MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 43/2000/1

Salvu, Carmelo, Concetta u Dolly, ilkoll ahwa Gulia u Walter Ellul f'ismu proprju u ghan-nom tal-imsiefra ohtu Nelly Canini, Oliver, Violet mart John Mary Vasallo, Katie xebba, ilkoll ahwa Ellul u b'digriet tas-26 ta' Gunju 2001 stante l-mewt ta' Salvu Gulia l-gudizzju gie trasfuz f'isem Carmelo, Doris sive Dolly u Concetta ahwa Gulia, u b'digriet tal-21 ta' Mejju 2002 stante l-mewt ta' Carmelo Gulia l-gudizzju gie trasfuz f'isem Dolores u Maria Concetta ahwa Gulia.

vs

Lawrence Grima u b'digriet tal-15 ta' Jannar 2001 l-atti gew trasfuzi f'isem Lawrence, Sebastain, Joseph, Michael, John, Nazzareno u Maria Dolores mart Francis Darmanin, ahwa Grima u eredi ta' Lawrence Grima li miet fl-4 ta' Gunju 2000, u b'digriet tal-Bord tal-25 ta' Novembru 2011 wara l-mewt ta' Joseph Grima, l-atti kienu legittimati f'isem Lawrence Grima ID 39664(M).

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond 27A Conception Street Qormi, versu l-kera ta' sittax-il Lira Maltija (Lm16) fis-sena, jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fl-24 ta' Jannar 2000;

Illi l-intimat abbanduna l-fond lilu lokat bhala residenza u mhux qed jaghmel uzu minnu. B'hekk gie li ghamel kambjament tad-destinazzjoni tieghu;

Illi inoltre l-intimat kiser il-kundizzjonijet lokatizji billi naqas li jmantni l-fond u in effetti l-fond fih bosta hsarat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond u jordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talbiet kif kontenuti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi mhux minnu dak li qed jigi allegat fir-rikors illi l-esponent "abbanduna l-fond lilu lokat bhala residenza u mhux qed jaghmel uzu minnu" u li l-esponent "kiser il-kundizzjonijiet lokatizji billi naqas li jmantni l-fond." Ghal kull bon fini jigi rilevat illi l-esponent gie kostrett f'dawn l-ahhar xhur ma jorqodx temporanjament fil-fond residenzjali in kwistjoni peress illi dan gie ddikjarat mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi bhal fi stat ta' "periklu imminenti" – ghalkemm il-fond baqa' jigi ffrekwentat matul il-gurnata - u dana skond kif jirrizulta mill-anness rapport peritali mmarkat Dok LG 1; Bl-ispejjez;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

PRELIMINARI:

Illi tajjeb li qabel dan il-Bord jghaddi biex jikkonsidra l-mertu tal-kawza jirrileva fl-ewwel lok illi din hija sentenza dwar it-tieni premessa vantata mir-rikorrenti, jigifieri li *l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi naqas li jmantni l-fond u in effetti l-fond fih bosta hsarat*. Dan ghaliex b'sentenza tal-1 ta' Dicembru, 2003 dan il-Bord, diversament presedut, kien prolata d-decizjoni tieghu fuq il-mertu, liema decizzjoni kienet appellata quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) li fis-sentenza taghha tal-11 ta' Jannar 2006, wara li laqghet l-appell tal-intimati odjerni, rrinvjat l-atti lura lil dan il-Bord sabiex jikkonsidra u jiddeciedi dwar it-tieni kawzali. Ghall-ahjar intendiment qed tkun hawn riprodotta l-parti dispositiva ta' din is-sentenza li tghid: "*Ghar- ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qeghda tilqa' l-appell ta' l-intimati u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati, izda billi l-Bord li Jirregola l-Kera illimita ruhu u ddecieda biss dwar kawzali wahda biss mressqa fir-rikors promutur, din il-Qorti qeghdha tirrinvija l-atti tal-kawza quddiem l-istess Bord sabiex, wara li jezamina u jikkonsidra c-cirkostanzi koncernanti t-tieni kawzali mressqa fir-rikors promutur, jiddeciiedi dwar it-talba tar-rikorrenti skond il-ligi*";

