torqod ghand bintha.

13. Illi l-intimata daqqa tghid li telqet u li kien hemm l-akkwiexxenza tas-sid u daqqa tghid li baqghet izzomm il-fond. Il-kaz jipprezenta certi diffikultajiet imma l-Bord jasal ghall-konkluzzjoni fl-isfond tal-provi mressqa u tal-gurisprudenza fuq imsemmija, u dan minghajr ma jaqleb il-piz tal-provi, li l-intimata telqet mid-dar ghal kollox biex tghix ma' bintha u marret lura kif saret taf bir-rikors.

14. Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jaghtiha permess li terga' tiehu f'idejha l-fond 11/12 Triq it-Twila, Haz-Zebbug, Malta; ghat-twettieq tas-sentenza jaghti sa sitt (6)xhur zmien millum; Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----