MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 18/2010

Carmelo Farrugia (ID 588141M) u Josephine Farrugia (ID 5446M)

vs

Mary Cassar

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma sidien tal-fond li jgib l-isem ta' 'Carmen Flats' appartament numru (1) wiehed fi Triq il-Gnien, il-Gzira. Illi dan il-fond jinkera ghal hlas ta' kera ta' Euro 46.59 fix-xahar, pagabbli kull disa' (9) jum tax-xahar. Illi l-iskadenza li jmiss hija fid-9 ta' Frar, 2010;

Illi l-intimata qed izomm il-fond lilha mikri fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni tant li l-post de quo zviluppaw fih minhabba f'dan l-agir hsarat strutturali;

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimata sabiex tregga lura l-pussess tal-fond lilhom izda baqghet inadempjenti;

Ghalhekk l-esponenti jitolbu b'rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu jordna lill-intimata tohrog u tivvaka mill-fond imsemmi u dana wara terminu qasir u perentorju sabiex b'hekk l-esponenti jergghu jiehdu lura l-pussess tal-fond 'Carmen Flats' numru 1 Triq il-Gnien, Gzira.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati fejn tghid hekk;

Fl-ewwel lok, ir-rikors promotur ghandu jigi korrett stante 'lli d-dettalji moghtija mir-rikorrenti fl-ewwel paragrafu tal-istess huma erronei. L-intimata filfatt thallas f'kera s-somma ta' €139.76 kull tlett [3] xhur, pagabbli bil-quddiem fid-disgha [9] ta' Jannar, fid-disgha [9] ta' April, fid-disgha [9] ta' Lulju u fid-disgha [9] ta' Ottubru ta' kull sena.

Fit-tieni lok, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante 'lli t-talba mressqa mir-rikorrenti ma gietx preceduta minn talba ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni de quo. Tali talba hija necessarja peress illi r-rikors promotur ma giex imressaq fit-tmiem tal-kiri.

Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti; dan ghas-segwenti ragunijiet;

L-istanti dejjem ottemporat ruhha mal-obbligi kollha taghha qua inkwilina; hija dejjem wettqet il-manutenzjoni necessarja fil-fond de quo u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri.

Kuntrarjament ghal dak ‘lli jinghad fir-rikors promotur, huma r-rikorrenti ‘lli naqsu mill-obbligi taghha qua sidien fir-rigward tal-manutenzjoni gewwa l-fond lokat lill-istanti; tant illi l-istanti kellha terfa’ hi stess ir-responsabbilitajiet tar-rikorrenti f’dan ir-rigward. L-allegazzjonijiet mressqa mir-rikorrenti huma gratwiti u ghal kollox frivoli u vessatorji, intizi biss sabiex l-istess rikorrenti jittantaw jiehdu lura llegalment il-pussess tal-fond okkupat mill-mittenti.

Salv, ecezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi u b’rizerva ta’ kull azzjoni kontra r-rikorrenti spettanti lill-istanti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu r-ripreza ta’ fond mikri lill-intimata u dan fuq il-premessa singolari li l-fond garrab hsarat strutturali minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tal-inkwilina. Dan ir-rikors ghalhekk qed isir fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta fejn allura r-rikorrenti jehtieg li tipprova li saret “*hsara hafna”* fil-fond kawza ta’ xi nuqqas da parti tal-inkwilina;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jokkorri li jkunu ndirizzati u decizi l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta’ natura preliminari sollevati fl-objezzjoni tal-intimata. L-ewwel eccezzjoni fil-fatt hija aktar fil-forma ta’ notament li r-rikors ghandu jkun korrett billi l-fond inkwistjoni huwa mikri versu l-kera ta’ €139.76 kull tlett xhur u mhux kif indikat mir-rikorrenti €46.59. Minkejja din l-eccezzjoni, r-rikorrenti ma talbu ebda korrezzjoni fir-rikors promutur u minn naha taghha l-intimata anqas insistiet dwaru u mkien aktar ma ghamlet referenza ghall-dan il-punt. Il-Bord ma jarax li haga bhal din ghandha b’xi mod ikollha xi effett negattiv fuq dawn il-proceduri u ghalhekk mhux ser jipprovdi dwaru;

