BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 51/2001

Inez Vella, Rachel Cauchi, Yvonne Sammut, Josie Bonello, Arthur Bonello, Silvio Bonello u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Settembru 2003 l-atti gew trasfuzi f'isem is-socjeta Sands Developments Limited u S.N. Properties Limited

vs

Maria Stella Sammut Ghigo

Illum, 20 ta' Gunju 2016,

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond numerat 69, imsemmi 'Venezia', fi Triq Spinola, San Giljan, versu l-kera ta' tlettax-il

lira (Lm13) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-10 ta' Ottubru annwalment.

Illi l-intimata ikkawzat hsara konsiderevoli fil-fond in lokazzjoni, u dana unikament minhabba n-negligenza u t-traskuragni taghha, principalment minhabba n-nuqqas taghha li teffettwa manutenzjoni adegwata.

Illi l-intimata ma ghadhiex tirrisjedi fil-fond in lokazzjoni, u dana minkejja li gie mikri lilha sabiex jigi utilizzat ghal skopijiet residenzjali.

Illi l-intimata naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu lil Bord sabiex jawtorizzahom jergghu jirriprendu l-pussess tal-fond 69, 'Venezia', fi Triq Spinola, San Giljan.

Ra wkoll ir-risposta;

1. Illi mhux minnu illi l-esponenti ikkawzat hsarat fil-fond in lokazzjoni, liema fond kien afflitt minn hsarat sostanzjali sa mill-bidu tal-lokazzjoni u liema hsara thalliet tiddeterjora mis-sidien ghal ghexieren ta' snin minkejja d-diversi interpellazzjonijiet tal-esponenti sabiex jaghmlu dawk it-tiswijiet ta' natura straordinarja, kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi lanqas ma huwa minnu illi l-esponenti ma ghadiex tghix fil-fond in lokazzjoni, stante illi l-imsemmi fond ghadu l-lok ta' residenza tal-esponenti.

3. Illi lanqas ma huwa minnu li l-esoponenti naqset illi tosserva l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-esponenti umilment jitolbu illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 69, imsemmi 'Venezia', fi Triq Spinola, San Giljan ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fit-03 ta' Settembru 2012, ir-rikorrenti ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fid-19 ta' Novembru 2015 l-intimata ressqet in-nota ta' sottomissjonijiet taghha;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li jiehdu lura l-fond mertu tal-kawza ghax skond huma l-intimata kkagunat diversi hsarat fil-fond, ma tirrisjedix hemm u naqset li tosserva il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. L-intimata tichad dan kollu u tghid li l-fond kien afflitt minn hsarat

sostanzjali sa mill-bidu tal-lokazzjoni u liema hsara thalliet tiddeterjora mis-sidien ghal ghexieren ta' snin minkejja d-diversi interpellazzjonijiet tal-esponenti sabiex jaghmlu dawk it-tiswijiet ta' natura straordinarja.

Illi l-kawza odjerna giet intavolata fis-27 ta' Gunju 2001. Il-Periti Membri tal-Bord zammew access fuq il-post fit-23 (skond ir-rapport) jew fl-24 (skond il-verbal ta' l-access) t'April 2002 u skond il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2002, il-Periti pprezentaw ir-rapport taghhom fir-registru. Jigifieri r-rapport kien lest anqas minn sena minn meta giet intavolata l-kawza odjerna.

Il-Bord hass illi kellu jikkunsidra din il-kronologija stante illi l-hsarat kollha lamentati ma setghux sehhew f'dan l-intervall qasir ta' inqas minn sena u dan in vista ta' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata illi ssostni li l-fond gie konsenjat lilha gia milqut bil-hsarat li minnhom qed jilmentaw ir-rikorrenti.

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti ma ressqu l-ebda provi stante illi ghalkemm fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Mejju 2004 gie registrat illi "Dr. Paul Farrugia pprezenta l-affidavit ta' Rachel Gucchi (mnizzla Gucchi izda fil-fatt il-kunjom ghandu jaqra "Cauchi"), Yvonne Sammut, Inez Vella u l-Perit Ronald Muscat Azzopardi", l-imsemmija affidavits ma jinstabux in atti u ghalhekk ma jikkostitwixxu l-ebda prova.

Illi l-istess jinghad rigwardanti d-Dokument F skond il-verbal tas-seduta tas-27 t'Ottubru 2004; dan ukoll mhux esebit in atti u ghalhekk ma jikkostitwix l-ebda prova.

Illi l-kawza odjerna kienet qed tinstema' mar-Rikors numru 50/2001 illi pero giet cedut permezz ta' nota ta' cessjoni tar-rikorrenti pprezentata u moqrija seduta stante fis-seduta tal-25 t'April 2007 u dan skond il-verbal

ta’ l-istess seduta u skond in-nota a folio 91 fl-istess process tar-Rikors Numru 50/2001 fl-istess ismijiet.

