MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 93/2004/1

**Carmen Borg u Dorothy Pace**

**vs**

**Therese Mckay**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma sidien il-fond Numru 4 f’John Flats, Hospital Street, G’Mangia;

Illi huma jikru dan il-fond lill-intimata versu l-kera ta’ mija u tletin lira Maltin (Lm130)

Illi l-intimata ghamlet bosta hsarat f’dan il-fond permezz ta’ xoghol ta’ bini illi hi ghamlet u dan minghajr kunsens tas-sidien;

Ghaldaqstant, l-esponenti fid-dawl tas-suespost jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

1) Jawtrizzahom li jirriprendu l-pussess tal-fond 4 John Flats, Hospital Street, G'Mangia.
2) Jipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimata ghandha tizgombra mill-istess fond.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk;

1. Illi, preliminarjament, ghandu jinghad illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-intimata ghamlet xi hsara fil-fond inkiwstjoni hija talba ghal danni, liema mertu ma huwiex fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal izda tal-Prim Awla Civili;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-intimata ghamlet hsara fil-fond permezz ta' xogholijiet ta' bini hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhux veru li saret xi hsarafil-fond;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-bini li sar mill-intimata sar minghajr il-kunsens tas-sid huwa wkoll infondat u inkorrett stante kif ser jigi ppruvat is-sid kien ta' l-kunsens tieghu lil intimata sabiex taghmel dawn ix-xogholijiet u ghal snin shah kien jaf bl-ezistenza tal-istess bini;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, se mai t-talba tar-rikorrenti ma tistax tkun ghar-ripreza tal-fond izda biex jigi prestinat il-fond fl-istat li kien qabel ma saru x-xogholijiet ta' bini.

Ghar-ragunijiet suesposti is-socjeta esponenti umilment tissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza promossa mis-sidien ta’ fond mikri lill-intimata u kontra taghha fuq il-kawzali li l-intimata kkawzat bosta hsarat fil-fond meta ghamlet xoghol ta’ bini minghajr il-permess tas-sidien. Din ghalhekk hija azzjoni konsentita lis-sid ta’ fond mikri skond id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-eccezzjonijiet tal-intimata enumerati 1 u 4 huwa fiergha u mhux sostenuti fil-ligi u dan il-Bord m’ghandux ghalfejn jinoltra aktar dwarhom u ghalhekk qed ikunu michuda;

Illi fil-mertu, dan il-Bord semgha kif r-rikorrenti huma eredi tal-genituri taghhom li kienu krew il-fond in kwisjtoni lill-intimata. Meta talbu lill-intimata permess biex jispezzjonaw il-fond sabiex ikunu jistghu ihejju dikjarazzjoni *causa mortis*, Lawrence Borg, zewgt ir-rikorrenti Carmen Borg kien innota illi fis-saqaf tal-fond inqatghet toqba, nbena garigor li jaghti ghall-kamra sovraposta. Din il-kamra hija wahda kbira *open plan* u skond ir-rikorrenti hadd mill-genituri taghhom ma kienu taw permess sabiex tinbena. Lawrence Borg jghid illi hu kien jahdem bhala mastrudaxxa flimkien ma’ missier ir-rikorrenti taht il-fond in kwistjoni. Fil-vizita tieghu fil-fond mikri, dan ix-xhud kien akkumpanjat mill-perit tieghu u ma kienitx riskontrata hsara. Dorothy Pace tghid illi mill-fond tal-genituri taghha li tinsab ftit ‘l boghod, din il-kamra ma tidhirx u tghid li ma kienu jafu b’xejn dwar dan it-tibdil li sar fil-fond;

Minkejja dawn id-dikjarazzjonijiet, l-provi jiddemostraw mod iehor. L-intimata tghid illi din il-kamra kienet inbniet fl-1984, jigifieri meta kien ghadu haj missier ir-rikorrenti u kien awtorizzaha taghmel dawn ix-xogholijiet. In sostenn ta’ dan, l-intimata ezebiet kopja tal-ktieb tal-kera fejn fl-1984, is-sid ddikjara illi qed jaghti permess lill Salvu Mckay biex jibni kamra fuq il-bejt a spejjez tieghu u minghajr dritt ta’ benefikat. Din id-dikjarazzjoni inkitbet fuq il-pagna tal-lemin tal-fuljett ta’ ricevuti b’mod illi r-ricevuta tas-sitt xhur ta’ wara inkitbet fuq il-fol ta’ wara u dik tal-1985 inkitbet ma’ genbha. Dan huwa kollu sintomatiku ta’

skrittura genwina oltre l-fatt li r-rikorrenti ma ressqu ebda objezzjoni dwar din id-dikjarazzjoni. Issa, minkejja li l-Bord qed jaccetta li din il-kamra inbniet bil-kunsens tas-sidien precedenti, l-kwistjoni odjerna tirrigwarda l-bosta hsarat lamentati mir-rikorrenti;

Dwar dawn il-hsarat, gia intqal li r-rikorrenti ma rriskontraw ebda hsarat. Il-perit arkitett tal-istess rikorrenti kien hejja valutazzjoni tal-fond ghall-iskop ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fuq inkarigu tal-istess rikorrenti u kellu dan xi jghid dwaru: *I have inspected residential property as described above in caption, consisting of an apartment at second flor level… The property is covered by valid PAPB permits and hence Sanitary Regulations are respected. The premises is in good structural condition and no visible signs of deterioration were evident at the time of inspection.* Dan ic-certifikat kien rilaxxjat fi Frar tas-sena 2004. Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jinfurmaw lil Bord jekk fil-fond hemmx il-hsara lamentata, prezentaw relazzjoni li fil-fehma tal-Bord hija wahda inutili ghall-ahhar. F'din ir-relazzjoni li l-maggor parti taghha hija *ultra vires* l-poteri taghhom, iddikjaraw biss illi *l-bini li sar mill-intimata ghandu jigi kkunsidrat palezament bhala 'hsara'* u dan ghaliex ma kienux jafu jekk l-intimata kienitx inkarigat perit biex jiehu hsieb tax-xoghol konsistenti fi qtuh ta' toqba fis-saqaf, bini ta' garigor u kamra sovrastanti. Dak li kien jistenna l-Bord mill-periti membri tieghu kostatazzjoni dwar jekk it-toqba maqtugha fis-saqaf kienitx tammonta ghall-'hsara hafna' jew jekk is-saqaf kien rinforzat bi travu jew matejal iehor biex jaghmel tajjeb ghal xi djufija kawzata minhabba t-toqba. Inoltre jekk il-kamra li inbniet kienitx qed tikkawza xi hsara fl-istruttura minhabba l-piz taghha u hwejjeg bhal dawn. Minn dan kollu ma jirrizulta xejn, anzi tirrizulta *a clean bill of health* mill-perit arkitett tal-istess rikorrenti;

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** kien ritenut is-segwenti li l-Bord iqis ta' importanza tali li jaghzel li jirriproduci f'din id-decizzjoni:

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 wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni 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;

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, dan il-Bord huwa tal-fehma illi mhux biss ma tirrizultax dik il-“hsara hafna” ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 izda ma tirrizulta ebda hsara ohra fil-fond mikri lill-intimata;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

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