MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 59/2004/1

Giljan Sciberras
Carmelo Sciberras

vs

Carmelo Calleja u b'digriet tal-Bord tal-5.10.05 l-atti kienu trasfuzi f'isem Doreen Calleja stante l-mewt tal-intimat Carmelo Calleja.

Il-Bord:

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti:

Huma jikru lill-intimat il-fond ossia dar ta' abitazzjoni numru 3, Triq il-Qawra, ossia Triq il-Fugass, San Pawl il-Bahar veru l-kera ta' hmistax-il Lira (Lm15) fis-sena, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem fil-15 ta' Frar, u fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, u l-ahhar skadenza kienet fil-15 ta' Frar, 2004.

L-esponenti saru jafu li l-intimat ilu zmien twil ma joqghod f'dan il-post u ghalhekk abbandunah.

Minn indagini li ghamlu r-rikorrenti, il-fond *de quo* mhux biss ma hux qed jigi uzat, izda wkoll mhux qed issirlu l-manutenzjoni necessarja.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi, u ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi, preliminarjament il-fond li l-esponent jikri minghand ir-rikorrenti huwa dak numru tlieta (3) (u mhux numru sitta (6) kif indikat fir-rikors), Triq il-Qawra ossia Triq il-Fugass, San Pawl il-Bahar, u l-esponent minn issa jiddikjara li ma joggezzjonax ghall-korrezzjoni miltuba f'dan ir-rigward.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kuntrarjament ghal dak imsemmi fir-rikors, l-esponent jabita fil-fond lilu mikri mir-rkorrenti u cioe' numru tlieta (3), Triq il-Qawra, ossia Triq il-Fugass, San Pawl il-Bahar.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ma huwiex minnu dak imsemmi mir-rikorrenti illi l-fond mhux qed issirlu l-manutenzjoni mehtiega mill-intimat.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, u r-rikorrenti ilhom jafu li l-imsemmi Carmelo Calleja ilu jabita fil-post flimkien ma' Doreen Calleja ghal snin twal, f'liema snin accettaw il-kera tal-fond minghajr riservi.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponent umilment jissottometti illi r-rikors odjern ghandu jigi michud u t-talba ghall-izgumbrament respinta.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat kwantu diretta biex tippreciza l-indirizz tal-fond in kwistjoni hija sorvolata b'bidla fin-numru tal-bieb, jigifieri minn 6 ghal 3 wara rikjesta ghal bdil mir-rikorrenti u ghalhekk din m'ghandhiex aktar tkun ta' ostakolu ghad-determinazzjoni tal-vertenza bejn il-partijiet. Huwa evidenti illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord fuq il-kawzali tal-abbandun u konsegwenzali bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ukoll fuq in-nuqqas ta' manutenzjoni tieghu li t-tnejn isibu sostenn fil-ligi kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 9. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi dan il-fond kien ilu mikri lill-intimat Carmelo Calleja biex jabita fih - dan jikkonsisti f'bini qadim hafna, jekk mhux ukoll antik, sitwat f'San Pawl il-Bahar. Issa r-rikorrenti, li huma ahwa u wirtu dan il-fond minghand missierhom soggett ghall-kirja favur l-intimat, qeghdin jallegaw illi l-istess intimat li ghandu 90 sena ilu zmien twil ma jabita fil-fond in kwistjoni, gia ghal hames snin, tant li abbandunah u tant ma fadallu ebda interess fih li l-istess fond huwa priv mid-debita manutenzjoni. Kien ghalhekk jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw din l-allegazzjoni sabiex imbaghad il-Bord jghaddi ghall-kunsiderazzjoni jekk in-nuqqas li jirrisjedi kienx wiehed li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. L-intimat miet fil-mori tal-kawza, izda meta xehed ir-rikorrent Giljan Sciberras, u allura kien ghadu haj l-intimat, jghid illi l-kerrej, li hu armel u ghandu uliedu jghixu band'ohra, llum qed jghix ma wiehed mit-tfal tieghu, Karmenu Calleja skond kif infurmat minn wiehed min-neputijiet tal-intimat. Ir-rikorrenti jghaddi ta' spiss min quddiem dan il-fond fis-sajf u ma jara lil hadd hemm. Minkejja dan, l-intimat dejjem mar ihallas il-kera hu stess hlief ghall-ahhar darba meta marret thallas in-neputija tieghu. Skond dan ix-xhud, il-fond jidher zdingat u t-tromba lesta biex taqa'. Izda, kif ser jemergi aktar 'l quddiem din mhix tromba tat-tarag u hija kamra fuq il-bejt li tintuza bhala *washroom* li ma ghandha ebda dhul ghall-fond in kwistjoni. Ludvic Xuereb li martu hija n-neputija tar-rikorrenti xehed illi huwa jghaddi bi frekwenza ta' darbtejn kull jum minn quddiem

