MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' April, 2015

Rikors Numru. 119/2013

Joseph Said (K.I. 530041M) u martu Maria Said (K.I. 467942M)

vs

Joseph Vassallo

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma propretarji tal-fond bin-numru ufficjali ta’ sitta u ghoxrin (26) li jinsab fi Triq il-Kurat Calleja, Mosta, liema proprjeta’ tinsab mikrija lill-intimat versu l-kera ta’ mija u hamsa u tmenin Euro (€185.00) fis-sena.

Illi ai termini ta’ l-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, is-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzati jirripprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq msemmi, u dan partikolarment peress illi l-intimat:

a) ghamel hafna hsara fil-fond lilu mikri, u

b) uza l-fond ghal skop iehor milli ghall-iskop li ghalih kien mikri, u

c) halla l-fond fi stat zdingat, mahmug, mitluq u dan oltre’ milli ghamel tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens jew permess tas-sidien,

Kollox bi ksur tal-kuntratt lokatizju tieghu u kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza, dwar liema, l-intimat baqa’ inadempjenti anke jekk l-intimat kien interpellat permezz ta’ ittra gudizzjarja tal-4 ta’ Novembru 2013, u ghalhekk kellha ssir il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzhom jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak bin-numru ufficjali ta' sitta u ghoxrin (26) li jinsab fi Triq il-Kurat Calleja, Mosta;

2. Jippreﬁggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond hawn fuq msemmi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat, inkluz tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Novembru, 2013.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti f'din il-kawza huma sidien ta' fond mikri lill-intimat u qieghdin jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu dan il-fond mill-pussess tal-intimat kerrej. Ir-rikorrenti jivvantaw erba' ragunijiet ghaliex dan il-Bord ghandu hekk jawtorizzahom, senjatament li l-intimat ghamel hafna hsara fil-fond, ghamel uzu minnu ghal skop 'l hinn minn dak lilu mikri, halla l-fond zdingat u ghamel tibdil strutturali minghajr il-kunsens taghhom;

Ir-rikorrenti xehed illi l-fond huwa mimli imbarazz u jidher zdingat u xejn mhu mizmum tajjeb minn gewwa. Dan huwa dovut ghall-fatt illi l-intimat m’ghadux jirrisjedi f’dan il-fond ghaliex illum il-gurnata huwa joqghod fil-fond ta’ magenbu u ghalhekk qed juza dak in mertu biex iqieghed fih imbarazz. Kwantu ghall-premessa ta’ tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien, ir-rikorrenti xehed illi l-intimat nehha hajt li kien hemm fil-bitha sabiex b’hekk niffed dan il-fond mal-fond adjacenti li jirrisjedi fih;

Issa, kif jemergi minn ezami tal-atti processwali, l-intimat ma rregistra ebda risposta jew objezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti. Gara izda illi meta l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq talba tar-rikorrenti, l-intimat interrompa l-process gudizzjarju billi talab li jkun awtorizzat iressaq il-provi tieghu. L-Bord kien talab lill-intimat jikkonferma bil-gurament il-kontenut tar-rikors tieghu u jissostanzjah b’certifikat mediku qabel ma jghaddi ghad-digriet fuq dik it-talba izda baqa’ ma ottemperax ruhu ma’ dan ir-rekwizit semplici u ghalhekk it-talba tieghu biex iressaq il-provi kienet michuda;

Il-Bord ghalhekk ghandu quddiemu sitwazzjoni fejn r-rikorrenti jallega diversi nuqqasijiet ta’ natura serja da parti tal-inkwilin tieghu liema allegazzjonijijiet jistghu jikkonducu ghal-estremi tal-izgombru kif ravvizat fil-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta jekk jirrizultaw. Il-provi tar-rikorrenti huma dawk appena riprodotti *supra*, igifieri dikjarazzjoni qasira minghajr dettall u dokumenti in sostenn taghhom fejn applikabbli. Dan huwa ta’ thassib serju ghal dan il-Bord gwidat mill-gurisprudenza kopjuza li huwa fl-ewwel lok ta’ indoli ferm importanti li jipprova jipprezerva l-kirja. L-ewwel monitu in rigward ta’ spiss maghmul mill-Qrati taghna huwa li *ei incumbit probation qui dicit non ei qui negat*. U ghalkemm l-intimat ma rregistra ebda objezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti kien jinkombi fuqu li jipprova dak li qieghed

jallega b'mod li l-Bord ikun konvint li dawk in-nuqqasijiet verament sehhew u li kawza ta' hekk ghandu imbaghad jikkontempla l-izgombru;

Kwantu l-ewwel premessa ta' hsara fil-fond, r-rikorrenti kellu jipprova illi l-intimat agixxa b'mod tali, jew mill-banda l-ohra, naqas milli jezercita d-dover tieghu ta' *bonus pater familias* b'tali mod li l-fond sofra hsarat hafna tant illi dik il-hsara teffettwa l-istruttura u t-tiswija tieghu tirrikjedi opera qawwija u kostuza. Is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** hija ferm illustrattiva in rigward u meta jitqies illi oltre l-premessa fir-rikors promutur, kullma qal r-rikorrenti kien hekk: *"Dwar hsara rrid nghid illi l-fond mimli mbarazz u jidher zdingat. Il-fond xejn m'hu mizmum minn gewwa"* (fol 6). Meta wiehed jixtarr il-kliem meqjus tal-Qorti fis-sentenza appena citata jintebah illi s-semplici dikjarazzjoni tar-rikorrenti wahidha hija destinata li tfalli. Din id-dikjarazzjoni f'linja wahda taghmel kuntrast xejn felici ma' dak li tistenna l-gurisprudenza meta si tratta ta' prova dwar hsarat hafna fil-fond:

> *"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"* - **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010**

Fid-dawl ta' dak appena espost ghalhekk il-Bord qieghed jghaddi biex jichad it-talba bazata fuq il-premessa ta' hsarat hafna fil-fond ghar-raguni li mhix pruvata fil-grad rikjest mil-ligi;

L-istess jista' jinghad dwar il-premessi l-ohra ghaliex r-rikorrenti ma ressaq prattikament l-ebda prova dwarhom. L-premessa ta' uzu ghal-skopijiet 'l hinn minn dak originarjament patwit timporta l-oneru li r-rikorrenti jipprova li l-kerrej abbanduna l-kirja b'tali mod ma ghandu l-ebda intenzjoni li jirrissjedi aktar hemmhekk. Dik ta' tibdil strutturali imbaghad tehtieg prova li dak it-tibdil ma kienx wiehed parzjali, rimovibbli wara l-gheluq tal-kirja u mhux mehtieg ghad-tgawdija ahjar tal-kirja. Dak li semgha l-Bord kien biss li l-intimat kerrej nehha hajt ta' gnien biex niffed il-fond ma' fond iehor fil-pussess tieghu. Dan gia *prima facie* juri li jekk verament sehh dan it-tibdil sehh bl-iskop ta' tniffid bejn fond u iehor li l-lum il-gurnata huwa accetta mill-gurisprudenza fil-paramenti tal-bzonn, tnehhija facli u htiega biex jitgawda ahjar il-fond.

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

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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