Jokkorri ukoll b'mod preliminari jkun deciz punt sollevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li l-kwistjoni rigwardanti l-allegati hsarat hija *res judicata* ghaliex fis-sentenza taghha l-Qorti tal-Appell trattandosi tar-ragunijiet ghaliex l-intimat ma baqghax joqghod fil-fond in mertu, trattat ukoll dwar il-punt ta' hsarat u ddecidiet illi l-fond kien jinsab fi stat deterjorat hafna minhabba li kien ta' kostruzzjoni antika. Issa, in linea mal-gurisprudenza in rigward, eccezzjonijiet f'sottomissjonijiet ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni anke jekk mhux formalizzati fil-forma ta' eccezzjoni (ara **Services Ltd vs Zammit App**

29.1.99, Deguara vs Saliba PA 20.2.92 citati fis-sentenza **Vincent Curmi et vs Joseph Tabone noe PA (GV) 28.3.2008).** Anke jekk dan il-punt ghandu jkun trattat bhala eccezzjoni minn dan il-Bord, din hija guridikament insostenibbli u destinata li tfalli ghaliex l-Qorti tal-Appell rrinvjat l-atti proprju sabiex il-Bord "*jezamina u jikkonsidra c-cirkostanza koncernanti t-tieni kawzali mressqa fir-rikors promutur*". Tajjeb li jinghad ukoll fil-kunsiderazzjonijiet taghha l-istess Qorti rriteniet hekk: "*Ghalhekk l-appell prezenti jrid jigi ezaminat fuq dak li gie deciz u xejn aktar* [jigifieri l-ewwel kawzali]" Ezami tas-sentenza turi kjarament illi l-Qorti ma dahlitx fir-ragunijiet li kkawzaw l-allegati hsarat u dan naturalment ghaliex dak il-punt ma kienx taht appell proprju ghaliex il-Bord ma kienx esprima ruhu fuq hekk tenut li kien sab kontra l-intimat fuq l-ewwel kawzali. Dan il-process kien rinvjat mill-Qorti tal-Appell proprju sabiex ikun ezaminat u deciz il-punt dwar l-allegati hsarat u ma jistghux issa l-intimati jghidu li l-Bord huwa marbut b'decizzjoni tal-Qorti tal-Appell u konsegwentement inibit milli jiddeciedi dan il-punt meta l-process kien hekk ordnat mill-istess Qorti tal-Appell. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tkun respinta;

Illi fil-mertu, u kif gia inghad, r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond in dizamina, fuq il-kawzali modellati fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap 69, jigifieri "*jekk il-kerrej ikun ghamel hsara hafna fil-fond, jew xort'ohra ma jkun ezegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri"*. Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** li minnha qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li hija appllikabbli ghall-fatti specie tal-kaz odjern meta kien ritenut hekk: "In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal- Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd",

Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

"Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi ukoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara 'Giovanni Grech -vs-Rose Vassallo et", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954";

Fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament, l-Bord ghadda biex jezamina l-fatti kollha u jinsab emers mill-provi illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed intiz bhala residenza li ghandu 'l fuq minn mitejn sena. Huwa terren komuni illi minhabba l-hsarat li kien fih, l-intimat, jew ahjar l-aventi causa tal-intimati, kellu jghammar band'ohra, senjatament ghand bintu, perezz illi l-binja kienet saret perikolanti. Fil-mori tal-kawza, irrizulta li waqa' wiehed mis-soqfa li per

