MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' April, 2015

Rikors Numru. 3/2008/1

Sapienza Bonnici K.I. 324529M u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Gunju, 2011 wara l-mewt taghha, l-atti kienu trasfuzi f'isem Carmen Farrugia Camilleri mart Malcolm u Paul Camilleri

vs

Christine armla ta' Edward Debarro K.I. 290441M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hija tikri lill-intimata l-fond 13 Lyder Street, Kirkop, bil-kera ta' mitt lira fis-sena (€232.9) l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar, 2009.

Illi l-esponenti mhux qed taghmel uzu mill-fond ta' abitazzjoni lilha mikri, u ilha ma taghmilx uzu minnu u ghandha abitazzjoni ohra, u inoltre r-rikorrenti ghandha bzonn ghaliha tal-istess fond. L-intimata ghamlet hsara fil-fond.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti li tirriprendi pussess tal-fond 13, Lyder Street, Kirkop fl-iskadenza li jmiss, u li timponi zmien qasir u perentorju lill-intimata biex tizgombra mill-istess fond.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi:

a. l-esponenti ghadha taghmel uzu mill-fond de quo skond il-kondizzjonijiet tal-kirja fl-iskrittura tad-29 ta' Dicembru, 1986 (Dok X)

b. mhux minnu illi r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghaliha; u

c. l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb ta' manutenzzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent, *qua* sid ta' fond mikri lill-intimata talbet lil dan il-Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tieghu u dan ghal tlett ragunijiet: li l-intimata kerrejja mhix qed taghmel uzu mill-fond; li ghandha htiega tieghu hi stess; u finalment li l-intimata kkawzat hsara fih. Il-kirja ta' dan il-fond hija wahda protetta fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u ghalhekk talba msejsa fuq dawn il-kawzali hija wahda permessa kif jemergi mid-dispost tal-artikolu 9(a) u (b) tal-istess Kap. Kif inhu evidenti, izda, l-intimata cahdet il-premessi kollha tar-rikorrenti;

Il-kawzali tar-rikorrenti ser ikunu trattati serjatim, izda qabel kull konsiderazzjoni ohra jokkorri jkun senjalat illi r-rikorrenti mietet fid-29 ta' Lulju tas-sena 2010 u l-gudizzju kien trasfuz f'isem iz-zewg neputijiet taghha Carmen Farrugia Camilleri mart Malcolm u Paul Camilleri. Issa ghad illi l-kawza tista' titkompla mill-eredi hawn fuq imsemmija kif fil-fatt gara, l-premessa tal-htiega tal-fond ssofri pregudizzju ghaliex l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 jipprovdi illi s-sid jista' jitlob lill-Bord jirriprendi l-fond mikri jekk ikun irid il-fond ghall-uzu tieghu nniffsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu. Issa fil-kors tal-kawza, r-rikorrenti lahqet xehdet illi hija tixtieq il-fond ghaliha ghaliex huwa akbar u aktar

arjuz minn dak li kienet tghix fih. Il-htiega tal-fond ghalhekk kien ghaliha nnifisha. Wara l-mewt taghha, r-rikorrenti li f'isimhom kienu legittimati l-atti, ma pprorogawx din il-htiega f'isimhom u la darba r-rikorrenti qatt ma ddikjarat li xtaqet il-fond ghal xi wiehed jew aktar mill-axxendenti taghha, l-Bord jifhem illi d-dhul tar-rikorrenti fil-kawza ma jfissirx bilfors illi huma ukoll ghandhom htiega ta' dan il-fond. Inoltre, huwa pacifiku bejn il-partijiet illi l-fond in mertu setgha anke jkun utilizzat ghal skopijiet kummercjali. Dan wahdu jfisser illi l-fond igawdi l-protezzjoni specjali bhala "hanut" akkordat lilu mid-dispost tal-Kap 69 li jivvjeta talba konsimili ghaliex sid il-kera ma jistghax jipproponi kawza fuq il-premessa tal-htiega meta si tratta ta' hanut. Fuq din il-premessa ghalhekk, wara l-mewt tar-rikorrenti, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jaghmel xi konsiderazzjoni aktar minn hekk u per konsegwenza t-talba bazata fuq il-premessa tal-htiega qed tkun respinta;

