**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 74/2010**

**Charles Sciberras (KI 356541M), Norma Vella (KI 881849M), Mario Sciberras (KI 308854M), Matthew Sciberras (KI 465794M), Cassandra Sciberras (KI 465594M), David Sciberras (KI 465494M), Chantelle Sciberras (KI 465694M), Beverly Sciberras (KI 1806503L) u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Marzu 2015 Monica Sciberras giet ammessa f'dawn il-proceduri bhala l-eredi tal-mejjet Charles Sciberras, u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Gunju 2015, Alex Vella u Davinia Bonello Ghio gew ammessi f'dawn il-proceduri bhala l-eredi tal-mejta Norma Vella**

**vs**

**Anne Sultana**

**Illum 31 ta' Ottubru 2016**

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond precedentement immarkat bin-numru 33b, (illum bla numru) fi Triq Borg, Birkirkara, bil-kera ta' tmien mija u tlett ewro u tlieta u sittin centezmu (€803.63) pagabbli fl-1 jum ta' Frar ta' kull sena, bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss datata 1 ta' Frar 2011.
>
> Illi dan il-fond jintuza biss bhala mahzen.
>
> Illi l-esponenti gew ricentement infurmati mill-intimata nnifisha illi parti mis-saqaf tal-fond mikri lilha kien qed jaqa'.
>
> Illi din il-hsara giet ikkawzata minhabba nuqqas ta' manutenzjoni regolari da parti ta' l-istess intimata.
>
> Illi barra minn hekk, minn spezzjoni ricenti li saret mill-esponenti fl-istess fond, gie wkoll innotat li l-intimata, minghajr preavviz jew kunsens tas-sidien, ghamlet alterazzjoni ta' natura straordinarja fil-fond inkwistjoni, billi bniet hajt fuq in-naha ta' wara tieghu biex b'hekk cekknet l-ispazju fl-istess fond b'mod li naqset konsiderevolment il-valur tieghu.

Illi l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u jitterminaw il-lokazzjoni tieghu ghar-raguni msemmija, u dan skond id-disposizzjonijiet ta' Artiklu 9 (a) Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jehtiegu lura l-fond inkwistjoni ghall-uzu kummercjali taghhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-fond li jinsab fi Triq Borg, Birkirkara, fuq imsemmi, ghar-ragunijiet fuq premessi, u jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord lill-intimata.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimata li hija minn issa ngunta sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimata li tghid hekk:

1. Illi hija tikri l-fond 33B bhala mahzen minghand ir-rikorrenti biex tkun tista' timmagazzina l-oggetti tad-ditta Cassar Bros.

2. Illi dan il-fond ilu mikri lid-ditta Cassar Bros ilu lokat lilhom ghal dawn l-ahhar sittin sena.

3. Illi huma dejjem ghamlu l-manutenzjoni regolari ta' l-istess fond u r-raguni vera ghaliex il-mittenti issa iridu lura dan il-fond huwa minhabba l-fatt illi huma jippretendu illi l-kera kellha tigi awmentata b'mod irragonevoli, kif jirrizulta mill-ittra ufficjali

tad-9 ta' April, 2008, fejn il-mejta Jean D'Arc Sciberras talbet awment fil-kera irrizorju.

4. Illi hija effettivament iddepozitat l-istess kera l-Qorti li giet zbankata mill-istess rikorrenti u dan skond korripondenza li giet skambjata bejn il-partijiet.

5. Illi barra minn hekk mhux minnu illi hija m'ghamlitx il-manutenzjoni regolari tas-saqaf tal-fond stante illi fuq dan l-istess saqaf, jinsab mibni fond iehor ta' terzi u hemm biss skylight li jaghti ghal go l-istess mahzen.

6. Illi skond il-ligi l-ispejjez straordinarji rigwardanti tiswijiet minn barra ta' l-istess fond huma a karigu tas-sidien u qatt ta' l-inkwilin u ghalhekk it-talbiet taghhom rigwardanti dan ghandhom jigu michuda.

7. Illi dan il-mahzen kien qieghed jigi uzat ukoll mis-sidien in kwantu ghal parti ta' wara tieghu b'access minn dar li l-istess sidien kellhom fuq in-naha ta' wara ta' l-istess mahzen. Illi tul iz-zmien din id-dar inbieghet u ghalhekk is-sidien ippretendew access mill-mahzen mikri lill-intimata, liema access gie koncess lilhom minn missierha Ethelwald Cassar Olivier.

8. Illi sussegwentement, il-hajt ta' wara tal-mahzen li kien jigi wzat mis-sidien twaqqa' u ghadu sal-lum fi stat delapidat bi twieqi u bibien imkissrin u ghalhekk l-intimata biex tipprotegi hwejjigha u ghas-sigurtà ta' l-oggetti minnha immagazzinati, kellha ttella' dan il-hajt tal-bricks. Qabel ma tellghet dan il-hajt tal-bricks, is-

sidien kienu ghamlu divizorju li suppost kien tal-marine plywood li tmermer u li ma baqax utili ghas-sigurtà taghha u ghalhekk hija bniet dan l-istess hajt ghal din it-tali sigurtà.

