MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-13 ta' Frar, 2006

Rikors Numru. 144/1999/1

Rikors Nru 144/99

Maria Xuereb

Vs

Joe Calleja, Carmel Calleja, Doris Micallef, Jason Agius u Anthony Calleja f'isem id-ditta 'E Calleja & Sons' li gew imsejjha fil-kawza b'sentenza tal-14 ta' Ottubru, 2002

Il-Bord,

Ra r-rikorsipprezentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Novembru, 1999 fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimat il-fond numru 13/14 Collgeate Street, B'Kara versu l-kera ta' Lm22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Ottubru, 1999;

Illi dan il-fond jinkera ghall-iskop ewlieni biex jintuza bhala store;

Peress illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo stante li mhux qed juzah ghall-iskop li kien fil-fatt inkera;

Peress illi l-imsemmi fond thalla fi stat ta' abbandun totali oltre li ilu jinzamm maghluq ghal zmien twil;

Peress illi l-intimat kkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond;

Ghaldaqstant, l-esponenta titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenta tirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-fond de quo billi tordna lill-intimat jizgombra l-barra mill-istess u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa l-istess Bord.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fil-5 ta' Jannar, 2000 fejn espona:

1. Illi preliminarjament, l-illeggitimita' tal-persuna mharrka ghaliex il-kirja hija mas-socjeta' E Calleja & Sons Limited.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu illi l-intimati u jew is-socjeta' E Calleja & Sons Limited bidillu d-destinazzjoni ghaliex dan inkera bhala mahzen u ilu regolarment u jintuza bhala mahzen;

3. Illi kienet ir-rikorrenti infatti li naqset mill-obbligi, taghha li zzomm il-fond fi stat strutturalment b'sahtu liema obbligi naqset minnhom, tant illi f'xi stadju l-bini kien sar pjuttost perikoluz u dan kif jirrizulta anke mic-certifikat anness tal-Perit Alexander Cutajar, Dok "A".

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jicu michuda bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-5 ta’ Dicembru, 2005

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimati.

Ikkunsidra:

1. B’sentenza tal-14 ta’ Ottubru, 2002 giet michuda l-eccezzjoni preliminari u gew imsejjha fil-kawza l-ahwa Calleja f’isem id-ditta ‘E Calleja & Sons’.

2. Il-fond inkera ghall-habta ta’ l-1955 lil Emanuel Calleja missier l-intimati minn Carmelo u Elena mizzewgin Xuereb missier u omm ir-rikorrenti. Meta kera dan il-fond Emanuel Calleja kien diga fin-negozju. Il-partijiet jaqblu l-fond inkera bhala mahzen. Qabel jew kien remissa jew dar.

3. Ir-rikorrenti tghid li l-fond inkera bhala mahzen kummercjali. Kien fi stat tajjeb imma llum jinsab fi stat tassew hazin u mhux qieghed jintuza.

4. L-intimati ressqu certifikat tal-perit taghhom (fol 5) fejn jinghad:

“following inspection it resulted that part of the roof slab at ground floor level collapsed as a result of badly deteriorated timber beams. A similar situation exists at first floor level, where most of the timber beams supporting the stone roof slabs (xriek) are at an advanced stage of deterioration.

This situation is rendering the place unsafe for its occupier. As a solution I recommend that new roof replace the existing ones on both floors” (9 ta’ Settembru 1999)

5. Ir-rapport tal-periti tal-Bord isemmi l-kliem 'dilapidat' u 'perikoluz'.

6. Ir-rikorrenti qed tghid li l-intimati abbandunaw il-fond u gew kagunati hsarat kbar. L-intimati jghidu li r-rikorrenti m'ghamlitx dak li kien mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb u huma kellhom jabbandunawh.

7. Il-kawzali huma tnejn: non uso u hsara mhabba abbandun u l-Bord ser jikkunsidrahhom f'daqqa ghax hekk imxiet il-kawza u ghax huma marbutin ma' xulxin.