Illi pero’ l-intimata fl-istadju tal-provi taghha fis-seduta tad-09 ta’ Jannar 2008 talbet “l-allegazzjoni tal-kawza fl-istess ismijiet tar-Rikors numru 50/2001 liema rikors kien gie cedut”. Il-Bord laqa’ t-talba u l-atti gew allegati.

Illi ghalhekk l-affidavits tar-rikorrenti u d-Dokument F illi r-rikorrenti ghamlu referenza ghalih fis-seduta tas-27 t’Ottubru 2004, se jigu kunsidrati wkoll minn dan l-Onorabbli Bord stante illi mill-atti tar-Rikors numru 50/2001 fl-istess ismijiet, fil-verbal tas-seduta tad-09 ta’ Marzu 2006[1], jirrizulta illi “Il-Bord qed jordna li r-Rikors bin-numru 50/2001/1 u r-rikors numru 51/2001/1, qed jimxu flimkien u ghalhekk il-provi u x-xhieda esebiti fir-rikors jikkostitwixxu prova fir-rikors l-iehor”. Dan il-verbal jinsab ukoll a folio 62 tal-process tal-kawza odjerna.

Illi mill-provi prodotta mill-intimata jirrizulta ampjament illi l-hsarat li minnhom qed jillamentaw ir-rikorrenti kienu diga’ ezistenti mill-bidu tal-kirja. Dan kif jirrizulta mill-affidavit tal-intimata stess[2], kif ukoll mid-dokumenti esebiti ma’ l-istess affidavit[3], illi huma tahrikiet kontra Antonia Bonello, il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, fejn l-istess giet imharrka mill-Pulizija minhabba “dangerous structure fl-indirizz 69, Spinola Road, San Giljan”, kif jirrizulta mill-istess Dokument li jgib id-data 22 ta’ Novembru 1965. Illi din id-data hija tlett snin biss wara li l-intimata u zewgha dahlu fil-kirja tal-imsemmi fond.

---

[1] A folio 79 tal-istess process.
[2] A folio 45 tal-process.
[3] A folio 50 u 51 tal-process.

Illi l-intimata ressqet ukoll tlett certifikati ta' Periti Teknici li jikkonfermaw il-hsarat strutturali li kellu l-fond sa minn hamsa u tletin sena ilu u cioe' certifikat tal-Perit Aquilina mahrug fid-29 t'Ottubru 1982[4]; certifikat iehor mahrug fl-20 t'Ottubru 1993 mill-istess Perit Richard Aquilina[5] u certifikat tal-Perit Mario Cassar mahrug fis-06 t'Awissu tas-sena 2000[6]. Illi r-rapporti tal-Perit Richard Aquilina gew konfermati minnu fis-seduta tas-16 t'April, 2008, a folio 170 tal-process. F'dik l-istess xhieda l-Perit Aquilina esebixxa wkoll rapport iehor tieghu mahrug fil-25 ta' Novembru 1983. Illi r-rapport tal-Perit Mario Cassar gie konfermat ukoll bl-affidavit tieghu a folio 64 tal-process. Illi fix-xhieda tieghu a folio 183 tal-process l-istess Perit Cassar jimputa l-hsara li garrab il-fond ghal tahlita dubjuza tal-konkos kif ukoll ghall-azzjoni korrosiva tal-bahar, u mhux ghal xi nuqqasijiet da parti tal-intimata. Illi minkejja dawn ir-rapporti teknici fi zminijiet varji tal-kirja r-rikorrenti u l-predecessur taghhom fit-titolu baqghu ma ghamlu xejn biex jirrimedjaw din is-sitwazzjoni li primarjament kienet tirrikjedi tiswijiet ta' natura straordinarja illi skond il-Ligi huma a karigu tas-sid.

Mhux biss izda l-intimata baghtet ukoll ittri lir-rikorrenti kollha involuti fit-12 ta' Marzu 2001[7] sabiex tavzahom bil-kundizzjoni tal-fond mertu tal-kawza. Illi minkejja l-imsemmija ittri r-rikorrenti baqghu ma ghamlu xejn sabiex isiru t-tiswijiet mehtiega.

Illi wara dawn l-ittri registrati r-rikorrenti dehrilhom li kellhom jistitwixxu l-kawza odjerna a bazi tal-hsarat li garrab l-imsemmi fond.

