



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

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 29/2006/1

**Marco Frendo**

**vs**

**C&H Bartoli Limited**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa proprjetarju tal-fond urban ossia mahzen, illum ufficjalment enumerat 211 u maghruf bhala Marco Garage, gewwa Triq Isuoard, Marsa u kif ukoll il-mahzen adjacents u l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinstab fuq wara;

Illi dawn iz-zewg fondi flimkien mal-bitha huma mikrija lis-socjeta' intimata versu l-kera komplessiva ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300) fis-sena, mitejn u hamsa u ghoxrin lira

Kopja Informali ta' Sentenza

Maltin (Lm225) fir-rigward tal-mahzen u l-bitha, u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm75) fir-rigward tal-garaxx sottostanti, liema kera hija pagabbli 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 qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

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

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

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. jitermina l-lokazzjoni tal-fond urban ossia garaxx, illum ufficjalment enumerat 211 u maghruf bhala Marco Garage, gewwa Triq Isuoard, Marsa u kif ukoll il-mahzen adjacenti li l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinstab fuq wara;
2. jordna li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat 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, anke 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

Kopja Informali ta' Sentenza

hliel fil-kaz imsemmi fil-paragrafu (a) tal-Art. 9 Kap 69, u dana l-paragrafu ma jikkontemplax il-kaz ta' meta s-sid ikollu bzonn il-fond għall-uzu personali tiegħu;

Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tigi rigettata bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħa 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 tagħha qed jitlob għar-ripresa tal-fond minhabba bzonn tal-istess għall-uzu personali. Skond l-iskrittura privata eseblta mill-istess rikorrenti, dan il-fond ingħata 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 tagħha u ma hemm l-ebda ekwivoku dwar dan. Konkordi mal-gurisprudenza dwar dan il-punt, dan il-fond huwa għalhekk "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 għall-xarabank. Isegwi għalhekk illi la darba il-fond si tratta ta' hanut, is-sid ma jistax jadixxi l-Bord biex jawtorizzah jirriprendi l-fond għaliex jehtiegu għall-skopijiet personali (ara **Paolo Tanti et vs Lawrence Cassar App 07/01/1994**). Kwindi t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tal-fond għall-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 hsrat 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 tarrikorrent xehed u illustra d-deposizzjoni tieghu b'ritratti tal-istat traskurat tal-fondi. Fic-certifikat tieghu esebit a fol 23 jghid hekk:

“The following damages where noted:

- Garage Street door rusted due to lack of maintenance
- Garage yard door (store door) rusted due to lack of maintenance
- Reinforced concrete columns (structural elements) permanently damaged due to lack of maintenance
- Timber aperatures need to be repalced due to lack of maintenance
- Concrete floor is cracked due to overloading with heavy vehicles
- Internally the garage was never painted, thus the internal finishes are in a bad state.

Naturalment mhux dak kollu elenkat mill-perit arkitett tarrikorrenti jista' fl-aghar ipotezi jaghti lok ghas-sanzjoni estrema tal-izgomberu ghaliex is-sid jista' dejjem isewwi hu l-hsarat lamentati bil-poter li ttih l-Kodici Civili. Dawn il-hsarat jistghu ikunu incidental u indikattivi tan-nuqqas generali ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin. Dak invece li talvolta huwa preokkupanti hija l-hsara fir-“reinforced concrete columns permanently damaged”.

In difeza ta' dawn l-provi, s-socjeta' intimata, ossia d-direttur manigerjali taghha, xehed illi kien hu li nnegozja l-lokazzjoni ma' missier ir-rikorrenti. Dan jghid a fol 38: Ahna konna ghamilna ilmenti lis-Sur Saver Frendo dwar il-kondizzjoni tal-bicca art miftuha tan-Numru 211 billi din kienet qed tintuza minnha sabiex twapet tal-klijenti taghna jigu issuttati barra wara li kienu jigu imnaddfa. Kien ighidilna li jiehu hsieb izda qatt ma ghamel xejn. Wara

diversi snin ta' uzu u anke minhabba l-elementi – ix-xemx u x-xita – din tinsab f'kondizzjoni hazina dovuta, fil-fehma tieghu, ghall-kwalita' inferjuri tas-siment minhabba it-tahlita tieghu hazina originali” Ragunar pjuttost inkwetanti dan meta tqis li l-fond inghata gdid lis-socjeta' intimata u jekk kien hemm xi difett latenti fil-kostruzzjoni kien id-dover tas-socjeta' intimata li ggib dan a konjizzjoni tar-rikorrent u ghar-rimedju opportun.

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. 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 tracabli 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 ghaliex dan kien a karigu tas-sidien

L-istess socjeta', kif gia intqal *supra*, inkarigat perit arkitett espert biex jexamina l-fond u dan ikkonkluda illi l-istruttura hija difettuza sia minhabba xoghol inferjuri f'dak li jirrigwarda t-tip ta' pilastri jew kolonna 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. Meta r-rikorrenti ghamel spezzjoni fil-fondi tieghu mikrija lis-socjeta' intimata, din ikkawtelat il-posizzjoni taghha billi baghtet l-ittra ufficjali 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 dispot li iqis bhala inveritiera l-fatti kif esposti mis-socjeta' intimata. L-attitudini indifferenti tas-socjeta' intimata lejn il-manutenzjoni tal-fond tesprimi ruhha fix-xhieda tad-direttur mangerjali taghha a fol 59: "Is-sitwazzjoni bejn Saver [l-awtur tar-rikorrent] u jien kienet dejjem tajba hafna, fis-sens illi dejjem irrispettajna lil xulxin, ghidtlu affarijiet imma qatt m'ghamilhom, pero' qatt ma qalli isma Sur Bartoli izboh hawn jew bajjad hemm, jew irranga hawn jew irranga hemm, qatt ma qalli kelma wahda hekk. Pero' dejjem kien kuntent bija, qatt ma ppretenda illi naghmel xi repairs jien, ghax kieku kien jghidli".

Illi l-hsarat lamentati, konkordi mal-gurisprudenza in materja, huma serji b'mod li dan il-Bord ghandu jghaddi 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 211 u maghruf bhala Marco Garage gewwa Triq Isouard, Marsa kif ukoll il-mahzen adjacenti li l-access tieghu huwa mill-imsemmi garaxx flimkien mal-bitha li tinsab fuq wara, fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien is-socjeta' intimata

Kopja Informali ta' Sentenza

ghandha thalli l-fond vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----