8. Ghalhekk il-partijiet qed jaqblu li fil-fond hemm 'hsara hafna'. Skond il-gurisprudenza dan il-kliem 'hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghalhiex tali hsarat iridu jkunu 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-interess tal-lokatur" ('Darmanin vs Galea', Appell 24 ta' April 1998). Il-hsara trid tkun ta' certa entita' u mhux facli reparabbli. Skond ir-rapport tal-periti tal-Bord biex tissewwa l-hsara, hija mehtiega somma kbira ta' flus.

9. Il-partijiet jaqblu ukoll li l-fond mhux qed jintuza. Ma jaqblux dwar iz-zmien ta' 'non uso'. Dwar l-uzu tal-fond hemm qbil: mahzen kummercjali.

10. Fil-<u>5 ta' Jannar 2000</u> r-rikorrenti giet mgharrfa li fil-fond kien hemm danni strutturali u giet interpellata biex fi zmien gimgha ssewwi u taghmel tajjeb ghall-hsarat 'straordinarji u strutturali'. Ir-rikors gie prezentat qabel <u>5 ta' Novembru, 1999</u> u notifikat <u>fit-12 ta' Novembru 1999.</u> Jidher li l-intimati wara l-prezentata tar-rikors bdew il-proceduri skond l-artikoli 1541, 1542, 1543. Ma' l-ittra ufficjali tal-<u>5 ta' Jannar 2000</u> intbaghat ic-certifikat tal-perit Cutajar tad-<u>9 ta' Settembru 1999</u> (fol 120 & 121). L-intimat Joseph Calleja (fol 112) fl-affidavit tieghu jghid li:

"Minkejja illi r-rikorrenti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali .... sabiex dawn iwettqu dawk ix-xogholijiet ta'

natura straordinarja, u illi huwa dmirhom bil-ligi, dawn baqghu ma rrispondewx ghall-ebda interpellanza taghna, u wisq aktar (ma) ghamlu dawk ix-xogholijiet necessarji".

11. Fl-istess affivadit (fol 112) Joe Calleja jghid:

"illi llum (affidavit tat-23 ta' Mejju 2005) il-gurnata il-mahzen ilu ma jintuza ghal bejn wiehed u iehor hames snin, u dan ghaliex, l-istat ta' parti mis-saqaf tieghu kien gie fi stat perikoluz.

12. Mix-xhieda jirrizulta li l-mahzen kien ilu ma jintuza qabel ma gie pprezentat ir-rikors. Ghal bidu tal-kirja l-mahzen flimkien ma' ohrajn kellu certa importanza fil-firxa tan-negozju ta' l-intimati. Wara din l-importanza naqset sewwa u beda jintuza ghal materjal li ma kienx importanti ghall-intimati. (ara xhieda a fol 27, a fol 91). Hekk naqset l-importanza 'kummercjali' tieghu. L-intimati bdew il-proceduri a tenur tal-kodici civili wara li gie pprezentat ir-rikors. Il-hsara kienet kbira, kienet ilha hemm, u l-intimati wara li sar ir-rikors mis-sid mexxew b'ittra ufficjali u rapport ta' perit. L-intimati ippruvaw jilqghu ruhhom billi ghamlu l-procedura msemmija. Il-ligi qieghda biex thares il-jeddijiet tas-sid u tal-kerrej u mhux biex xi hadd minnhom, meta jsib daru mal-hajt, ghax ma qediex dmirijietu, jiggranfa mal-ligi. Il-Bord ikollu jghid li minn naha intimata m'hemmx buona fede.

13. Il-periti fir-rapport taghhom isemmu kamra fil-pjan ta' isfel li giet maghluqa billi nbena hajt tal-gemb kollu gdid bil-lukketti tal-konkos u ghamillha saqaf gdid tal-konkrit 'cost in situ'. Is-saqaf qieghed fi stat hazin u perikoluz. Il-periti rrelataw illi waqt l-access hadd mill-partijiet ma qallhom kif giet. Wara l-access l-intimat Joseph Calleja ressaq affidavit fejn stqarr (fol 113 para 12).