dan il-fond minhabba n-natura tax-xoghol tieghu u dejjem jarah maghluq “Zdingat u mitluq ghal-riehu” (fol 23). F’okkazzjoni minnhom huwa kien barra l-bieb tal-fond u cempel lill-intimat, wiegbet in-neputija u qaltlu li n-nannu taghha kien ilu ma joqghodx hemm, u ma sema lil hadd gewwa ghaliex kien wara l-bieb. Esebixxa zewg ritratti li juru kamra tal-bejt minghajr bibien (Dok R1 u R2 fol 18) liema bibien jirrizulta minn dan ix-xhud stess li tqacctu wara maltempata. Dan qalu biex juri li ma kien joqghod hadd izda fl-istess waqt qal li l-ghada tal-maltempata, l-kumplament tal-bieb tnehha. Dan ix-xhud jghid ukoll li wara ftit kien osserva hwejjeg minxurin fuq il-bejt li damu hemm ghall-hafna zmien u meta tnehhew kienu minxurin hwejjeg qodma ohra li ukoll damu hemm hafna zmien, jum wara l-iehor. Ezami tal-atti juru illi r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom mhux fuq dak li jafu huma di xjenza proprju izda fuq dak li qalilhom haddiehor, fosthom Ludvic Bugeja. Giljan Sciberras jghid li kien in-neputi tal-intimat li infurmah li dan ma kienx ghadu joqghod hemm, izda dan in-neputi qatt ma kien nominat u wisq anqas migjub biex jixhed. Rapprezentati tal-Water Services Corporation u tal-Maltacom xehdu illi hemm servizz attiv ta’ dawl u ilma kif ukoll ta’ telefonija stallati fil-fond in kwistjoni u hemm konsum normali fuq it-tlett servizzi;

Ghalkemm, kif gia inghad, kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvaw il-kawzali taghhom u dan dejjem skond il-principju *ei incumbit probatio qui dixit non qui negat*, l-intimat ressaq provi kontrarji ghall-konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord. Jemergi mill-provi illi l-intimat qatt ma halla r-residenza tieghu hlief ghall-ahhar ftit xhur ta’ hajtu fejn l-ewwel kien rikoverat l-isptar u minn hemm ittiehed jirrisjedi gewwa dar tal-anzjan fejn miet ftit xhur wara. L-allegazzjoni li kien ilu nieqes hames snin xejn ma ssib sostenn mill-provi akkoltri, anzi jirrizulta proprju l-kuntrarju. Xhieda ta’ dan huma n-neputija tal-intimat, Doreen Calleja, li kienet ilha tirrisjedi man-nannu taghha b’mod kontinwu u ininterott sa sittax-il sena qabel miet. Fil-fatt meta miet kienet u ghadha tirrisjedi hemm bhala l-unika residenza taghha. U ghal dan kollu hemm raguni ghaliex kellha titlaq mid-dar ta’ missierha, jigifieri iben l-intimat, minhabba kwistjonijiet kontinwi bejn it-tnejn. Iben l-