9. Illi ghalhekk hija m'ghamlet l-ebda alterazzjoni ta' natura straordinarja imma sahhet is-sigurtà taghha ghax l-oggetti magazzinati fl-istess mahzen ta' valur konsiderevoli, kienu jkunu preda ghal hallelin.

10. Illi hija ghandha dritt tassigura l-proprjetà lilha lokata gja la darba s-sidien ma hadux il-prekawzjonijiet necessarji skond il-Ligi.

11. Illi a tenur ta' l-Artikolu 1531(I) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-inkwilin ghandha dritt tibqa' fil-kera kummercjali sa l-1 ta' Gunju 2028, stante illi l-kirja giet mgedda awtormatikament kull sena sa tali zmien.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-25 t'April 2014;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimata tas-16 ta' Lulju 2014;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2015, il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu quddiem il-Bord kif diversament presedut u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-fond li jinsab fi Triq Borg, Birkirkara, u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord lill-intimata u dan minhabba (1) hsara li giet ikkawzata minhabba nuqqas ta' manutenzjoni regolari da parti ta' l-istess intimata u (2) l-intimata, minghajr preavviz jew kunsens tas-sidien, ghamlet alterazzjoni ta' natura straordinarja fil-fond inkwistjoni, billi bniet hajt fuq in-naha ta' wara tieghu biex b'hekk cekknet l-ispazju fl-istess fond b'mod li naqset konsiderevolment il-valur tieghu.

Illi l-intimata tichad dan kollu ghar-ragunijiet imsemmija fir-risposta taghha.

Ikkunsidra:

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-intimata tallega bhal kieku huwa fatt stabbilit li l-hsarat li minnhom jillamentaw ir-rikorrenti jinsabu fuq in-naha ta' wara tal-mahzen u dan sabiex tkun tista' targumenta li ma kellhiex access ghal dik il-parti tal-mahzen. Illi tant hu hekk li kemm il-Perit ex parte kif ukoll il-Periti Teknici tal-Bord hadu ritratti ta' diversi hsarat fis-

saqaf fil-parti li tinsab okkupata mill-intimata. Ghalkemm ir-rapport tal-Periti Teknici jghid “specjalment fuq in-naha ta’ wara” ma jillimitax il-hsara ghal hemmhekk biss u jirreferi ghan-naha ta’ wara tal-parti tal-mahzen fil-pussess tal-intimata, stante illi l-istess rapport jghid ukoll illi l-Periti ma kellhomx access ghall-parti ta’ wara.

Aktar minn hekk dan qatt ma kien punt li gie dibattut fl-istadju tal-provi u cioè li l-hsara tinsab biss fuq in-naha ta’ wara tal-mahzen. U ma hemm l-ebda prova li turi li l-hsara tinsab biss fuq dik in-naha. Ghalhekk din it-tezi tal-intimata mressqa biss fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha ma tistax tregi.

L-istess rapport jikkonferma illi: “Il-hitan kollha juru li ma saret l-ebda manutenzjoni u jesebixxu wkoll hafna umdità.” Illi dan juri li l-intimata ma kinitx qed taghmel manutenzjoni ordinarja fil-fond u specjalment fis-saqaf tal-istess. Illi, in oltre, ir-ritratti jindikaw illi l-hsara ilha tiggrava fuq perjodu ta’ snin.

Illi jekk il-hsara kienet gejja minn perkolazzjoni ta’ ilma mill-fond sovrastanti kien jinkombi lilll-intimata illi tinforma lis-sidien kif ukoll lill-okkupanti tal-fond sovrastanti sabiex issir il-manutenzjoni mehtiega immedjatament, haga li l-intimata ma ghamlitx, jew jekk ghamlitha il-problema kienet ilha li aggravat.

Illi ghalhekk l-intimata naqset ukoll mill-obbligu taghha ta’ bonus paterfamilias.

Illi fir-rigward tat-tibdiliet strutturali, l-intimata nehhiet l-access li r-rikorrenti kellhom ghan-naha ta’ wara tal-fond. Konsegwentament anke li

kieku riedu jidhlu jaghmlu l-manutenzjoni ma setghux qabel jitnehha l-hajt. L-intimata ma kellhiex ghalfejn tibni dan il-hajt, setghet sempliciment tbiddel l-injama li kienet tmermret u ma taghmel l-ebda bdil strutturali. Ma jistax jinghad dak li l-intimata tippostula fil-paragrafu 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha stante illi ghal snin twal qabel tellghet il-hajt, l-intimata qatt ma llamentat li ma kellhiex it-tgawdija tal-fond minhabba xi nuqqas ta' sigurtà ghax il-bieb kien maghluq biss bl-injam.

Fil-fatt ma ngabet l-ebda prova da parti tal-intimata illi qabel tellghet il-hajt, hija talbet lir-rikorrenti jew l-ante kawza taghhom biex jirrimpjazzaw l-injam, oltre illi dan setghet taghmlu hi facilment.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata, jilqa' it-talbiet attrici, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur