



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2010

Rikors Numru. 30/2006/1

**Joseph Frendo**

**vs**

**C&H Bartoli Limited**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa proprjetarju tal-fond urban ossia mahze, illum ufficjalment numerat 213, gewwa Triq Isuoard, Marsa u ta' garaxx sottostanti ghall-imsemmi mahzen, liema garaxx huwa llum ufficjalment numerat 217, Triq Isuoard, Marsa;

Illi dawn iz-zewg fondi mikrija lis-socjeta' intimata versu l-kera komplessiva ta' hames mija u tletin lira Maltin (Lm530) fis-sena, mitejn u tmenin lira Maltin (Lm280) fir-rigward tal-mahzen, u mitejn u hamsin liri Maltin (Lm250) fir-rigward tal-garaxx sottostanti, liema kera hija pagabbli

Kopja Informali ta' Sentenza

kull tlett xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss fil-31 ta' Marzu 2006;

Illi din il-kirja saret permezz ta' skrittura privata, li kopja taghha li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

Illi s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi msemija bir-rizultat li kkagunat hsara gravi u estensiva tal-fondi in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali taghhom:

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabli Bord joghbu:

1. jitermina l-lokazzjoni tal-fond urban ossia mahzen, illum ufficjalment numerat 213, gewwa Triq Isuoard, Marsa u l-garaxx sottostanti ghall-imsemmi mahzen, liema garaxx huma ufficjalment numerat 217, Triq Isuoard, Marsa;
2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffixsat minn dan il-Bord is-socjeta' ntimata tizgombra u tivvaka l-fondi fuq imsemmija favur l-esponenti

Ra r-risposta tas-socjeta' ntimata li tghid:

Illi l-allegazzjoni li l-esponenti kkagunat hsara gravi u estensiva fil-fondi in kwistjoni minhabba li naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-istess fondi hija ghal kollox infondata kif jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza u ghalhekk it-talba tar-rikorrent jithoqqilha li tigi michuda;

Illi in kwantu li r-rikorrent qieghed jitlob l-izgumbrament tal-esponenti ghaliex ghandu bzonn l-imsemmija fondi ghall-uzu personali tieghu, anje dina t-talba hija legalment infondata ghaliex fil-kaz ta' hanut (u il-fondi in kwistjoni jaqaw taht id-definizzjoni ta' "Hanut" Art. 2) skond l-Art. 12 tal-Kap 69 sid il-kera ma jistax jiehu lura l-pussess tieghu hlief fil-kaz imsemmi fil-paragrafu (a) tal-Art. 9 Kap 69, u

Kopja Informali ta' Sentenza

dana l-paragrafu ma jikkontemplax il-kaz ta' meta s-sid ikollu bzonn il-fond ghall-uzu personali tieghu;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi rigettata bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-Bord ser jiddisponi *in primis* mit-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' dik li permezz taghha qed jitlob ghar-ripresa tal-fond minhabba bzonn tal-istess ghall-uzu personali. Skond l-iskrittura privata esebita mill-istess rikorrenti, dan il-fond inghata b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata bhala "business premises" sabiex jintuza "as warehouses or for any other purpose in connection with the lessees business..". Mill-provi jemergi illi dan il-garage u mahzen kienu jintuzaw mis-socjeta' intimata bhala estensjoni tan-negozju taghha u ma hemm l-ebda ekwivoku dwar dan. Konkordi mal-gurisprudenza dwar dan il-punt, dan il-fond huwa ghalhekk "hanut" skond l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (ara ad ezempju **Anthony Baldacchino et vs Carmelo sive Charles Caruana App 28/12/2001**), kaz li ma kienx car daqs dak in dizamina fejn fond kien jintuza bhala garage ghall-xarabank. Isegwi ghalhekk illi la darba il-fond si tratta ta' hanut, is-sid ma jistghax jadixxi l-Bord biex jawtorizzah jirriprendi l-fond ghaliex jehtiegu ghall-skopijiet personali (ara **Paolo Tanti et vs Lawrence Cassar App 07/01/1994**). Kwindi t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tal-fond ghall-uzu personali qed tkun michuda;

Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jitlob lil dan il-Bord jitermina l-lokazzjoni minhabba li s-socjeta' intimata naqset li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-fondi li ssubew hsara gravi u estensiva kawza tal-istess nuqqas. Ir-rikorrenti jghid li dawn il-fondi kienu inkrew minn missieru lis-socjeta' intimata appena li nbnew izda llum ghandhom hafna hsarat u thallew fi stat ta' abbandun. L-aperturi huma miksura, msaddin u bla hgieg u qed jidhol hafna ilma. Hemm blata mkissra u hemm hsara strutturali fis-saqaf tal-mahzen li qieghed fi stat li jikrolla. Il-perit arkitett tar-rikorrent xehed u illustra d-deposizzjoni tieghu b'ritratti tal-istat traskurat tal-fondi u abbuz tal-istess meta is-saqaf tal-fond sovrappost ghall-garage kien jitghabba z-zejjed mis-socjeta' intimata.