Illi fit-tieni eccezzjoni taghha, l-intimata eccepiet in-nullita' u l-irritwalita' tar-rikors promutur fuq il-premessa li t-talba tar-rikorrenti sabiex dan il-Bord jordna lill-intimata tohrog u tivvaka l-fond de quo kien jehtiegilha tkun preceduta b'talba ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni. L-intimata ttenni li din kienet mehtiega stante illi r-rikors promutur ma kienx mressaq fit-tmiem tal-kiri. Dwar din l-eccezzjoni, l-Bord hu tal-fehma illi jekk jakkolji eccezzjoni bhal din ikun qieghed jaghti lok li nreggghu l-arlogg lura ghal formalizmu zejjed li kien jipprevali zmien ilu. Irid jinghad illi sa qabel l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, talba kif proposta mill-intimata ma setghetx ssir quddiem dan il-Bord ghaliex talba ghal xoljiment ta' lokazzjoni setghet biss isir quddiem il-qrati ordinarji u mhux quddiem dan il-Bord. Quddiem dan il-Bord setghet, fil-passat, ssir talba ghar-ripreza ta' fond u harsa lejn il-Formula B fl-Iskeda mal-Kap 69 turi illi l-kerrej jista' jaghmel talba biex jiehu lura l-pussess tal-fond. Issa ghandu isegwi b'mod logiku illi jekk ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jordnaw lill-intimat tohrog u tivvaka l-fond dan ghandu jiftiehem illi l-istess rikkorenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond fl-istess waqt u dan in-"nuqqas" m'ghandux jitqies tali li jirrendi l-procedura irrita' u nulla. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimata qed tkun michuda;

Ikkonsidra inolte l-fatti kollha migjuba kwantu jolqot il-mertu konsistenti fil-verzjoni tar-rikorrenti, ic-cahda tal-intimata li qatt ma zammet il-fond f'tali stat u r-rapport tal-periti membri tal-Bord. Ir-rikorrenti Josephine Farrugia spjegat kif dan il-fond kien l-ewwel mikri lill-omm l-intimata u wara l-mewt taghha ghoxrin sena ilu ghadda f'idejn l-intimata. Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt illi l-intimata qatt ma taghtha access biex tkun tista' taghmel riparazzjonijiet fil-fond u meta hadet xi nies biex jirrangaw il-kamra tal-banju u xogholijiet ohra dawn irrifjutaw li jghamlu x-xoghol bid-disastru u l-hmieg li sabu. Tghid ukoll illi qed jiskula' hafna urina tal-kliem mill-madum imkssier li hemm fil-kuridur tal-fond *de quo*. Anke wara nirien li hakmu l-fond, dan baqa' qatt ma tranga. Fid-deposizzjoni taghha, r-rikorrenti tghid illi tibza mill-intimata u ma tistghax issib raguni maghha;

L-intimata tghid li zzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba u l-ahhar xoghol li ghamlet kien fir-rigward tal-gallerija stante li kienet fi stat hazin u ghamlet riparazzjoni fis-saqaf tal-kamra tal-banju stante li kienet deheret ix-xibka. Ta' dan kollu esebiet ricevuti hlief ghat-tiswija fis-saqaf li ghalih nefqet sittin euro. Tghid ukoll li kienet ir-rikorrenti li wissietha biex ma tuzax il-kamra tal-banju ghaliex kien qed joskula l-ilma mill-art taghha ghal ghand il-girien u fil-fatt ilha sitt snin ma tuza din il-kamra minkejja li kienet talbet lil sid il-kera taghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega. Is-sidien qatt ma accedew fil-fond taghha biex jahgmlu ripararzzjonijiet hlief meta resqu zewg haddiema biex jaghtu stima biex jirrangaw il-kamra tal-banju. Finalment l-intimata tghid li mhix f'qaghda finanzjarja biex taghmel ix-xogholijiet ghan-nuqqasijiet riskontrati mill-periti membri;

Jifdal ghalhekk li jkun ezaminat ir-rapport indipendenti tal-periti membri tal-Bord li wara li taw deskrizzjoni tat-tqassim tal-fond u kkonstataw illi l-kamra tal-banju ma tintuzax kellhom is-segwenti kummenti x'jghamlu fuq il-manutenzjoni tieghu:

Is-soqfa u l-hitan huma mbajdin biz-zebgha u huma mtebbghin bil-hmieg u b'umdita' antika. L-art tal-fond tikkonsisti minn madum zghir li huma fi sat hazin hafna ta' manutenzjoni u kif tidhol, fil-kuridur, deher xi madum maqsum. L-istess hija l-kamra tal-banju li fil-fatt ma tintuzax.

