MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 100/2000/1

Giacinta Sammut

Vs

Vincent Muscat

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-espontenti li qalet;

Illi hija propjetarja tla-fond bin-numru disgha (9) gja numru sitta (6), F'Dyers Street, B'Kara, liema fond msemmi jinsab mikri lill-intimat Vincent Muscat versu l-kera ta' ghoxrin Liri Maltin (Lm20) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, skadenza f'Mejju u ohra f'novembru ta' kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimat ma hasx hsieb il-manutensjoni tal-fond lilu mikri u fil-fatt ghamel u hemm fih hafna hsarat anke strutturali, naxxenti appuntu minn nuqqas ta' manutensjoni da parti tieghu tal-fond hawn fuq deskritti;

Illi ukoll l-istess intimat ma baqghax jaghmel uzu mill-fond lilu u fil-fatt halla l-istess fond fi stat hazin hafna, zdingat u bi problemi kbar sanitarji, kollox kif jirrizulta ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

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

1. Jawtorizzha tirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq msemmi, ossia dak bin-numru disa' (9) gja numru sitta (6), f'Dyers Stret, B'Kara u dan ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija;

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

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat;

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti minn dana l-bord bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti, u dana billi ma hemm l-ebda raguni valida skond il-ligi illi tigjustifika r-ripresa tal-pussess tal-fond 'de quo' lokat lill-esponent bhala 'store' kummercjali.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra d-digriet tieghu tal-11 ta' Jannar 2001 li bih gew nominati Periti Teknici l-AIC Joseph Vella u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tal-20 ta’ Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. It-talba ghat-tehid lura tal-fond hi msejsa fuq nuqqas ta’ manutenzjoni u non uzo.

2. Il-fond ilu mikri lill-intimat ghal madwar erbghin sena. Ir-rikorrenti wirtitu fl-1985, jigifieri meta l-intimat kien ilu snin li kera l-fond. Il-fond huwa mahzen fejn titqieghed merkanzija li wara tinbiegh. Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tghid li l-fond inkera ghall-hazna tal-gwiez “peress illi (l-intimat) kellu hanut tal-gwiez fil-vicin. Izda fil-perjodu bejn l-1998 – 1999 huwa biddel l-uzu tal-post u beda juzah bhala mahzen ghat-tiben.” (fol 23). Mix-xhieda kollha moghtija jirrizulta li l-intimat ghandu hanut imma hija r-rikorrenti biss li tghid x’jinbiegh / jew x’kien jinbiegh minn dan il-hanut.

3. Ir-rikorrent li ghamel affidavit jghid:
“Jiena kont krejt il-fond sa mill-bidunett ghal skopijiet kummercjali, u precizament bhla ‘store’ sabiex inkun nista’ nistiva l-merkanzija go fih. Originarjament jien kont nistiva l-gwiez u t-tiben, pero’ fi zmienijiet aktar recenti, ghalkemm meta nghid dan qieghed fil-fatt nirreferi ghal xi sbatax (17) il- sena ilu, u qabel ma fil-fatt kienet wirtet Giacinta Sammut, mat-tiben u l-gwiez illi kont (?) xorta wahda bqajt nistiva jiena………id-detergents.” (fol 43).

4. Bernard Schembri in rapprezentanza tad-Dipartiment tas-Sahha li mar fuq il-post fil-11 ta’ Lulju 2000 jghid li “kull ma kien hemm jigifieri tiben” (fol 48). L-istess irrelataw il-Periti mahtura mill-Bord (fol 12). Dan l-ahhar il-post mhux qed jintuza ghal hazna ta’ gwiez. Angela Miscat, mart iben l-intimat meta ssemmi l-maltempata li ghamlet hsara fil-prodotti tghid li “t-tiben ixxarrab” (fol 77). Ara ukoll xhieda ta’ Charles Muscat (fol 53).

5. Il-Bord ma jistax jeskludi li l-fond fil-bidu inkera bhala mahzen mhux biss ghall-gwiez imma ghall-hazna tat-tiben ukoll, kif ma jistax jeskludi li s-sidien kienu jafu li

qed jinhaznu 'detergents'. Jinghad ukoll li l-mahzen jinfetah skond il-htigijiet tan-negozju.

6. Il-kawzali tar-rikorrenti fir-rikors mhiex dwar bdil ta' destinazzjoni imma dwar non uso.
"l-intimat ma baqax jaghmel uzu mill-fond".
Ghalkemm fix-xhieda taghha r-rikorrenti issemmi bdil ta' destinazzjoni : mahzen ghall-hazna ta' gwiez li jsir mahzen ghal hazna ta' tiben: fir-rikors qed tissema l-kawzali tan-non uso. Fond jew qed jintuza ghal haga (skond il-ftehim jew b'abbuz tal-ftehim) jew ma hu qed jintuza ghalxejn. Minn kif imxiet il-kawza, din il-kawzali, kienet wahda sekondarja.

7. Billi ma giex pruvat non-uso il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali.

8. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi dwar nuqqas ta' mantuenzjoni, hafna hsar ukoll strutturali, stat hazin tal-fond, zdingar, problemi sanitarji.

9. L-art 1554 tal-Kodici Civili li l-kerrej ghandu:
"(a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-bidunett, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista jigi prezunt mic-cirkustanzi."

10. Il-Pothier kwotat mill-Laurant (Principii Di Diritto Civile – Seconda Edizione , Vol XXV-P202) jghid:
"Il conduttore deve godere e usare delle cosa che gli e` locata come un buon padre di famiglia si serve delle cosa sua propria. Egli deve avere per conservarle la stessa cura che un buono e diligente padre di famiglia avrebbe per le cose che gli appartiene."

11. Wiehed mill-obbligi tal-kerrej hu li jiehu hsieb il-manutensjoni ordinarja tal-post. Dan qed jinghad b'refernza ghas-sottomissjonijiet maghmula mill-abili difensur ta' l-intimat. Il-ligi ssemmi d-dmirijiet tas-sid u tal-kerrej.

12. Il-president tal-Bord ikkonsulta ruhu fit-tul mal-periti dwar ir-rapport taghhom. Il-fond huwa wiehed qadim u umdu. L-ambjent jista' jkun ta' dannu ghal hazna ta' gwiez jew tiben, l-aktar jekk il-kwantita' mahzuna tkun kbira. Hemm sinjali fil-fond li darba kienet dahlet kwantita' kbira ta' ilma tax-xita. Minhabba l-kostruzzjoni tal-fond u tibdil fl-gholi tat-triq jista' jkun li l-ilma dahal mit-triq u gab hsara lill-oggetti mahzuna. Fil-fond ma hemm l-ebda hsara strutturali. Il-faccata bhal bini kollu hi umda ghax ma hemmx qatran. Il-kerrej seta ha hsieb il-faccata. Ma jistax jinghad x'kienet bl-ezatt il-kawza li gherrqet lill-bieb. Skond il-ligi jekk bieb ta' barra jispicca biz-zmienhu dmir tas-sid li jbiddlu. Mix-xhieda jirrizulta li l-intimat ried jibdlu u ma thallhiex. B'danankollu l-intimat hu responsabbli jizbogh il-bieb u jzommu fi stat ahjar. Fl-istess hin il-bieb jghodd hafna snin. Il-materjal mizmum fil-fond gwiez/tiben jattira l-grieden. L-intimat jidher li kahhal u ghalaq toqba. Hu stess jammetti li hemm il-grieden. Jibqa' l-fatt li dak li jghid l-intimat u qrabatu li gara fil-fatt gara u kkawzalhom danni kbar ghat-tiben li hum kienu jzommu 'il fuq mill-art bl-uzu ta' gebel u twavel. Barra t-tiben / gwiez / detergenti jidher li fil-fond kien hemm xi imbarazz ukoll li tnehha.

13. Fil-fehma tal-Bord ghalkemm l-intimat seta ha hsieb ahjar tal-fond u zammu aktar nadif (l-inkwiet tar-rikorrenti hu aktarx dwar l-indafa), ma ghandux ibati s-sanzjoni ahharija ta' zgumbrament.

14. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawzali ukoll.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha; billi l-intimat seta ha hsieb tal-fond ahjar, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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