In difeza ta' dawn l-provi, s-socjeta' intimata, ossia d-direttur manigerjali taghha, xehed illi kien hu li nneozja l-lokazzjoni ma' missier ir-rikorrenti. Xi ftit snin wara l-inizzju tal-lokazzjoni, kien beda jiskula ilma mill-appartamenti sovrastanti u missier ir-rikorrenti ma setghax isib soluzzjoni ghal dan minkejja li kienet qed issir hsara lill-merkanzija. L-istess socjeta', anke jekk mhux obligata, kkostruwiet "brick channel" biex tmexxi l-ilma 'l hinn mill-bini lejn il-hamrija. Dan beda jgib umdita' fi travu bil-konsegwenza tal-hsara kif deskirta mill-perit tar-rikorrenti. Minkejja li kien ilmenta diversi drabi ma' missier ir-rikorrenti, s-sid precedenti tal-fond, dwar hmieg u oskular tal-ilma u l-likwidi mixhuta minn terzi fil-bitha tal-fond, hu baqa' ma ghamel xejn. Ghalhekk kkostruwew xibka tal-hadid mghotija b'folja tal-fibreglass sabiex l-affarijiet ma jaqghux fil-bitha. Missier ir-rikorrenti kien ukoll assikura lix-xhud li ma kellu xejn x'jinkwieta dwar il-kolonna li qed izommu l-bini ghaliex dawn kienu tal-konkos mdawra bil-gebla. Dan ix-xhud qal ukoll li l-hsara fis-saqaf tal-mahzen konsistenti f'sadid fix-xibka tal-konkos hija sottostanti ghall-appartament ta' fuqu. Xehdu ukoll dwar dawn il-hsarat zewg periti arkitetti wiehed minnhom specjalista' fuq materja ta' "stress" fil-bini. Iz-zewg periti ikkonfermaw li hemm hsara fil-fondi u li l-origini tal-hsara hija tracabbli ghall-opera fqira fil-kostruzzjoni tant illi l-kolonna li qieghed izommu l-istruttura tal-mahzen u l-appartamenti sovrapposti huma tal-gebla u mhux inforzati

bil-konkos u hadid u anke azzardaw jiddikjaraw illi l-istruttura kollha hija fi stat perikoluz. Dan juri bic-car illi ma hemm l-ebda ekwivoku li hemm hafna hsara fil-fondi in kwistjoni. Dak li hu kontestat huwa dwar min ikkawza dawn il-hsarat. Is-socjeta' intimata tghid li hi ma kellha l-ebda obbligu li taghmel tajjeb ghall-hsarat ta' natura straordinarja u dan kif jemergi mid-disposti tal-Kodici Civili. L-istess socjeta' qed tistrieħ ukoll fuq il-fatt illi kellha relazzjoni tajba hafna mas-sid precedenti, missier irrikorrent: "Dak li qed jinghad hawn fuq qed nghidu wkoll biex nuri, b'kull rispett lejn is-Sur Saver Frendo (li mieghu kellna relazzjoni eccellenti) li meta ghamilna complaints, l-attitudini tieghu dejjem kienet li se jaghmel xi haga pero' ftit ghamel u ahna kellna nsibu s-soluzzjoni ahna stess. Kieku sab xi nuqqas da parti taghna kien jiehu passi kontra taghna izda ghal 36 sena kien kuntent bina u qatt ma ilmenta. Uliedu issa hadu passi legali kontra taghna b'sorpriza ghalina" (fol 39). Jekk b'din id-dikjarazzjoni is-socjeta' intimata tistenna li l-Bord jaccetta bhala fatt illi r-relazzjoni bejnha u s-sid precedenti kienet tali li kull darba li tinformah li l-proprjeta' tieghu qeghda ftit ftit tikrolla hu jagixxi b'mod qisu ma gara xejn, allura hemm xi haga drastikament hazina. Il-fatt illi qed issir hsara fil-fond hija haga li tintersa liz-zewg partijiet izda s-socjeta' intimata jidher li qatt ma kellha interess fl-istat tal-fond mikri hlief meta f'Novembru tal-2006 baghtet ittra ufficjali lis-sid il-gdid, bin dak precedenti, biex dan jaghmel riparazzjonijiet kollha mehtiega tal-hsarat u difetti fil-fond kif inhu obligat skond il-ligi (fol 71). Hija kokluzzjoni naturali ghalhekk illi qabel din it-talba, s-socjeta' intimata qatt ma kienet interpellata lis-sid biex jaghmel it-tiswijiet mehtiega.

L-istess socjeta', kif gia intqal *supra*, inkarigat perit arkitett espert biex jezamina l-fond u dan ikkonkluda illi l-istruttura hija difettuza sia minhabba xoghol inferjuri f'dak li jirrigwarda t-tip ta' pilastri jew kolonni li qed izommu l-istruttura u difetti ohra bhal nuqqas ta' hadid appozitu fil-blajjet tal-konkos tant illi l-istess socjeta' hasset li l-fond huwa perikoluz.

Rakkolti dawn il-fatti, huwa pacifiku li s-sid u l-inkwilin ghandhom obbligi diversi skond il-ligi u in succint, li l-

inkwilin ghandu juza l-fond bhal *bonus paterfamilias* filwaqt illi s-sid ghandu jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja biex izomm il-fond tajjeb ghall-iskop li inkera. Huwa pacifiku ukoll illi minkejja li certu riparazzjoni u manutenzjoni huma a karigu tas-sid, l-istess sid ghandu jkun mgharraf b'kull hsara jew difett li jista' jirrizulta li tista' tkun ta' detriment ghall-proprjeta' tieghu. Dan qed jinghad ghaliex is-socjeta' intimata, *ex admissis*, ddikjarat li qatt ma bajdet il-fond "ghax ma kienx responsabilita' taghna" fol 70. Meta r-rikorrenti ghamel spezzjoni fil-fondi tieghu mikrija lis-socjeta' intiamta, din ikkawtelat il-posizzjoni taghha billi baghtet l-ittra ufficcjali fuq imsemmija ghaliex deherilha li l-hsarat fil-pilastri kienu ta' certu importanza izda kien biss wara li kienet intavolata din il-kawza li s-socjeta. Intimat inkarigat perit arkitett biex jexamina l-istess pilastri. Dak li hu dezumibbli mill-atteggjament tas-socjeta' intimata kif ukoll mill-provi rakkolti hu li mhux biss qatt ma saret manutenzjoni fil-fond izda meta s-sid deherlu li l-fond huwa kolpit minn diversi hsarat, is-socjeta' intimata bdiet tilmenta li l-fond huwa fi stat ta' perikolu minhabba li mhux mibni skond is-sengha. Ftit jekk xejn kien jinteressaha li dawk ir-riparazzjonijiet setghet taghmilhom hi stess bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti a spejjez tar-rikorrent jekk verament dawn id-difetti kienu qeghdin jinkwetaw lis-socjeta' intimata. Izda fic-cirkosanzi l-Bord hu dispost li iqis bhala inveritiera l-fatti kif esposti mis-socjeta' intimata. Il-fatt illi jekk verament l-hsara fix-xibka tas-saqaf saret minhabba oskular ta' ilma mill-appartamenti ta' fuq qatt ma kienet indirizzata mis-socjeta' intimata huwa prova sufficjenti li din mhix qed tghid il-verita. Dan jekk jittiehed biss in kosiderazzjoni fattur wiehed. L-uniku rimedju li hadet din is-socjeta' kienet li tinibixxi l-impjegati taghha milli jghaddu minn direzzjoni flok ohra minhabba l-kundizzjoni tas-saqaf.

Illi l-Bord iqis illi l-kostruzzjoni u l-kundizzjoni tal-pilastri lamentati mis-socjeta' intimata huma biss skuza biex tiggustifika l-inazzjoni taghha ghaliex "skond il-ligi tal-kera" dak kien responsabbli ghalihom r-rikorrenti".

Illi l-hsarat lamentati, konkordi mal-gurisprudenza in materja, huma serji b'mod li dan il-Bord ghandu jghaddi

Kopja Informali ta' Sentenza

biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Ara l-insenjament fil-kawza **Frances Cassar et vs B&M Supplies Ltd App Civ 1 ta' Dicembru 2004** ;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond 213 Triq Isouard, Marsa fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien is-socjeta' intimata ghandha thalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----