"Illi rigward il-kamra fil-bitha nixtieq inghid illi din kamra biddilnielha s-saqaf peress illi, minhabba illi kienet ghamlet hafna xita, kien waqa' hajt tas-sejjieh illi jifforma appogg mal-gnien ta' l-istazzjon ta' Birkirkara. Dan ghamilnieh minhabba n-necessita' u minhabba illi l-ispiza kienet aktar kontenuta".

14. Il-Bord iddiskuta r-rapport tal-periti li fl-opinjoni taghhom ma saritx manutenzjoni tal-bjud u hekk beda diehel l-ilma li wassal ghall-hsarat strutturali fis-soqfa. Dak li jinghad minn naha intimata dwar manutenzjoni u tiswija ordinarja ma jistax jitwemmen.

15. Hu principju stabbilit mill-ligi komuni illi “l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mibnija bhala missier tajjeb tal-familja” (artikolu 1554, Kodici Civili) u ghandu jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-artikolu 1556 ta’ l-istess kodici. Mhux hekk biss pero’. Dan ghaliex in konsiderazzjoni ta’ l-artikolu 1561 tal-Kapitolu 16, “il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghal hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu”. Gialadarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjeb f’gheluq il-kirja, jezistu, imbaghad principji ta’ indoli generali li kerrej hu obbligat josserva. Hekk jinghad fl-artikolu 1126(1), Kodici Civili illi “fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jittermina l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna”.

Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispost 1561, Kodici Civili, igib il-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta’ htija hu mill-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma’ dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-artikolu 1133, Kodici Civili li jipprezumi l-htija fid-debitur inadempjenti.

16. “B’illustrazzjoni ta’ dan kollu premess, jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata ‘in modo che possa derivare denno al locatore, si deve di necessita’ conchuidere che il conduttore deve rispondere sempre del danno..... (Negte Giovanni Azzopardi vs Negte Vincenzo Cuschieri”, Qorti Civili, Prim Awla, 7 ta’ Mejju 1925 (Vol XXVI -2-102). Dannu dan li meta jirrizulta “li jkun ta’ natura gravi u urgenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel” (Vol XLII-2-880), jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkostringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-dannu jezegwixxi l-

obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizju" ('Cassar et vs B&M Supplies Limited', Appell 1 ta' Dicembru, 2004).

17. Dwar provi jinghad li "l-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux semplici possibilitajiet, imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli". ('Zammit vs Petrococchino' Appell Kummercjali 25 ta' Frar, 1992 imsemmija mill-intimati fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom u 'Debono noe vs Serpiro" 28 ta' Frar, 1997 Appell Inferjuri).

18. F'dan il-kaz hemm provi bizzejjed biex joholqu konvinciment morali. Hemm hafna affarijiet li l-partijiet jaqblu fuqhom. Dan ma jfissirx li minn naha tar-rikorrenti ma setghux ingiebu provi ahjar. Il-kaz hu dwar ir-responsabbiltajiet tas-sid u tal-kerrej u kif dawn jitqassmu mill-ligi. Kien ghalhekk li l-Bord ghamel referenza ghas-sentenza "Cassar et vs B&M Supplies Limited" (minnu deciza fl-ewwel grad) li tixbah lil din ta' llum.

Billi jirrizulta li l-fond qed jinzam maghluq u ilu hekk ghal snin, billi l-intimati ghandhom ohrajn biex jinqdew ghall-htigijiiet taghhom, u gie abbandunat u hekk grat hsara kbira l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti terga' tiehu f'idejha l-fond 13/14 Collegeate Street, Birkirkara, jaghti tlett xhur zmien ghat-tkeccija, l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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