MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-27 ta' April, 2005

Rikors Numru. 53/2002/2

Micallef Eynaud Lilian

-vs-

Falzon Santucci Albert

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Lilian Micallef Eynaud u May Ellis fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru lill- intimat l- fond enumerat 33, "St. Jude", Sir Arturo Mercieca Street gia' New Street, Sliema, bil- kera ta' mitejn u ghoxrin lira Maltija fis- sena, pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem, l- ewwel skadenza pagabbli fit- 2 ta' Awwissu, 2002;

Illi din il- kirja saret b' kuntratt, il- kopja tieghu qed titi annessa u mmarkata Dok. A.

Illi l- intimat kien assuma l- obbligu b' dak il- kuntratt (Art. 4) li jzomm id- dar fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, u li jirritonaha lis- sidein fl- istess stat li kienet meta inkriet;

Illi l- intimat naqas mill- imsemmi obbligu tieghu, liema nuqqas kkaguna hsarat konsiderevoli fil- fond kif jirrisulta mill- annessa ittra tal- legali tal- intimat stess (Dok. B), u mir- rapport peritali (Dok C) imhejji mill- Perit Christopher Spiteri, imqabbad *ex-parte* mill- istess intimat;

Ghaldaqstant, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan l- Onorabbli Bord joghgobu jawtorizhom jirriprendu il- pussess tad- dar li tinsab f' numru 33, "St. Jude", Sir Arturo Mercieca Street gie new Street, Sliema, u tikkundanna lill- intimat jizgombra mill- imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il- Qorti.

Ra ir- risposta ta' Albert Falzon Santucci fejn jesponi b' rispett:

1. Illi r- rikors intavolat mir- rikorrenti huwa ghal kollox abbuziv u vessatorju, maghmul biss in linea ta' ritaljazzjoni ghall- interpellazjoni legittima illi saret da parti tal- esponenti fil- konfront tal- istess rikorrenti (Dokument B esebit mill- istess rikorrent) sabiex dawn jaghmlu dawk it- tiswijiet killha straordinarji mehtiegha li jsiru fil- fond 'de quo' minnhom mikri lill- istess esponent skond ir- rapport tal- Perit Christopher Spiteri (Dokument C esebit mill- istess rikorrenti) u dana kif inhuma obbligati illi jaghmlu skond il- ligi.

2. Illi in segwitu ta' dan, u stante l- inadempjenza da parti tar- rikorrenti nonostante ittra ohra lilhom indirizzata mill- legali tal- esponent (**Dokument "AFS-1"**), permezz ta' ittra ufficjali ppresentata fil- Prim' Awla tal- Qorti Civili fit- 23 ta' Mejju 2002 (**Dokument "AFS-2"**) ai termint tal- Artikolu 1541 tal- Kodici Civili, l- istess rikorrenti issa gew ufficjalment interpellati mill- esponent sabiex jadempixxu l- obbligi legali taghhom fir- rigward ta' dawk it- tiswijiet kollha illi ghalihom huma responsabbli, u fl- istess waqt gew mizmuma responsabbli ghad- danni kollha.

3. Illi f' kull kaz, u minghajr l- ebda pregudizzju ghal- fuq espost, l- esponent illi ilu jikri l- fond 'de quo' minghand ir- rikorrenti sa mit- 2 ta' Frar 1972 u ghalhekk ghal dawn l- ahhar tletin (30) sena, dejjem ha hsieb il- manutenzjoni ordinarja u riparazzjoni ordinarja tal- fond 'de quo', tenut ukoll tal- fatt illi l- istess skrittura tal- lokazzjoni tezenta lill- esponenti fir- rigward ta' dak li9 ghandu x' jaqsam ma "fair wear and tear", u ghalhekk ma sar l- ebda ksur tal- obbligazzjonijiet kuntrattwali da parti tal- esponent f' dan ir- rigward.

4. Ghaldaqstant, it- talbiet kollha rikorrenti ghandhom jigu michuda minn dana l- Bord, bl- ispejjez kontra l- istess rikorrenti.

Ra d- digriet tieghu tal- 4 ta' Lulju 202 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valenti u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni tal- imsemmija periti.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 18 ta' April 2005.

Ikkonsidra,

1. Din il- kirja hi regolatat bi ftehim tat- 2 ta' Frar 1972 fejn inter alia gie miftiehem:

"That the tenant shall in all respects keep, and at the end of the tenancy deliver up the tenement in as good repair as it is at pesent (fair wear and tear excepted)"

2. Fir- rikors jinghad c' referenza ghall- klawzola fuq imsemmija li

"l- intimat naqas mill- imsemmi obbligu tieghu liema nuqqas kkaguna hsarat konsiderevoli."

3. Fil- 15 ta' April l- avukat ta' l- intimat kiteb lir- rapprezentant tar- rikorrenti, fejn baghtilhom rapport tal- Perit Christopher Spiteri bid- data tal- 25 ta' Frar 2002, u gharrfhom li fil- fond kien mehtieg li jsiru "extraordinary repairs" li kien dmirhom li ghamluhom. Fl- 14 ta' Mejju 2002 ir- rikorrenti ressqu dan ir- rikors msejjes fuq l- istess rapport tal- Perit Spiteri. L- intimat ressaq ittra ufficjali fit- 23 ta' Mejju 2002. L- intimat beda proceduri quddiem l- Onorabbli Prim' Awla tal- Qorti Civili kontra r- rikorrenti.

