MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 4/2009

Emanuel Vella, direttur (K.I. 23958M) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta Emarit Developments Limited (numru ta' registrazzjoni C 27902), Nazzareno Bartolo (K.I. 747059) u martu Bridgette Bartolo (K.I. 301968M) u Renald Galea (K.I. 70581M)

vs

Maria Garett

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond numru 208, Main Street, Mosta.

Illi b'ordni ta' rekwisizzjoni mahrug taht l-Artikolu 3 tal-Kap 125 is-segretarju tad-Djar, illum Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, li kien hareg ordni ta' rekwisizzjoni fuq dan il-fond.

Illi prezentement l-intimata tipposjedi l-fond taht titolu ta' kera.

Illi l-fond jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante illi l-istess intimata naqset mill-obbligi taghha li taghmel manutenzjoni regolari tant li qieghda ssir hsara fil-fond u jista' jkun hemm periklu anki ghall-fondi sottoposti u adjacenti. Illi l-kondizzjoni hazina u perikoluza tal-fond johrog car mir-rapport tal-Perit tal-Gvern li ghamel spezzjoni fil-fond u qal li s-saqaf tal-fond u ikkundannat liema rapport sar wara spezzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost u ghal dak kollu li jista' jirrizulta waqt is-smiegh tar-rikors, stante li l-inwilina naqset milli tiehu hsieb il-fond, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizza r-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li tipprevigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Illi fl-ewwel lok, jigi eccepiet illi ladarba l-fond mertu ta' din il-kawza huwa rekwizizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar, allura l-esponenti m'ghandhomx locus standi sabiex iressqu l-azzjoni odjerna, u ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fil-mertu jigi eccepiet illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra taghhom, stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; illi l-esponenti qed tirrespingi l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi rrizultat xi hsara fil-fond lilha mikri minhabba nuqqas ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi rikorrenti xtraw il-fond mertu ta' din il-kawza relattivament ricentement, u ghalhekk ma jafux f'liema stat kien l-imsemmi fond meta inkera lill-esponenti, izda l-eccipjenti ssostni illi hi qatt ma ttraskurat il-fond li qed tirrisjedi fih.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond okkupat mill-intimata b'titolu ta' kera, liema fond, skond ir-rikorrenti jinsab fi stat dilapidat u zdingat konsegwenza ta' liema sofra hafna hsara u dan kollu rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-istess kerrejja;

Illi l-intimata kienet gustament eccepiet illi r-rikorrenti m'ghandhomx *locus standi* f'din il-kawza stante illi l-fond in mertu kien wiehed rekwisizzjonat u mghoddi mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali lill-intimata b'titolu ta' kera. Din l-eccezzjoni izda kienet irtirata wara li r-rikorrenti esebew kopja ta' derekwisizzjoni (Dok A fol 10). U tajjeb illi minn hawn jibdew ikunu brevement rikaptati l-fatti proprju bl-introduzzjoni ta' dan id-dokument minn fejn jemergi illi l-fond kien rekwisizzjonat fis-sena 1973. Ir-rikorrenti saru sidien tal-fond fis-sena 2007 meta l-fond kien gia ilu snin mikri lill-intimata. Is-sidien il-godda, allura r-rikorrenti, jikkontendu illi qatt ma kienu jafu bil-kundizzjoni tal-fond hlief meta dahlu l-ewwel darba wara il-kuntratt tal-akkwist ghal skopijiet ta' taxxa u dan mal-perit arkitett mqabbad mid-Dipartiment tat-Taxxi fejn, skond ir-rikorrenti, l-istess perit kien irrimarka li s-soqfa kienu kundannabbli. Ghalhekk bhala sidien responsabbli, r-rikorrenti kienu offrew postijiet alternattivi lill-intimata sakemm jirrangaw il-hsarat izda din ma accettat l-ebda wiehed minnhom u finalment rrifjutat l-offerta u nnegat access lill-istess rikorrenti. Wara xi zmien l-intimata bdiet xoghol ta' tiswija u fil-fatt biddlet is-soqfa aflitti minn hsarat li allura bil-fors kienu 'l hinn mill-portata ta' tiswija semplici;

L-intimata tghid illi meta l-fond inghata lilha mill-awtoritajiet, huwa gia kien fi stat hazin ta' manutenzjoni izda meta kien ghadu haj zewgha kien jiehu hsieb jaghmel il-manutenzjoni mehtiega u wara l-mewt tieghu kienet tqabbad in-nies. Meta imbaghad kienet mnieda skema ta' ghajnuna mill-Gvern sabiex nies li jikkwalifikaw ikunu jistghu jibbenefikaw minn sussidju biex jirrangaw l-post fejn joqghodu, l-intimata applikat u din l-applikazzjoni intlaqghet favorevolment;

Tajjeb illi jinghad illi dan il-fond kien aflitt minn diversi hsarat. Fl-ewwel lok, l-applikazzjoni tal-intimata mal-aworitajiet sabiex tirranga l-fond jaghti stampa cara tal-htiega ingenti ta' riparazzjoni. Skond id-dokument Dok AX1 li huwa stima ta' xoghlijiet approvati u li jikkwalifikaw ghas-sussidju fuq imsemmi, kienu identifikati s-segwenti htigijiet: Bdil ta' soqfa; Tiswija tal-ewwel targa tal-gebel; Sistema gdida tad-dawl, *Consumer Unit* gdid, sistema gdida tal-ilma; Sistema gdida ta' drenagg; Madum tal-art gdid (gewwa u bitha); Kamra tal-banju gdida; Bieb tal-hadid gdid ghal fuq il-bejt; Tiswija f'garigor tal-injam ghall-bejt; Tieqa gdida tal-aluminium ghal-kamra tal-banju; Tiswijiet f'tieqa (kamra hdejn il-banju, il-garigor u fit-tarag); Bieb gdid aluminium fil-bitha; Tiswijiet f'tieqa tal-kamra tal-ikel u tal-kcina; tiswijiet zghar fil-bieb ta' barra; tiswijiet f'gallarija; *Membrane* extra ghall-bejt u Xoghol kontra l-umdita' fl-intrata u l-kamra tal-ikel. L-applikazzjoni saret fl-1 t'Awissu 2008 u kienet approvata u finallizatta permezz ta' kuntratt bejn l-intimata u l-awtorita' fis-7 t'Ottubru 2009. Jidher li x-xoghlijiet inbdew madwar tlett xhur wara li kienet intavolata l-kawza odjerna u dawn kien stmati fl-ammont ta' €13,712.61 li minnhom l-awtorita' setghet biss tissussidja l-massimu ta' €11,194.97.

Illi peress illi dawn ix-xoghlijiet inbdew wara l-inizzju tal-procedura odjerna, il-Bord ma setghax ikollu stampa tal-hsarat lamentati u tad-dehra generali tal-fond.

Madanakollu, l-periti membri tal-Bord wara li ghamlu spezzjoni fil-fond setghu jaslu biex minn dak li kkonstataw jirrikostruwixxu stampa tal-aspett tal-hsarat u l-manutenzjoni o meno tal-fond. Fir-rapport taghhom anness a fol 13 sa 15 l-periti membri ikkonkludew illi kienet u ghadha tezisti nuqqas ta' manutenzjoni interna u esterna. "Jirrizulta, mill-ispezzjoni u milli ntqal lill-Membri Teknici, li t-travi tal-maggor parti tas-soqfa, li kienu tal-hadid, fis-sular ta' fuq kienu imsaddin sew, tant illi kellhom jinbidlu. Dan kien dovut ghall-fatt li kienu mirduma fis-soqfa, u ghalhekk, kienu suggetti li jsaddu aktar, partikolarment jekk il-bjut ma kienux mizmuma fi stat tajjeb matul iz-zmien. Sinjal iehor li l-bjut xorbu xi ilma tax-xita jidher fis-saqaf tal-kamra 'C1' li ghandha ix-xorok tal-gebel u qed ifarfru iz-zebgha minn fuqhom". Minn dan ir-rapport u mill-atti jemergi illi uhud mis-soqfa ta' dan il-fond li kienu maghmula minn xorok li jistriehu fuq travi tal-hadid kellhom jinbidlu minhabba li t-travi kienu ssaddu u, oltre li ma setghux aktar isostnu l-piz tax-xorok, bdew jaghmlu hsara ukoll fil-hitan. Mir-ritratti esebiti u mill-konkluzzjonijiet tal-periti membri ma jidhirx li dan il-fond kien mantenut kif titlob il-ligi. Il-periti membri izda josservaw ukoll illi kien hemm konsenturi fil-hitan "konsegwenza tal-livell pjuttost avvanzat ta' sadid li thalla jitrabba fit-travi tal-hadid li kienu jezistu fis-soqfa taghhom u li issa, dawn is-soqfa gew mibdula b'sistema ta' travetti tal-konkos u *bricks*. Xi caqliq fil-gebel ta' dawn il-hitan huwa effett kollaterali li wiehed jistenna li jigri waqt it-tibdil tas-soqfa.";

Rikaptata l-estremita' tal-hsarat in dizamina, jokkorri issa li jkun esplorat jekk din tammontax ghal dik il-"hsara hafna" ravvizata fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li ghandha taghti lok ghall-estremi tal-izgombru kif ukoll d-doveri tas-sid u tal-inkwilin f'tali cirkostanzi. Kwantu l-ahhar element, l-Bord ser jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** ghaliex hija ferm rilevanti ghall-kaz odjern. Is-segwenti brani huma ta' utilita' ghall-argument pozat f'din il-vertenza:

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;

Huwa car li meta si tratta tal-obbligu tal-preservazzjoni tal-haga mikrija dan jinkombi sia lill-inkwilin kif ukoll lis-sid. Fil-kaz odjern, l-inwilina intimata tghid illi meta inghatat dan il-fond mill-awtoritaijiet gia kien jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni izda xorta wahda zewgha kien jaghmel dik il-manutenzjoni mehtiega. Il-fond inxtara mis-sidien recentement bi shab bejn tlett persuni b'wiehed minnhom gia konoxxenti tal-kundizzjoni esterna tal-fond ghaliex ghandu hanut bieb ma' bieb ma dak in kwistjoni u gieli dahal fih sabiex jibdel ic-cilindru tal-gass okkazjonalment fuq rikjesta tal-inkwilina li hija mara anzjana. Ir-rikorrenti, shab fin-negozju jghidu illi r-raguni

ghaliex riedu jispostaw lill-intimata anke jekk temporanjament kienet motivata biss mill-obbligu taghhom li jevitaw xi disgrazzja minhabba l-hsarat. Jemergi illi l-intimata kienet offerta akkomodazzjoni alternattiva u sahansitra offrewlha li jaghtuha fond b'titolu bhala sid naturalment jekk iccedi dan l-inkwilinat. Tajjeb li jinghad illi r-rikorrenti xtraw il-fond minghand il-werrieta tas-sid originarju u li tghix fl-esteru. L-obbligi ta' din l-ahhar li tara li l-fond huwa mizmum skond il-ligi ma jidhirx li qatt kien skontat ghaliex certament dan il-fond ma kienx jasal ghall-estrem li kien jinsab fih sa ftit zmien ilu;

Illi mill-assjem ta' dan kollu l-Bord ghandu quddiemu sitwazzjoni fejn l-inkwilina ghexet ghal snin twal gewwa fond gia fi stat hazin moghti lilha bhala inkwilina mill-awtoritajiet rizultat ta' ordni ta' rekwisizzjoni. Dan fih inniffsu gia jippostula sitwazzjoni infelici bejn is-sid originarju u l-inkwilin impost fuqu. Ghalhekk dak li tallega l-intimata illi l-fond gia kien fi stat hazin m'ghandux jittiehed b'mod legger. Min-naha l-ohra hemm sitwazzjon fejn ir-rikorrenti xtraw dan il-fond bi shab bejniethom, tnejn minnhom persuni naturali u l-ohra persuna legali fil-vesti ta' socjeta' kummercjali bl-isem Emarit Developments Limited. Id-direttur ta' din is-socjeta' xehed illi qatt ma kien dahal fil-fond qabel xtrah, haga din li seta' jaghmel facilment bhala persuna interessata jekk awtorizzat mis-sid. Biss, wara li xtraw il-fond kienu introducew ruhhom bhala s-sidien l-godda u qatt ma kellhom l-intenzjoni li jkeccu lill-intimata "*anzi ahna offrejnilha li tiehu post iehor, tiehdu bhala sid, jigifieri ssir nofs is-sid tal-fond u toqghod go fih kemm tixtieq hi".* Minn dan johrog verament l-animu tas-sidien qua sidien godda tal-fond. Issa kif ripetutament intqal mill-Qrati taghna, ara per ezemplari l-kawza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet **Vol XXXIII pI p181; Vol XXXVI pI p164 u Vol XLII pI p302".** Tista' ssir referenza ukoll ghas-sentenza

Josette Stilon et vs Anthony Agius App 11.2.2004. Dan qed jinghad ghaliex il-kwadru komplut tal-vertenza odjerna juri sitwazzjoni fejn l-inkwilina dahlet gewwa fond gia aflitt minn hsarat snin u snin ilu f'sitwazzjoni ta' rekwisizzjoni li ftit jekk xejn tohloq armonija bejn is-sid originarju, l-awtorita' u l-inkwilin impost. Wara trapass ta' hafna snin, is-sid li llum tghix fl-esteru u li ghalhekk mhix interessata daqshekk fl-istat tal-proprjeta' taghha trasferiet din il-proprjeta' lir-rikorrenti zviluppaturi li issa jixtiequ jizviluppaw l-istess ghal skop lukrattiv. Il-Bord mhux qieghed b'daqshekk jikkundanna lis-sidien izda ma jistghax fl-istess waqt jaccetta li r-rikorrenti jiehdu vantagg mil-ligi sabiex jizgumbraw lill-intimata inkwilina li tul dawn is-snin ghexet f'din l-incertezza kollha naxxenti mir-relazzjoni ta' rekwisizzjoni kif intqal supra. Ir-rikorrenti xtraw dan il-fond fil-ghama izda issa dahlu fiz-zarbun tal-ante causa taghhom li jidher li kienet ghal kollox dizinteressata mill-istat fiziku tal-immobbli mikrija lill-intimata.

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

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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