MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 17/2008/1

Paul (Karta tal-Identita' Numru 17342(M)), Emma (Karta tal-Identita' Numru 49833(M) mart il-Professur Edwin Busuttil u Lilian (Karta tal-Identita' Numru 685734(M)) mart il-Kaptan Joseph M. Wismayer lkoll ahwa England

vs

Edwin Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma lkoll ulied il-mejtin Esilia u William England u huma l-proprjetarji tal-fond ossia dar li jisimha 'Saint John' numru 203 (mitejn u tlieta), Fleur De Lys Road, Birkirkara, liema fond kien gie moghti b'titolu ta' subenfitwesi temporanju ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin sena lill-intimat u dana permezz ta' kuntratt fl-atti

tan-Nutar Joseph Raymond tat-8 ta’ Jannar, 1974 bil-fakolta’ illi l-istess intimat setgha jestendi t-terminu ghall-perjodu iehor ta’ disa snin fl-eghluq tieghu u dana versu hlas awmentat tal-kera ghas-somma ta’ Euro 407.64 (Lm175);

Illi in effetti fl-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika originali li ghalqet fl-1999 l-intimat baqgha jokkupa l-fond u dana, kif qed jippretendi huwa stess taht titolu ta’ kera;

Illi l-intimat, nonostante interpellat diversi drabi sabiex ihalli lir-rikorrenti jaccedu fil-fond sabiex jikkostataw l-istat ta’ manutenzjoni tieghu huwa baqgha jirrifjuta izda r-rikorrentijinsabu maghrfa illi l-fond inkwistjoni ghandu hsarat konsiderevoli kkwazati minn nuqqas kontinwu ta’ manutenzjoni ordinarja li ghaliha huwa obbligat l-istess intimat u fil-fatt l-istat ta’ dilapidazzjoni tal-istess fond jidher ukoll sahansitra minn barra;

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet fuq premessi joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u sabiex jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-istess intimat jizgombra mill-imsemmi fond u dana b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-istess;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

Illi d-domandi tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi m’huwa minnu xejn illi l-fond mikri lill-esponenti huwa kolpit bi hsarat konsiderevoli u dana kif jigi approvat waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors.

Illi minghajr pregudizzju ta’ l-ewwel eccezzjoni, anki jekk il-fond ghandu xi hsarat ghall-istess hsarat bl-ebda mod ma jirrispondi l-inkwilin skond il-Ligijiet nostrani.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-awtorizazzjoni ghar-ripreza ta' fond fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li jiddisponi, *inter alia*, li l-Bord jista' jawtorizza ripreza ta' fond mikri jekk il-fond ikun isubixxa *hsara hafna*;

Wiehed mir-rikorrenti xehed illi qabel inghata lill-intimat, ommu kienet ghamlet il-manutenzjoni kollha necessarja u dan madwar 35 sena ilu. Tul dan iz-zmien qatt ma kienu mitluba jaghmlu xi tiswijiet ta' natura straordinarja u issa l-fond huwa mimli konsenturi u minn barra jidher li qieghed fi stat hazin hafna;

L-intimat ikkonferma illi qatt ma talab lis-sidien jaghmlu xi riparazzjonijiet fil-fond li fih issa jghix ma martu wara li zzewgulu t-tfal. L-intimat jghid li l-fond ma ghandu l-ebda hsara strutturali hlief li fil-fond adjacenti kienu saru xi xogholijiet fil-hajt divizorju u kien dahal xi ilma sakemm ghamlu l-madum izda dak kien rimedjat. Huwa ilu ma jbajjad ghal madwar ghaxar snin izda l-aperturi jdurhom ta' spiss u jghamlilhom dak li hemm bzonn;

Illi l-Bord kien assenja sabiex jassistuh f'din il-materja teknika lil tnejn mill-periti membri tieghu u wara li accedew fil-fond, l-istess membri rrelataw bil-miktub b'relazzjoni li tinsab a fol 20 sa 31 tal-process. Il-periti membri ma rriskontrawx dik il-hsara lamentata mir-rikorrenti u kkonstataw umdita' tiela mal-hitan tal-pjan terran kawzata minn xoghol hazin ta' qatran waqt il-kostruzzjoni tal-istess fond. Il-periti membri huma tal-fehma ukoll illi l-problema tal-umdita' jista' jkun li originat mill-fond adjacenti oltre l-fatt illi fil-fond in kwisjtoni kienet intuzat gebla sol fil-kostruzzjoni. Kienu konstatati ukoll ukoll hsarat konsistenti f'konsenturi fil-hitan u dawn kienu derivanti minn sadid fit-travi tal-hadid li jgorru x-xorok izda spjegaw ukoll illi din hija hsara inevitabbli. Kwantu ghall-"nuqqas ta'

tibjid intern, ghalkemm dan jaghti aspett negattiv lil bini pero’ mhux krucjali fis-salvagwardja tal-integrita’ tieghu”.

Minn dak appena rikaptat, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jakkolji t-talba tar-rikorrenti u japplika is-sanzjoni ta’ spiss deskritta bhala estrema fil-gurisprudenza in rigward. Dan ghaliex, ghalkemm il-fond mhux mizmum fi stat brillanti, l-ligi regolanti sitwazzjoni bhal din, hija interpretata b’mod rigidu hafna ghaliex biex sid jirnexxi f’kawza bhal din jehtieg li juri li l-fond ikun sofra *hsara hafna*. Hsara din li trid tkun tali li ma tistghax tkun riparata jekk mhux bi spejjez kbar jew li tkun ta’ periklu ghall-integrita’ tal-istruttura. Ara in rigward **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta’ Mejju 2010.** Certament, l-utenti ghandu dejjem juza l-fond u jiehu hsiebu bhal kull *bonus paterfamilia.*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bi spejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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