intimat, familjari u girien jikkonfermaw dan kollu li huwa ukoll korroborat b'dokumenti li juru li Doreen Calleja ilha registrata bhala li tirrisjedi f'dan l-indirizz ghall-snin twal. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata li f'isimha kienu trasfuzi l-atti, hemm referenza pjuttost twila u dettaljata kif ukoll sostenuta b'gurisprudenza, dwar id-dritt li membru tal-familja ikun rikonoxxut bhala inkwilin skond il-Kap 69. Fil-fehma tal-Bord, minkejja illi l-atti kienu trasfuzi f'isem Doreen Calleja bhala unika eredi tal-fu Carmelo Calleja, dan ma jfissirx li b'hekk *mors omnia solvit* ghaliex il-Bord irid jiddeciedi dwar l-allegazzjoni ta' l-abbandun fi zmien meta kien intavolat ir-rikors odjern. Il-fatt illi Doreen Calleja issa jista' jaghti l-kaz li ghandha d-dritt titlob li tkun rikonoxxuta bhala l-inkwilina kwantu tista' tikkwalifika bhala membru tal-familja li ghexet mal-intimat sa qabel ma miet, ma jfissirx li l-kawza ghandha tieqaf hawn;

Kwantu ghall-allegat abbandun, hija l-fehma konsiderata tal-Bord illi r-rikorrenti ma skontawx l-prova ta' dan, anqas marginalment, u anzi jirrizulta mill-provi illi l-intimat qatt ma abbanduna l-fond. Jekk jirrizulta perjodu li fih l-intimat ma kien jabita fil-fond *de quo,* dan seta kien ghal zmien qasir hafna, possibilment ghal madwar sitt xhur qabel ma miet minhabba ragunijiet medici izda mill-ottika tal-gurisprudenza in rigward, dan m'ghandux jitqies bhala abbandun. Mill-gurisprudenza kopjuza in rigward, l-kawza **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 tigbor fiha insenjament tal-Qrati taghna in materja li tinduci lil dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti kwantu bazata fuq l-allegat abbandun tal-fond;

Ir-rikorrenti adew ukoll lil dan il-Bord bl-allegazzjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond izda dwar dan, ma hemm l-ebda raguni plawsibbli li tista' tehtieg lil dan it-Tribunal jinoltre fit-tul dwarha. L-unika referenza ghall-nuqqas ta' manutenzjoni saret minn Ludvic Xuereb li esebixxa zewg ritratti li frankament ma juru ebda sinjali ta' fond li skond hu lest biex jaqa'. L-apertura li tqacctet bil-maltempata kienet proprju kawzata minn hekk u Doreen Calleja xehdet illi indirizzat din il-problema appena setghet. Wara kollox din kienet dwar kamra fuq il-bejt li tintuza ghal hasil tal-hwejjeg u li ma tinfidx mad-kumpless

tad-dar. Anke hawn, l-Bord hu tal-konvinciment illi r-rikorrent ma ressaq ebda prova dwar nuqqas ta' manutenzjoni li tista' taghti lok ghall-estrem tal-izgumbrament. Tabilhaqq kien ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna illi n-nuuqas ta' manutenzjoni, jekk tirrizulta, trid tkun tali li tinduci lill-gudikant jasal ghall-konkluzzjoni li l-kerrej ma kienx qed juza l-fond bhala *bonus paterfamilias* skond kif titlob il-ligi. Fil-kawza **Guza Camilleri et vs Raymond Chircop** App 16 ta' Dicembru 2002, per ezemplari, inghad illi: "*Dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-bibien, anke jekk il-manutenzjoni u tiswija huma responsabilita' tal-inkwilin (Art 1556 tal-Kodici Civili), dan m'ghandux iwassal biex jiggustifika r-ripresa tal-fond ghal dawn ir-ragunijiet. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hsara hafna u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-Art 9 (a) tal-Kap 69. Dak rilevat mill-membri teknici dwar il-bibien jista' jigi riparat minghajr is-sanzjoni drastika u estrema tal-izgumbrament. Ara fir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' April 1996 fil-kawza fl-ismijiet "***Paolo Farrugia –vs- Amante Murgo***".* Issa jekk kien hemm xi hsara ohra kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni kien jinkombi lir-rikorrenti jippruvawha izda dan baqghu ma ghamlux.

Ghal dawn il-motivi, tichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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