BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 85/2006

Emanuel Azzopardi (I.D. 32132M), Epifanio Azzopardi (I.D. 51936M), Carmel Azzopardi (I.D. 498434M), Georgia Muscat (I.D. 129826M), Doris Buhagiar (I.D. 495739M), Angela Farrugia (I.D. 815937M), Maria Bezzina (I.D. 321230M) u Geranzio Azzopardi (I.D. 545546M)

vs

Mariella Debono

Illum, 30 ta' Marzu 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru lill-intimata l-fond 36, Flat 3, St. Francis Street, Qormi, bil-kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Marzu, 2007;
>
> Illi l-intimata ghamlet hafna hsara fil-fond b'mod li qed issir hsara wkoll fil-fond sottostanti, proprjetà tar-rikorrenti;
>
> Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja u jirriprendu pussess tal-fond 36, Flat 3, St. Francis Street Qormi;
>
> Bl-ispejjez.

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

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikkorrenti, peress li mhux minnu li l-intimata ghamlet hafna hsara fil-fond lilha mikri kif qed jigi allegat fir-rikors.

2. Illi kwalunkwe hsarat li hemm fil-fond lokat ma' grawx htija tal-intimata, izda graw biss minhabba il-mod li bih gie mibni l-istess fond u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tar-rikors.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-20 ta' Mejju 2014.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-18 ta' Lulju 2014.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tal-20 t'Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li jirriprendu l-pussess tal-fond minhabba li l-intimata ghamlet hafna hsara fil-fond b'mod li qed issir hsara wkoll fil-fond sottostanti, proprjetà tar-rikorrenti;

Illi l-intimata tichad tali allegazzjonijiet, peress li mhux minnu li hija ghamlet hafna hsara fil-fond lilha mikri. In oltre kwalunkwe hsarat li hemm fil-fond lokat ma' grawx htija taghha, izda graw biss minhabba il-mod li bih gie mibni l-istess fond.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi tassew kien jiskula l-ilma mill-fond mikri lill-intimata ghal gol-mahzen sottostanti. Dan kif irrizulta ukoll waqt l-access illi sar fit-28 ta' Novembru 2013.

Illi jirrizulta wkoll illi l-intimata ma kinitx qed taghmel il-manutenzjoni ordinarja kif mehtieg qabel giet istitwita l-kawza odjern. Dan gie rimedjat fil-mori tal-kawza, liema fatt però bl-ebda mod ma jiskuza lill-intimata mill-obbligu taghha illi taghmel manutenzjoni ordinarja regolari fil-fond mikri lilha.

Illi mir-rapport tal-Perit Saviour Borg esebit a folio 108 tal-process, liema rapport sar xahar biss wara li giet istitwita l-kawza jirrizulta li l-mod kif inbena l-fond mikri lill-intimata kien difettuz, mhux biss izda

wkoll intuza materjal inferjuri. Jirrizulta wkoll illi l-mahzen sottostanti ma kienx mibni biex jerfa' l-piz tal-bini li nbena fuqu u gie mikri lill-intimata. Dawn il-konstatazzjonijiet ma gew kontradetti bl-ebda mod mir-rikorrenti.

Ir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord, a folio 47 et sequitur tal-process, ukoll jikkonferma dan. Mhux biss izda jispjega wkoll kif il-bejt tal-mahzen jircievi l-ilma tax-xita minn fondi girien, liema ilma jghaddi ghall-katusa li tghaddi minn taht il-fond mikri lill-intimata u tibqa' hierga tarmi ghall-katusa vertikali fuq il-bejt li imbaghad tinzel fil-bitha. Il-Periti membri tal-Bord jghidu li l-kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-mahzen hija s-sistema komplikata li tilqa' l-ilma li tat lok ghall-irkejjen li jzommu l-ilma fuq il-bejt.

Jirrizulta wkoll li l-mahzen huwa antik, u cioè kostruzzjoni antika.

L-intimata esegwiet ukoll xoghlijiet strutturali li huma obbligu tas-sid. Waqt li kienu qed isiru tali xoghlijiet irrizulta li l-bejt ma kienx maghmul b'xibka izda kien maghmul minn bicciet ta' hadid u anke tustiera tas-sodod. Dan jikkonferma li l-binja ma kinitx mibnija skont l-arti u s-sengha.

Illi kif inhu ben saput l-inkwilin ma ghandux jaghmel tajjeb ghan-nuqqasijiet tas-sid izda l-obbligi tieghu huma li jzomm il-fond fl-istess kundizzjoni li jkun inghata lilu 'wear and tear excepted'.

Illi ghalhekk l-intimata ma ghandhiex taghmel tajjeb ghad-difetti fil-bini tal-fond mikri lilha li taw lok ghall-perkolazzjoni tal-ilma fil-mahzen sottostanti. Lanqas ghandha taghmel tajjeb ghall-fatt li l-mahzen ma kienx mibni biex jiflah il-piz li nbena fuqu. Dawn il-fatti jpoggu obbligi fuq is-sid u mhux fuq l-inkwilin.

Illi, in oltre, fid-dawl tal-principju applikabbli fil-kamp tal-kera li kwalunkwe dubju in partikolari f'kawzi ta' zgumbrament ghandu jmur favur l-inkwilin, il-Bord, fuq l-iskorta tal-provi migjuba, ma jistax hlief jasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti ma pruvawx dak allegat minnhom u konsegwentament ma jistax jilqa' t-talbiet taghhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur