MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 61/2007/1

John u Connie konjugi Tanti Nru tal-Identita' rispettivi, 1021544M u 5148M. Charles u Carmen konjugi Tanti nru tal-identita' rispettivi 532847M u 971650M, Katie mart Dennis Formosa nru tal-identita' rispettivi 184450M u 849354M, Philip Tanti nru tal-identita' 180652, Teresa mart Joseph Mifsud nru tal-identita' rispettivi 293154M u 260850, Monica mart John Micallef nru tal-identita' rispettivi 337657 u 361255M, Joseph u martu Theresa Tanti nru tal-identita' rispettivi 274860 u 285263M

vs

Helen Bianchi nru tal-identita' 849144M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond 16 u 15 Our Lady of Angels Street, Zebbug versu l-kera ta' hmistax-il lira Maltija (Lm15) kull sena bil-quddiem bi skadenza li jmiss f'Jannar 2008;

Illi l-intimata mhix qed tokkupa dan il-fond;

Illi l-intimata halliet il-proprjeta f'kundizzjoni hazina hafna kif jidher car mill-annessi ritratti hawn esebiti u mmarkati Dok A1, A2, A3, A4;

Illi l-azzjonijiet premessi da parti tal-intimata jikkostitwixxu ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja gravanti l-fond fuq imsemmi u/jew non uzu tal-istess fond mikri;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond imsemmi u jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fond fit mien il-prezenti perjodu ta' rilokazzjoni bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti stante li l-esponenti giet kostretta talontana ruhha mill-fond 16 u 15, Our Lady of Angels Street, Zebbug billi fih sehhew hafna hsarat li kienu obbligu tar-rikorrenti bhala sidien li jsewwu, izda dawn minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jaghmlu l-imsemmija tiswiijiet baqghu inadempjenti.

Illi konsegwentement hija kellha tabbanduna l-propjeta' imsemmija billi kien ta' periklu ghaliha li tibqa' tghix fih.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti huwa sid tal-fond mertu tal-kawza mikri lill-intimata u qed jitlob lill-Bord li jordna l-izgumbrament tal-

inkwilina ghar-raguni li din mhix qed tghix fih u li kawza ta’ abbandun saret hafna hsara fih. Zewg ragunijiet dawn konsentiti bl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta ghar-ripreza ta’ fond mikri;

Illi mill-provi mressqa huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-intimata ilha snin ma tirrisjedi f’dan il-fond u li dan hu aflitt bi hsara serja ta’ natura strutturali. Dak li jehtieg li jkun ezaminat huwa r-raguni ghaliex l-intimata abbandunat dan il-fond, min responsabbli ghall-hsara subita u jekk dik il-hsara tikwalifikax ghall-hsara hafna kif ravvizata fil-ligi li allura tkun timmerita l-estremi tal-izgombru;

Wiehed mir-rikorrenti, John Tanti, xehed illi l-intimata ilha bejn hmistax u ghoxrin sena ma tghix f’dan il-fond. Wara li ra l-kundizzjoni tieghu, kif jiddemostraw ir-ritratti minnu mehuda u esebiti in atti, waqaf jaccetta l-kera u sstitwixxa dawn il-proceduri. Skond dan ix-xhud, l-intimata qatt ma talbitu jaghmel xoghol ta’ riparazzjoni u kienet dejjem tghidlu li ser titlob lill-Gvern jirrangalha l-fond.

L-intimata ressqet bhala xhud lill-perit arkitett li kienet inkarigat bl-iskop li jhejji rapport tal-istat tal-fond sabiex tkun tista’ tapplika ghat-tiswija tieghu mill-Gvern. L-istess perit kellu kummenti negattivi hafna dwar l-istat ta’ manutenzjoni ta’ din id-dar, priva minn servizzi sanitarji, bi hsarat strutturali u sistema ta’ dawl *substandard*. Kienet riskontrata hsara fix-xorok kagun ta’ oskula ta’ ilma li saddad it-travi. Is-sussidju li setgha jaghti l-Gvern certament ma kienx bizzejjed biex isiru r-riparazzjonijiet f’din id-dar u ghalhekk l-perit kien irrakomanda lill-intimata li taghmel kuntatt mas-sidien. L-istess perit kkonferma li l-fond ma kienx abitabbli u li l-intimata ma kienitx qed toqghod fih;

L-intimata tghid illi trabbiet u ghexet f’dan il-fond anke wara l-mewt tal-genituri taghha izda meta waqa’ saqaf ta’ kamra minnhom marret tghix ma’ binha. Hija kkonfermat illi dwar il-hsarat kienet kellmet biss lill-perit taghha u lill-Awtorita’ tad-Djar. Fl-istess nifs tghid li kellmet ukoll lil John Tanti meta talbitu jispezzjona l-fond u hija ukoll ix-

xewqa taghha li terga tibda f'din ir-residenza li ilha nieqsa minnha ghal tmien snin. Kemm damet tghix hemm dejjem ghamlet manutenzjoni u hadet hsieb il-fond izda dan huwa wiehed qadim;

Illi r-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord, ir-ritratti hemm esebiti kif ukoll dawk mir-rikorrenti u d-dikjarazzjoni oggettiva tal-perit arkitett tal-intimata juru proprju l-oppost ta' dak li xehed l-intimata u jaghtu ragun lill-ilment tar-rikorrenti. Ezaminat ir-rapport tal-periti membri huwa evidenti li dawn il-hsarat kienu rizultat ta' snin u snin ta' telqa u traskuragni. L-periti membri sahansitra kkonstataw saqaf imwaqqa, saqaf iehor bix-xikba skoperta, msadda u lest biex jaqa u hsarat ohra ta' natura strutturali, facilitajiet sanitarji indiskrevibbli u abbandun totali. Naturalment dan il-Bord mhux ser inkun influenzat billi jara tibjid qed jitqaxxar minn mal-hitan ghaliex dan jista' jkun facilment riparat jekk il-hitan ikunu fi stat tajjeb. Izda fil-kaz odjern, il-hitan ilhom snin twal jassorbu l-ilma mill-oskular mis-soqfa, fejn dawn jezistu. Dan huwa kaz fejn ir-riparazzjoni minghajr ma tinbidel parti kbira tal-istruttura ma tidhirx possibbli. Wara kollox dan gia huwa evidenti mid-dikjarazzjoni tal-perit arkitett tal-intimata li l-ebda sussidju mill-awtoratijet ma kien ser jaghmel tajjeb ghal-din il-hsara. Dan huwa kaz fejn il-hsara lamentata hija *hsara hafna* kif ravvizat fl-arikolu 9(a) tal-Kap 9 u kif ritenuta fil-gurisprudenza. Ara per ezemplari l-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010**:

Issa kwantu ghal min hu responsabbli ghal-istat ta' dan il-fond, inghad fl-istess sentenza appena citata illi:

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;

Il-Bord m'ghandux dubju li kienet l-intimata li naqset mid-dover taghha mhux biss li zzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba izda ukoll li tinforma lis-sidien dwar dawk il-hsarat li kienu jirrikjedu tiswija b'opera straordinarja. Il-hsara lamentata hija dovuta fuq nuqqas ta' manutenzjoni fuq numru ta' snin ghaliex huma mpossibbli li ssir dik il-hsara kollha f'perjodu qasir. Fi kliem iehor, l-

intimata ma kien jinteressaha assolutament xejn minn dan il-fond.

Marbut ma’ dan l-ahhar argument hemm ukoll n-nuqqas ta’ uzu tal-fond mill-intimata. Hija kopjuza l-gurisprudenza dwar din il-materja izda fil-kaz partikolari ftit hemm x’jinghad ghaliex huwa evidenti li l-intimata waqfet tabita f’dan il-fond ghal ragunijiet li taf hi biss. Hija inutili l-espressjoni tax-xewqa taghha li terga tibda tabita f’dan il-fond ghaliex l-abbandun minnha kagjonat juri mod iehor. Mhux attendibbli li l-inkwilina intimata kellha tfittex fejn toqghod minhabba l-istat hazin tal-fond. Kellha kull mezz li taghtiha l-ligi sabiex iggieghel lis-sidien jaghmlu dawk ir-riparazzjonijiet meta kienu ghadhom fi stat li juru li ser joholqu problemi izda ghazlet li tmur toqghod ma’ binha u konsegwenza ta’ dan l-abbandun, l-fond garrab il-hsarat hawn lamentati. Il-Bord ma jistghax jikkondividi l-fehma tal-intimata kif esposta fin-nota tas-sottomissjonijiet taghha li dan il-Bord jista’ fit-termini tal-artikolu 1068 tal-Kap 16 jikkoncedi zmien lill-intimata ghall-purgazzjoni tal-mora. Dan ghaliex dan l-istitut tal-kera huwa regolat b’ligi specjali u per konsegwenza il-ligi generali mhix applikabbli. Inoltre, b’sottomissjoni bhal dik, l-intimata tkun qed tammetti li l-hsara kienet kagunata b’nuqqas derivanti minnha stess, altrimenti m’ghandhiex ghaliex tidhol ghal-spejjez li normalment huma a karigu tas-sid. F’dan il-kaz, izda, id-deterjorazzjoni irriversabli kienet dovuta biss ghan-negligenza tal-intimta.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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