MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Rikors Numru. 86/1999/1

Rikors Nru: 86/99B

Angiolina Camilleri f'isimha proprio kif ukoll ghan-nom ta' ulieda Mario, Joseph, Jacqueline u Marcelle lkoll ahwa Camilleri

vs

Optika Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti, eredi ta' Victor Camilleri, huma s-sidien tal-proprjeta' numerata 17, The Strand, Sliema, liema fond

huwa mikri lis-socjeta' intimata versu l-kera annwali ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600), pagabbli kull sena tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Mejju, 2000;

Illi s-socjeta' intimata ppermettew li ssir tibdil strutturali u hsara irriperabbli fil-fond in kwistjoni, u dan ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-esponenti;

Ghaldaqstant, in vista tal-permess, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jghogbu;

1. jawtorizza lill-esponenti sabiex fl-iskadenza li tmiss ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond numru 17, The Strand, Sliema a favur tas-socjeta' intimata, u kwindi jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess fond;

2. jordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgumbra mill-fond numru 17, The Strand, Sliema fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li saru tibdiliet strutturali u wisq anqas li saret hsara rriperabbli fil-fond.

Kif jaf kulhad, u kif jista' jigi kkonstatat mill-membri teknici ta' dan il-Bord il-fond 'de quio' hu mizmum fi stat impekkabbli u hu certament wiehed mill-isbah hwienet fix-xatt ta' Tas-Sliema.

It-talbiet tar-rikorrenti, ghalhekk, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta' Dicembru, 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti teknici.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tat-2 ta’ Dicembru, 2002.

Ikkunsidra,

1. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, Victor Camilleri ta’ b’titolu ta’ kera lil Maria Rosaria Gabaretta fil-15 ta’ Ottubru, 1964 il-hanut numru 17, ix-Xatt tas-Sliema maghruf bhala “The Ferry Café”.

2. B’kuntratt iehor fl-atti ta’ l-istess Nutar tad-9 ta’ Lulju, 1979, Victor Camilleri ta b’titolu ta’ kera lil Paul Gabaretta u Maria Rosaria Gabaretta f’isem “Optika Limited” l-istess fond. Gabaretta kienu issullokaw, kif kellhom jedd jaghmlu l-fond lil “Optika Limited”. Il-kirja kienet ghal tnax-il sena.

3. Ir-rikorrenti qed jitolbu t-tkeccija tas-socjeta’ intimata billi halliet isir tibdil strutturali u hsara irreparabbli fil-fond minghajr ma kien jaf is-sid u minghajr il-kunsens tieghu.

4. Skond il-Perit Robert Naudi li kien zar il-fond fuq inkarigu tar-rikorrenti fl-1998.

“kien hemm parti mill-bitha ta’ wara li kienet imsaqqfa u kien hemm xaft ukoll li parti minnu issaqqaf fl-ewwel livell, kien hemm ukoll pajpijiet tad-dranagg li deheru li saru wara, li ma kienux hemmhekk originarjament (fol 21).”

5. Ir-rikorrent Mario Camilleri (fol 25) stqarr li

“Irrizulta li kien hemm kostruzzjoni li kienet maghmula fuq in-naha ta’ wara, li jiena certissimu, niftakarha minn zmien il-Ferry Café……qatt ma kienet tezisti”.

6. Fuq il-fond ‘de quo’ hemm is-socjeta’ ‘Saint Michael’s Marks and Spencer’. Jidher li r-rikorrenti qed jirreferu l-

aktar ghall-izvilupp u tibdil fl-arja tal-bitha li allegatament saru mis-socjeta' imsemmija li talbithom permess u huma qalu le ghax il-fond kien mikri mill-intimati. Ix-xoghol sar u s-socjeta' intimata ma gharfitx bih lir-rikorrenti. Skond il-periti mahtura mill-Bord hemm xi xoghol iehor ta' ftit importanza li ma jistax jigi ikklassifikat bhala "hsarat ta' entita' sostanzjali u irreparabbli". Il-ligi taghti s-sanzjoni ta' zgumbrament meta l-kerrej ikun ghamel 'hsara hafna' fil-fond. Il-gurisprudenza tghallem li l-hsarat iridu jkunu hafna u hi l-kelma 'hafna' li ghanda tigi valorizzata u definita. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatura (ghall-gabra ta' gurisprudenza in re 'Grech noe vs Falzon et' Bord li Jirregola l-Kera, 26/12/00). F'dan il-kaz il-periti jeskludu li hemm hsara.

7. Dwar tibdil strutturali dejjem inghad mill-Qrati li ghalkemm 'prime facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l-artikolu 1564(1), minghajr il-kunsens tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b'mod assolut, it-tifsira ta' l-artikolu m'ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta' awturi bhal DAUDRY LACANTINERIE, LAURENT, DURANTON, PACIFICI MAZZONE u MERCADE' l-istess Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li

(1) ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.

(2) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(3) Ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.

(4) Jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jigi kif kien qabel.

(5) Ikunu mehtiega jew ta’ bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

8. Tibdil li jgib is-sanzjoni ta’ zgumbrament zgur li ma sarx.

9. Mit-trattazzjoni jidher li r-rikorrenti qed jghidu li s-socjeta’ intimata ghanda tigi zgumbrata ghax terzi bnew kamra, li ma gharrifhtomx biha u hekk kollox sar minghajr ma gie mgharraf is-sid. Ma jirrizultax li s-socjeta’ intimata kellha b’xi mod x’taqsam ma’ dak li ghamlu terzi jew li hallietu jsir f’partijiet mikrija lilha. Mit-trattazzjoni jidher li r-rikorrenti qed jirreferu ghall-artikolu 1565 tal-Kodici Civili

“Il-kerrej hu obbligat, taht piena tad-danni, jgharraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-uzurpazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-haga mikrija”.

Sar bini ta’ kamra minn terzi fuq proprjeta’ li ma jirrizultax li kienet mikrija lis-socjeta’ intimata. Mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li huma stess mill-bidu saru jafu x’ghamlu terzi imma flok hadu passi kontra dawn, hadu passi kontra s-socjeta’ intimata ghall-izgumbrament.

Billi s-socjeta’ intimata bl-ebda mod ma ppruvat li sar tibdil strutturali u hsara irreperabbli ad insaputa u minghajr il-kunsens tas-sidien il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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