



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 152/2000/1

***Frances armla ta' John Cassar, Emanuel Cassar, Mary
Scerri, Elizabeth Farrugia u Charmaine Balzan u
Josephine Vassallo***

versus

B & M Supplies Limited

Il-Bord,

Ra t-talba

Illi huma propjetarji tal-fond urban ossia garaxx minghajr numru maghruf bl-isem New York fi School Street, Tarxien.

Illi dan il-fond huwa mikri lis-socjeta' intimata bil-kera ta' mija hamsa u sebghin lira maltija (Lm175) fis-sens skadenza li jmiss l-1 ta' Jannar, 2001.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutensjoni tal-fond, oltre li biddlet id-destinazzjoni tal-fond.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond de quo ghall-uzu personali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Borg joggbu:

1. jitermina l-lokazzjoni tal-fond ossia garaxx bl-isem New York fi School Street, Tarxien; u
2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord is-socjeta' intimata tizgumbra u tivvaka l-fond fuq imsemmi favur l-esponenti.

Ra t-twegiba

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi:-

- (a) s-socjeta' intiamta hadet hsieb il-manutensjoni tal-fond izda l-istess rikorrenti naqsu li jghamli tiswijiet strutturali ghalkemm informati u mitluba diversi drabi jghamli dan.
- (b) il-fond minn dejjem intuza bhala mahzen u hekk ghadu jintuza sallum u ghalhekk id-destinazzjoni tal-fond qatt ma nbiddlet; u
- (c) bhala fond kummercjali, l-bzonn tas-sid ma hix raguni permissibbli mill-Ligi ghar-ripreza tal-fond.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Ghalkemm fir-rikors il-fond hu imsemmi bhala 'garage' jirrizulta li dan hu mahzen li jinzammu fih oggetti li bihom taghmel negozzju x'imkien iehor is-socjeta' intimata. Ir-

rikorrenti Emanuel Cassar xehed li l-fond 'inkera bhala store' (fol 18). Jaf li B & M Supplies izomm fih 'bathroom, fittings, tiles' li tinnegozzja (fol 19). Il-Perit Albert Fenech meta mar fil-fond wara l-mewt ta' John Cassar ra fond pjuttost uzat bhala store u mimli affarijiet (fol 29). Joseph Mallia prodott mis-socjeta' intimata jghid li l-fond hu store (fo 53). Fin-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti l-fond hu msejjah 'mahzen'. Ghalhekk dan mhux garage fejn titraqqad karozza jew xi haga simili imma fond kummercjali marbut ma' negozzju

Ir-rikorrenti skond il-ligi ma jistghux jitolbu li jiehdud f'idejhom ghax ghandhom bzonn kif qed jghamlu fir-rikors.

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li s-socjeta' intimata "naqset li tiehu hsieb il-manutensjoni tal-fond".

Il-periti mahtura mill-Bord jaslu ghal konkluzjoni li

"allavolja issa ftit jew wisq irrangat, ghadu jidher sewwa illi l-fond kien qed jinzamm mis-socjeta' intimata fi stat hazin hafna, partikolarment ghal dak li jirrigwarda l-aperturi (wiehed ma jistax ma jinnotax mill-ewwel il-kwantita' shiha ta' hadid.....) u cioe' dan l-istess bieb tar-remissa, iz-zewgt itwieqi li hemm fuq wara, u t-tieqa u l-bieb li hemm fuq ix-xellug".

Isemmu ukoll

"il-hsara li kienet qed tigrigi fil-post, imhabba li kienet qed jidhol l-ilma tax-xita minn gos-saqaf" (fol 36).

3. Is-subintiz (a) tal-Art 9 tal-Kap 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej "ikun ghamel hsara hafna fil-fond. Frazi din ligiet interpretata estensivament mill-gurisprudenza ...li hi konkordi li sabiex is-sid jizgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' hserat fil-fond irid jissodisfa lill-Qorti li dawn il-hsarat saru mill-kerrej. Naturlament dan ma jfissirx illi trid issir il-prova ta' azzjoni dannuza attiva da parti ta' l-inkwilin, imma hu bizzejjed li jigi stabbilit li l-

inkwilin naqas mid-dover tieghu impost bil-ligi li jiehu hsieb tal-fond lil lokat uti bonus pater familias, naturalment dejjem fil-parametri ta' l-obbligi mposti bil-ligi fuq l-inkwilin. Il-gurisprudenza li konkordi li d-danni jridu jkunu gravi biex il-Qorti tittermina l-kirja kurrenti, jew biex il-Bord ma jawtorizzax it-tigdid tal-kirja.

Il-hsarat iridu jkunu hafna u li l-kelma 'hafna' li ghada tigi valorizzata u definitiva. Terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu ukoll necessarjament miftuh ghall-interpellazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridut 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-lokatur" (*ara fost ohrajn 'Darmanin vs Galea et, 24/4/98, 'Camilleri et vs Mangion', 3/7/03; 'Coleiro et vs Meli et', 8/10/03, kollha Appelli mill-Bord*).

4. Skond ir-rikorrent il-bejt fuq il-fond mhux accessibbli u l-kerrej, mill-provi prodotti ma jistax jinzamm responsabbli li kien diehel l-ilma u ssir hsara fis-soqfa. Il-Bord ikkonsulta mal-periti li sostnew minbarra dak li diga' inghad f'dan il-paragrafu, li n-nuqqas ta' manutenzjoni f'affarijiet ohra hi kbira u m'ghandux x'jaqsam ma-dhul ta' l-ilma mill-bejt. Il-fond kien bhala manutenzjoni fi stat ta' abbandun shih. Din hija haga ghal kollox teknika. Id-dmirijiet tal-periti gew imfissra fis-sentenza "*Vella vs Azzopardi*" (*Appell mill-Bord 10/1/00*) u l-Bord qed jimxi fuq il-linji kemm tracjati. Dwar nuqqas ta' manutenzjoni kemm, barra r-rapport tal-periti provi ohra.

5. "Il-Qorti ma tistax leggerment tiskarta l-opinjoni kwalifikata tal-membri teknici tal-Bord dwar il-kagun u r-raguni ghaliex issuccedew il-hsarat. Ghalkemm l-opinjoni tal-membri teknici hi materja ta' fatt u bhal kull prova istrutturja ohra sindakabbli mill-Qorti b'dana kollu din l-istess opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi disturbata mill-Qorti jekk mhux ghar-raguni serja" (*'Camilleri et vs Chircop', App. Mill-Bord, 16/12/02*).

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Ghalhekk il-Bord billi ser jilqa' t-talba fuq nuqqas ta' manutensjoni li gabet hsara kbira m'ghandux ghalfejn jidhol fuq bdil ta' destinazzjoni jew le.

Il-Bord jilqa' t-talba kif fuq premess u jawtorizzaha lir-rikorrenti jergghu jiehdu f'idejhom il-fond bla numru maghruf bl-isem New York fi School Street, Hal Tarxien; ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----