Fl-entratura, mal-hajt divizorju, hemm dhul ta' l-ilma pjottost recenti li gej minn livell gholi u li qieghed jikkawza hsara fil-hajt u kif ukoll tqaxxir taz-zebgha tal-hajt.

Iz-zebgha tal-gallarija tal-konklox tesebixxi tbajja tal-umdita' u qsim irqiq illi huwa rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-mandum tal-wicc tal-gallarija u tal-hadid ingastat go fiha.

Il-fond per se huwa mnigges u jesebixxi tbajja tal-umdita' u mhieb li ilhom hemm hafna zmien. Huwa fi stat hazin ta' manutenzjoni.

Akkluz ma' din ir-relazzjoni hemm sensiela ta' ritratti tad-diversi ambjenti li huwa ma ghajnuna ghal-decizzjoni f'din il-kawza. Minn din ir-relazzjoni l-Bord qieghed f'posizzjoni biex jipprolata d-decizzjoni tieghu b'evidenza aktar oggettiva u mill-ewwel huwa dezumibbli illi t-talbiet tar-rikorrenti huma destinati li jfallu. Dan ghaliex minn dak riskontrat mill-periti membri ma hemmx dik il-*hsara hafna* li jirraviza l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu kien interpretat mill-Qrati taghna diversi drabi u kien hemm spjegat illi l-hsara msemmija f'dan l-artikolu jehtieg li tkun tali li tirrendi l-fond strutturalment instabbli jew li jirrikjedi opra straordinarja biex jissewwa. Ara f'dan ir-rigward per ezemplari l-kawza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn ssir referenza ghall-kawzi fl-ismijiet "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970 u '**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo *et***", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954. Dawn is-sentenzi, kif citati fis-sentenza Frendo vs Bartolo jirriflettu l-posizzjoni odjerna dwar d-dritt tas-sid o meno li jirriprendi l-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tieghu rizultanti fi hsarat;

Dan il-Bord ma jarax ghaliex m'ghandux jadotta dan l-insenjament u fl-istess waqt li qieghed jabraccja dak diversi drabi ritenut, jistaqsi ghaliex ebda wahda mill-partijiet qatt ma rrikorriet ghall-protezzjoni li toffri l-ligi, specjalment llum bl-introduzzjoni ta' diversi emendi fil-Kodici Civili Kapitolu 16? Illum il-gurnata sia l-inkwilin kif ukoll s-sid ghandhom drittijiet aktar wiesgha u dan il-Bord ma jistghax jifhem kif, per ezemplari, s-sidien fil-kaz odjern ilhom jafu tmien snin bit-deterjorazzjoni gradwali tal-fond u qatt ma ghamlu uzu minn proceduri ghad-disposizzjoni taghhom biex jaghmlu huma l-manutenzjoni mehtiega a spejjez, jekk ikun il-kaz, tal-inkwilina u vice-versa? Ghaliex s-sidien jistennew dan iz-zmien kollu biex il-fond forsi jigi strutturalment instabbli biex jiehduh lura

hija haga inkomprensibbli u turi biss dak ta spiss ammonit mill-Qrati li l-ligi mhix qeghdha hemm biex jiehu vantagg biha s-sid bi pregudizzju tal-inkwilin. Forsi wasal iz-zmien ukoll li dan il-Bord jibda' jhares lejn l-obbligu tal-inkwilin li juza l-fond bhala *bonus paterfamilias* izda certament fil-kaz odjern ma hemm l-ebda lok tal-estremi tal-izgombru bhala sanzjoni ghaliex huwa minnu li l-fond huwa mahmug u traskurat izda ma hemmx dik il-*hsara hafna* li l-ligi tikkunsidra bhala gustifikanti l-izgombru;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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