Kwantu ghall-kawzali li l-intimata ghamlet hsara fil-fond, din hija destinata li tfalli ghaliex la r-rikorrenti originarja u anqas dawk li ssuccedewha ma ressqu l-icken prova dwarha. Apparti l-oneru mixhut fuq ir-rikorrenti li jippruvaw dak li jallegaw, kawzali ta' din in-natura jehtieg li turi mhux biss li kien hemm hsara emergenti mit-traskuragni tal-kerrej izda li dik il-hsara trid tkun *hsara hafna* fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Bizzejjed wiehed ihares lejn ezemplari singolari minn fost diversi sentenzi tal-Qrati taghna biex jintebah illi premessa ta' din ix-xorta tehtieg turi li l-hsara trid tkun ekonomikament irrimedjabbli u li hi tali li qed ikollha effett fuq l-istruttura u li biex tissewwa jehtieg opera kbira (ara in tema s-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010**). Anke hawn ghalhekk il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra aktar minn hekk u t-talba qed tkun respinta kwantu bazata fuq din il-premessa;

Ghar-rigward tal-kawzali ta' nuqqas ta' uzu. l-konsiderazzjonijiet tal-Bord huma bazati fuq is-segwenti fatti migjuba a konjizzjoni tieghu. Ir-rikorrenti xehdet illi l-intimata m'ghadhiex toqghod f'dan il-fond izda ilha tirrisjedi b'mod regolari ghall-dawn l-ahhar sitt snin gewwa fond iehor bl-indirizz ta' "Christina Place", 32, Triq San Pawl, Hal Safi. Rosario Camilleri li jigi mir-rikorrenti xehed bl-istess mod u zied jghid li l-post llum jinsab kwazi zdingat. Kienu esebiti tlett ritratt ta' faccata ta' fond bl-indirizz 32, u pjanta ta' fond bl-indirizz 32, "Christina Place", Triq San Pawl, Safi u pjanta tal-fond in mertu. Dwar dan il-fond, l-intimata ma riedet twiegeb xejn meta mitluba tixhed in subizzjoni hlief li cahdet li ghandha fond iehor oltre dak mertu tal-kawza. Wara diversi domandi l-intimata kkoncediet li dak il-fond jappartjeni lilha b'wirt u tipposjedih flimkien bejn hamest ahwa u li fih biss imbarazz izda l-kontijiet tad-dawl u ilma johorgu f'isimha;

Meta imbaghad xehdet permezz ta' affidavit, l-intimata qalet illi l-fond in mertu ilha tghix fih ghal dawn l-ahhar 27 sena bhala l-unika residenza taghha. Ghal darb'ohra l-intimata cahdet li "*jien ghandi xi post iehor fejn jiena nista' nghix*" (fol 86) u ddikjarat li l-fond "Christina Place", 32, Triq San Pawl, Hal Safi huwa garage fejn izzomm zewg vetturi li kienu ta' zewgha. (vide ukoll deposizzjoni a fol 94). In kontro-ezami, l-intimata cahdet li meta intavolat cedola ta' depozitu l-Qorti indikat l-indirizz ta' Hal Safi bhala r-residenza taghha; cahdet li kienet applikat mal-MEPA ghal bdil ta' uzu minn garage ghal residenza. Ikkonfermat izda li bidlet l-indirizz fuq il-karta tal-identita' taghha ghal fuq il-fond in mertu fis-sena 2010. Stranament imbaghad l-intimata cahdet li l-fond ta' Hal Safi jappartjeni lilha b'wirt u ddikjarat li dan il-fond jinfed bejn zewg toroq u ghandha sehem minn zewg plots adjacenti appartenenti lil zewg hutha. Issa minkejja dawn ic-cahdiet, id-dokument a fol 102 Dok KD1 juri cedola ta' depozitu ta' kera bl-indirizz tad-depozitanta "Christina Place" No 32 Triq San Pawl, Safi. Id-Dok KD2 a fol 103 imbaghad huwa kopja ta' permess ta' zvilupp numru 2624/96 mal-MEPA mahrug f'Lulju 1996 "*to change use of garage for private cars*

into private residence. Proposal to include additions to existing building". Kopji ta' estratti mir-Registru Elettorali imbaghad juru illi l-intimata kienet registrata bhala votanta taht l-isem Cristina Montebello minn April 1986 sa April 2000 fl-indirizz 100 gia 78 Triq il-Kbira, Gudja. Mis-sena 2001 kienet registrata bhala votant fl-indirizz "Christina Place", 32, Triq San Pawl, Safi kostantement sa' April tas-sena 2010 meta minn hemm 'il quddiem mir-registru ta' Ottubru 2010 bdiet tidher bhala residenti fl-indirizz 30 Triq Nejder, Hal-Kirkop. Dan kollu jistona mhux ftit mal-verzjoni tal-intimata;

Paul Camilleri, haddiem li dak iz-zmien kien qed jahdem quddiem il-fond in mertu qal li fi tlett gimghat li ilu hemm qatt ma ra lil xi hadd diehel jew hiereg, jew ra xi dawl jew purtella imbexxqa. L-intimata ressqet bhala xhud lil certu Joseph Aquilina li huwa midhla taghha u ta' zewgha u ghadu jaghmel xi qadi lill-intimata u dejjem jafha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Francis Montebello, hu l-intimata, jghid li din sikwit tkun id-dar taghha, igifieri 30, Triq Nejder, Hal Kirkop u gieli jwassalha u jghamlilha xi xoghol hafif fil-gnien. Jghid ukoll illi l-bieb ta' barra tal-intimata dejjem ikun maghluq ghaliex tahseb li jista' jidhol xi hadd fuqha. In kontro-ezami, izda, dan ix-xhud jghid illi ma jinteressahx fejn toqghod ohtu. Jidher li dan ix-xhud, apparti li kien kawt meta qal li l-intimata sikwit tkun id-dar taghha, issa hass il-piz tal-gurament meta jixhed: "*Meta fl-affidavit tieghi ghidt illi nwassalha s'hemmhekk pero m'ghidtx li dik hija d-dar taghha*". Leonard Agius imbaghad jghid illi ilu jaf lill-intimata ghal diversi snin u li toqghod fil-fond in kwistjoni. Hu jmur ghandha kull meta jkollha bzonn xi ghajnuna d-dar jew ghal xi qadi iehor u jghid li tant tibza' wahidha li jkollu jcemplilha qabel ma jasal u malli jasal tkun pronta taghlaq il-bieb warajh;

Issa, in rigward tal-kawzali ta' nuqqas ta' uzu opportunament jinghad dak diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna *"illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment*

ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent li "non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone" ". Ara ***Kollez. Vol XXXIV P I p 164; Vol. XXXVI P I p 141 u VolXLV P I p 196*** kif citati fis-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd - App 1.12.2004.** Tajjeb ukoll ikun konvenut il-monitu wisq drabi invokat mill-Qrati taghna, illi *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* u fuq dawn iz-zewg principji l-Bord ezamina bir-reqqa sia il-verzjoni ta' kull parti kif ukoll il-provi minnhom mressqa u jasal ghall-konkluzzjoni illi r-rikorrenti skontaw l-oneru tal-prova mixhut fuqhom skont il-ligi u dan anke jekk bix-xhieda tal-istess intimata. L-intimata ma ddejqet xejn milli tipprova tostura l-verita'. L-attitudini taghha biex tahbi sahansitra l-ezistenza tal-fond "Christina Place", 32, Triq San Pawl, Safi, jimmilita kontra taghha b'mod li hija assolutament inkreduli. Il-Bord huwa rassigurat minn din il-konsiderazzjoni anke mill-fatt illi l-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond li hi tghid li hu garage fejn tqieghed zewg vetturi, huma f'valur ferm akbar minn dawn tal-fond in kwistjoni. L-intimata tichad li qatt applikat mal-MEPA sabiex tikkonverti dan il-garage f'residenza izda l-fatti juru mod iehor tant li l-istess MEPA harget permess ta' zvilupp dwar dan il-garage f'isem l-intimata lura fis-sena 1996 meta kienet ghadha tirrisjedi 78, Main Street, Gudja. Dan il-garage huwa formanti parti minn struttura mqassma bhala dar. Hi ma kellhiex ghalfejn tghid mod iehor jekk dan huwa stat ta' fatt u tali agir itellef serjament mill-kredibilita' tal-istess intimata;

Jizdied jinghad ukoll illi mid-dokumenti esebiti mir-rapprezentata tal-ARMS Ltd, l-intimata ghandha account tad-dawl u ilma ghal-zewg fondi separati, dak in kwistjoni u dak dwar il-garage. Ezaminati dawn il-kontijiet jemergi illi l-konsum ta' dawl u ilma fl-hekk imsejjah garage huwa ferm aktar ghola minn dak fil-fond in mertu b'mod illi huwa indikattiv li jekk joqghod xi hadd f'dan il-fond jikkonsma dawl u ilma verament ftit. Dan jistona hafna mad-dikjarazzjoni tal-intimata illi f'dan il-garage izomm biss

zewg karozzi ta’ zewgha u anke hawn c-cahda tal-intimata ssofri minn nuqqas ta’ kredibilita’;

Illi ghalhekk ezaminati dawn il-fatti fid-dawl tal-premessa ta’ nuqqas ta’ uzu, dan il-Bord huwa konvint illi l-intimata ma taghmel ebda uzu minn dan il-fond;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgombru qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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