konsegwenza sfronda l-art tas-sular ta' tahtu. Naturalment il-Bord hu impenjat biex jara x'kienu ic-cirkostanzi meta kien intavolat ir-rikors izda l-fatt li sfronda s-saqaf ma jistghax ma jittihidtx in konsiderazzjoni bhala stat ta' fatt li jiddemostra l-istat li kien jinsab fih l-fond meta intavolat dan ir-rikors, jigifieri stat perikolanti. Qabel ma waqa' dan is-saqaf, r-rikorrenti kien ressaq xhieda teknika dwar l-istat tal-fond. Il-Perit Attard (fol 13) iddeskriva l-kondizzjoni tal-fond b'dan il-mod: "From the site inspection it was evident that the building was neglected and not looked after. It was quite clear that the usual maintenance rountinely required to keep the building in a sound and good state was hardly ever carried out both internally and externally". Felic Mifsud, konsulent tekniku, fl-affidavit tieghu, wara li ddeskriva d-dehra generali b'mod negattiv hafna, jghid illi "osservajt ukoll illi qajla saret semplici manutenzjoni b'passata tibjid, u dan ghal snin twal. F'wiehed mis-soqfa tal-bejt jidher li thalla maghqad tal-ilma ghall-zmien twil li seta ikkaguna l-istat perikoluz imsemmi fir-rapport tal-Perit Muscat Azzopardi. It-travi kienu wkoll traskurati fis-sens li ma kienux mantenuti". Il-perit arkitett tal-intimati kien ukoll irilaxxja certifikat tal-kundizzjoni tal-fond u dan hu esebit a fol 5 u 6 tal-process fejn hemm deskrizzjoni akkurata tal-hsarat: "There are four broken stone roof slabs (xorok) at the room on the right hand side of the internal yard at ground floor level. There is a timber beam that is partly corroded at the supports in the room at the back at ground floor level. This room is very damp and is not habitable due to the severe damp conditions. At first floor level, the timber beams of all the rooms have sagged down and in two instances there are secondary cross-laid steel beams supporting the main timber beams. In one room the steel beam is inadequate and has also deflected due to the load. One of the rooms has a badly warped timber beam and the roof is soft and springy due to the severe condition of this beam. In view of the above, the roofs of the rooms mentioned above have to be replaced or rendered safe and the stone slabs mentioned in item (a) replaced. As there is imminent danger to the occupier the works have to be taken in hand immediately to remove all danger form the site". Jemergi ukoll illi parti minn dan il-

fond kienet tintuza sabiex isir xoghol ta’ mastrudaxxa kif ukoll kien jintuza biex jinhazen injam u jsir tnixxif tal-injam. Kawza ta’ dawn il-hsarat, l-kerrej ma setghax jibqa’ jghix fil-fond u fil-fatt kien issistema lilu nniffsu ghand bintu temporanjament. Il-periti membri tal-Bord kellhom dan xi jghidu dwar il-kondizzjoni tal-fond (fol 238 sa 240): “Fil-fehma taghna, jidhrilna mit-tip ta’ kostruzzjoni li dan huwa fond antik hafna ‘l fuq minn mitejn sena. Barra dan, il-hsarat strutturali li hemm fih, l-aktar fis-soqfa fis-sular tal-bjut, huma primarjament relatati ma’ l-antikita’ tal-istess binja, izda jidhrilna ukoll illi, nuqqas adegwat ta’ manutenzjoni tul is-snin, pjuttost accelerat id-diteriorazzjoni ta’ l-istess fibra interna tal-bini l-aktar b’“seepage” ta’ ilma mill-bjut li kkawzaw tmermir fl-irjus tat-travi ta’ l-injam, u tbennin ta’ l-stess soqfa tax-xorok li tmellhu maz-zmien u ddaghjfu strutturalemnt.” Dawn il-hsarat certament jammontaw ghal *hsara hafna* msemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 ghad li jistghu jissewwew billi jinbiddlu s-soqfa. Dejjem in tema, fis-sentenza taghha l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Frances Cassar et vs B&M Supplies Ltd – App 1.12.2004** irriteniet illi: “Hu principju stabbilit mil-ligi komuni illi “l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja” (Artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 ta’ l-istess Kodici. Mhux hekk biss pero`. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta’ l-Artikolu 1561 tal-Kapitolu 16 “il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu”;

Gjaladarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f’ gheluq il-kirja jezistu, imbaghad, principji ta’ indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-Artikolu 1126 (1), Kodici Civili illi “fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna”; Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta’ htija hu mil-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma’ dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-Artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti. B’illustrazzjoni ta’ dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu

lokata "*in modo che possa derivarne danno al locatore, si deve di necessita` conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno …*" ("**Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (**Kollez. Vol. XXVI P II p 102**). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (**Kollez. Vol. XLII P II p 880**) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju;

Jokkorri ghalhekk ikun deciz jekk dawn il-hsarat kienux kagunati mill-inkwilin jew precipitati minnu b'apatija lejn il-manutenzjoni tal-fond. L-intimat jghid illi hu kellu kollox pjanat sabiex jibdel iz-zewg soqfa kundannati u kien gia inkariga bennej u akkwisti l-permessi mehtiega u dan kollu minghajr ma kienu jafu r-rikorrenti sidien. Kien ukoll ottjena ghajnuna finanzjarja mill-Awtorita' tad-Djar fis-somma ta' elfejn u hames mitt lira maltin u kien ser johrog erbat elef liri maltin minn butu ghaliex ma kienx fi hsiebu idahhal lis-sidien fi spejjez. L-intimat jghid li hu kien ihalleb il-bejt ta' kull sena izda l-provi jiddemostraw mod iehor. Il-Bord ma jistax jifhem kif spejjez ta' din il-portata li huma a karigu tas-sid, kien lest li jidhol ghalihom il-kerrej wahdu meta l-ligi hija fuq in-naha tieghu u permezz taghha jista' jobbliga lis-sidien jaghmlu dawk ir-riparazzjonijiet mehtiega. Huwa minnu li l-intimat kien inkariga bennej biex jibda x-xoghol u fil-fatt kienu gia saru xi xogholijeit preparattivi izda dan ma jinnewtralizzax il-fatt illi huwa ma interpellax lis-sidien biex jaghmlu r-riparrazzjonijiet ghaliex, fil-fehma tal-Bord, kien konsapevoli tal-fatt illi l-hsarat fis-soqfa kienu kagunati bin-nuqqas tieghu li jaghmel manutenzjoni matul is-snin u li ghalhekk kien responsabbli ghall-hsarat akbar b'rizultat tal-istess. Kif jista' jkun kredibbli l-intimat meta jghid li kien ihalleb il-bjut meta spezzjoni li saret fil-presenza tieghu mill-perit tar-rikorrenti, oltre li tirrapporta bibien imsadda u bil-hgieg miksur, sinkijiet b'ilma qieghed fihom, tghid: "…wiehed mil-bjut kien harira mzaqqaq, b'maghqad tal-ilma, u ftit haxix hazin. Ma jidherx li t-travi tal-injam gew

trattati kif kien jixraq u ovvjament kien jidher li kien hemm penetrazzjoni ta’ ilma li ghamel hsara fis-soqfa” (fol 12). Il-Bord ma jistax jifhem ukoll kif bin l-intimat, Lawrence Grima, jghid illi sa ftit qabel ma waqa’ travu u ceda saqaf li gie fuq il-garage tal-inkwilin sottostanti, kien beda jaghmel xoghol ta’ riparazzjoni konsistenti f’tibjid u xoghol ta’ l-elettriku. Dan ix-xhud kontinwament isib ruhu f’sitwazzjoni ta’ kontrarjeta’ tant li huwa impossibbli telenka l-okkazzjonijiet fejn biddel il-verzjoni tieghu meta konfrontat. Jghid li qabbad bajjad izda ma jafx x’jismu; kien mar ghand is-sidien biex jghidilhom li kien ser jonfoq tlett elef lira f’riparazzjonijiet u ma ried xejn hlief permess biex isaqqaf il-bitha ukoll a spejjez tieghu. Jghid li beda x-xohgol ta’ riparazzjoni f’Jannar/Frar tas-sena 2000 izda kontroezaminat jghid li issa ftakar li t-tibjid kien ghadu ma sarx meta gew il-periti, izda kellu l-kcina u kamra tas-sodda lesti minkejja li l-periti jiddeskrivu l-post fi stat ta’ abbandun. Jemergi illi l-periti tar-rikorrenti ghamlu acessi fi Frar 2000 u f’Marzu tal-2000. Anke l-bennej tieghu kien sorpriz meta qallu li kien ser jaghmel xi reparazzjonijeit u xoghol ta’ dekor fis-sular t’isfel ghaliex dan ma kienx jaghmel sens la darba kien ser ikun hemm xoghol ta’ certu natura ghaddej fis-sular ta’ fuq. Insomma, fi kliem iehor, dan ix-xhud ma jistax jitwemmen u l-Bord ma jara ebda raguni ohra ghaliex l-fond garrab dawn il-hsarat jekk mhux bi traskuragni tal-kerrej li ma pruvax ghas-sodisfazzjon tal-Bord li dejjem ghamel dik il-manutenzjoni minnu mitluba mil-ligi;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond 27A Conception Street, Qormi, jew bin-numru verjuri jekk sar xi tibdil ufficjali fl-enumerazzjoni tal-bibien, wara tletin (30) jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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