4. Il- partijiet jaqblu li fil- fond hemm hsarat kbar jirrizultaw mill- periti li qabbdet kull parti: Perit Spiteri u Perit La Ferla. Saret referenza mill- partijiet ghax- xhieda moghotija quddiem il- Perit David Pace mahtur mill- Prim' Awla tal- Qorti Civili. Il- Perit Spiteri qassar ir- rapport tieghu hekk:

"Fl- opinjoni tighu il- hsarat fit- travi ta' l- injam huma rizultat taz- zmien illi ghandhom u li ddaghajfu. Fil- kaz tax- xibka mikxufa fis- soqfa tal- konkos jiena ta' l- opinjoni illi f' dan il- kaz ma kienx hemm cover tal- konkos adegwat taht ix- xibka. Ma deherx li kien hemm nuqqas ta' manutensjopni adegwata fil- post, li kellu jghamlu l- attur (i.e. intimat)

xhed ukoll

"Illi milli smajt kienet saret xi manutensjoni regolari tal- bejt. Mort fuq il- bejt ghar- rapport u xi drabi ohra wara. Ma nistax nghid kemm kien ilu li saret il- manutenzjoni. Difficli f' kaz bhal dan illi tghid. M' hinix f' pozizzjoni nghid kemm kien ilu jezisti d- difett tis- saqaf tal- konkos u dak ukoll fis- soqfa l- ohra"

5. Il- Perit La Ferla li ghamel rapport fl- 24 ta' mejju 2002 wara l- perit l- iehor ghar- rikorenti xehed quddiem il- Bord.

"Jiena bazikament qbilt ma' dak li kien hemm fir- rapport tal- perit precedenti. Imma jiena kelli nghid ghalfejn graw

dawn il- hsarat…. Kienu kollha dovuti ghall- fatt li ma saritx manutenzjoni kif xieraq….”

6. Il- Periti tal- Bord li zammew access fl- 20 ta’ Awwissu 2002 li ghalih kien prezenti l- Perit Spiteri jghalqu r- rapport taghhom hekk.

“Analizzajna l- punti sollevati dettaljament fic- certifikat peritali tal- AIC Christopher Spiteri li kien prezenti waqt l- istess access, u b’ hekk setghu isiru certi skjaramenti vis a vis ir- relazzjoni rilaxxjata minnu …. Tal- 25 ta’ Frar 2002.
Jidhrilna, fil- fehema taghna, li l- maggoranza tal- hsarat elenkati huma ta’ natura u konsistenza ta’ hsarat straordinarja li ai termini tal- Ligi jikkostitwixxu hsarat ta’ natura strutturali u konsiderevoli.

7. Ghalkemm jista’ jkun li l- intimati ftit qabel il- proceduri ghamel xi haga, skond il- parir moghoti mill- Periti tieghu il- Bord jirrizultalu li l- post thalla fi stat ta’ abbandun ghal snin mill- intimat li ghamel uzu minnu imma bl- ebda mod ma ha hsieb l- interessi tas- sidien. Skond il- ftehim li darba jinnega li sar u darba li sar kien responsabbli ghal kollox hu barra l- ‘wear and tear’. Jirrizulta nuqqas ta’ manutenzjoni li gabet hsara kbira.

8. L- art. 9(c) tal- Kap. 69 jipprovdi illi l- Bord jaghti l- permess lis- sid il- fond fit- tmiem tal- kiri li jiehu pussess lura tieghu jekk il- kerrej tieghu “jkun ghamel hsara hafna fil- fond.” “It- terminu ‘hafna’ hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall- interpretazzjoni soggettiva ta’ min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu ikunu relatati mhux biss mal- kwalita u l- kundizzjoni tal- fond lokat imma wkoll mal- mod kif dawn il- hsarat kienu jippregudikaw il- godiment tal- fond u l- interessi tal- lokatur.” (Darmanin vs Galea et App. 24/04/1998). Fl- istess sentenza nghad li “mhux kull nuqqas ta’ manutenzjoni adegwata tal- fond mill- inkwilin, anke fejn din hi responsabbilta’ tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r- ripreza tal- fond fuq din il- kawzali. In- nuqqas irid ikun tali li jipprova hafna hsarat.” “Fi kliem iehor il- hsara trid tkun ta’ certa entita’ u mhux ta’ importanza zghira.” (App. Cassar et vs B & M Supplies

Limited”, 1/12/2004). “Certament wiehed mill- kriterji li jeskludu din l- entita’ jista’ jkun dak tal- facli riparabilta’ tad- dannu” (VolXLVII – 1 – 264) u li allura tintitola lis- sid ifittex ir- rimedju li jgighel lill- kerrej teighu jaghmel it- tiswijiet necessarji minflok l- adoperu tas- sanzjoni estrema ta’ l- izgumbrament. (“Farrugia vs Murgo, 29/4/1996).

9. Fil- kuntest tal- gurisprudenza, l- provi u r- rapport tal- periti, l- Bord jasal ghall- konkluzzjoni li hawn htija tal- kerrej grat hsara kbira li mhix facli tissewwa. Kaz ta’ abbandun ghad- dannu tas- sidien.

Ghalhekk il- Bord jilqa it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzha lir- rikorrenti li jergghu jiehdu f’ idejhom il- fond 33, ‘St. Jude’, Triq Sir Arturo Mercieca Street qabel Triq Gdid, Tas- Sliema. Ghal ghan ta’ tkeccija jghati tlett (3) xhur zmien m’ illum; l- ispejjez jithallsu mill- intimat.

< Sentenza Finali >

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