Illi bir-rispett huwa minnu li r-rikorrenti ressqu wkoll lill-Perit Anthony Fenech Vella, li ddikjara l-interess tieghu fl-istess proprjeta', li ressaq

[4] Dok MS3 esebit a folio 52 tal-process.
[5] Dok MS4 esebit a folio 53 tal-process.
[6] Dok MS5 esebit a folio 54 tal-process.
[7] Dok MS6 u MS7 esebiti a folio 58 u 60 bil-prova li l-istess ittri kienu registrati.

diversi ritratti tal-hsarat fil-fond, izda l-konstatazzjonijiet tieghu saru u l-istess ritratti ttiehdu biss wara s-sena elfejn, skond ix-xhieda tieghu a folio 190 et seq tal-process. Illi r-rikorrenti ressqu wkoll l-affidavit tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi ezebit a folio 64 tal-process numru: 50/2001, izda dan sar fid-09 ta' Frar 2004 u ukoll jirreferi ghas-sitwazzjoni kif kienet dakinhar u cioe' snin wara li l-intimata kienet ilha tilmenta mas-sid dwar il-kundizzjoni li kienet fiha l-proprjeta' li giet mikrija lilha.

Dan il-Bord huwa tal-fehma li mill-provi kollha prodotti jirrizulta illi mill-bidu nett l-imsemmi fond kien afflitt minn diversi hsarat u ghalhekk r-rikorrenti ma jistghux jimputaw dawk il-hsarat lill-intimata. Is-sid, u cioe', r-rikorrenti ma jistghux jippretendu li l-inkwilin, u cioe', l-intimata zzomm il-fond ahjar milli kien konsenjat lilha fil-bidu tal-kirja[8]. Konsegwentament il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata.

Illi r-rikorrenti jibbazaw it-talba taghhom fuq kawzali ohra, u cioe', li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza. Illi l-intimata tichad dan kemm fl-affidavit taghha izda wkoll biex tissostanzja l-fatt illi hija dejjem ghexet fil-fond u ghadha tghix fih bhala residenza taghha, l-intimata permezz ta' nota a folio 68 tal-process esebiet disgha u tmenin (89) dokument immarkati MS8 sa MS97 illi juru l-kontijiet tad-diversi servizzi li l-intimata kellha matul iz-zminijiet u ghandha fl-imsemmi fond kif ukoll il-konsum taghhom.

Illi l-intimata esebiet ukoll kopja tal-ktieb tal-kera Dok MSG1 a folio 196 et seq tal-process, liema rcevuti l-ewwel kienu ffirmati minn Annie

---

[8] **Joseph Borg et vs Francis sive Frank Vella, Appell Inferjuri numru 51/1997** deciz fid-9 t'Ottubru 2001.

Bonello, l-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti u l-ahhar zewg ircevuti ffirmati mir-rikorrenti Rachel Cauchi stess f'isem A. Bonello.

Illi anke bint l-intimata Doreen Camilleri, a folio 217 tal-process, tikkonferma illi l-familja taghha dejjem ghexu fl-imsemmi fond u ssemmi ukoll incident partikolari meta kien ghad kellha biss hames snin meta kienet sfrondat parti mill-art tal-kcina. Tghid ukoll illi meta zzewget il-genituri taghha u hutha baqghu jghixu fl-imsemmi fond.

Illi l-intimata wriet ukoll illi hija kienet taghmel manutenzjoni nterna regolarment. Mhux biss izda sahansitra wkoll biddlet l-aperturi li kienu mmermrin meta hija dahlet fil-kirja. Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-intimata ma kinitx taghmel manutenzjoni. Jista' jkun ukoll li l-intimata kellha xi nuqqasijiet zghar, deskritti fir-rapport tal-Periti Membri a folio 11 tal-process bhala "dnub venjali" bhal ilma tal-qsari li seta' waqa' fil-gallarija. Izda, dan ma jistax jitqies li jammonta ghal raguni kif tehtieg il-ligi ghall-izgumbrament tal-intimata. In oltre dan ir-rapport sar fl-10 t'April 2002, skond id-data li jgib ir-rapport. Dan qed jinghad minhabba li jidher li hemm konfuzjoni fid-dati tar-rapport, stante li r-rapport jghid li l-access sar fit-23 t'April 2002 u ghalhekk ma jaghmilx sens li r-rapport sar fl-10 t'April 2002.

Illi r-rikorrenti jghidu wkoll li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni izda ma jghidux ghaliex u ma resqux provi dwar din il-kawzali ghajr il-provi relattivi ghall-ewwel u t-tieni kawzali. Illi ghalhekk il-Bord qed jikkunsidra illi r-rikorrenti qed jibbazaw din it-tielet kawzali fuq il-hsarat allegati minnhom u fuq l-allegazzjoni taghhom li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond. Illi mill-provi kollha prodotti, konsegwentament ghall-istess ragunijiet fuq spjegati, t-tielet kawzali tar-rikorrenti ma gietx pruvata.

Ghaldaqstant il-Bord, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur