MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 120/2000/1

Maurice u Rosaria sive Lucy mizzewgin Cefai

Vs

Doris Fenech

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponeti wara li qalu li ;

(i) l-intimata tikri minghandhom il-fond 36, Pjazza Robert Sammut, Floriana, bil-kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena, jithallas bis-sitt xhur quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Jannar 2001;

(ii) l-intimat qatt ma hadet hsieb il-fond, hallietu zdingat, ma ghamlitx ir-riparazzjonijiet lokatizji kif kienet obbligata u llum il-fond ma ghadux abitabbli u jinsab fi stat li jista jikrolla;

talbu li

jigu awtorizzati jirriprendu pusses tal-fond u jigi ffissat terminu ghall-izgumbrament.

Ra r-risposta ta' l-intimata fejn intqal li it-talba tar-rikorrenti hija iinfondata u ghandha tigi michuda.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukat.

Ra d-digriet tieghu tal-5 ta' Lulju 2001 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato Laferla u l-AIC Joseph Jaccarini.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tal-14 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. Il-partijiet jaqblu mal-periti li l-fond jinsab fi stat mill-aghar, perikoluz, mhux tajjeb biex joqoghdu n-nies go fih. Ma jaqblux minn kellu jaghmel it-tiswijiet. L-intimata ghandha sebghin (70) sena. Ilha toqghod fil-fond madwar hamsin sena. Il-post fih tlett sulari u l-intimat toqghod go kamra isfer.

2. L-artikli tal-Kodici Civili li jolqtu dan il-kaz huma:

1559:'Meta sid il-kera u l-kerrej ikunu ghamlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, il-kerrej ghandu jaghtiha lura f'dak l-istat li jkun irceviha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jew tgharraq bi qdumija jew forza maggura."

1560:"Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, jinghad fin-nuqqas ta' prova

kuntrarja, li l-kerrej ircveva l-haga fi stat tajjeb, ukoll ghal dawk li huma tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556.”

1561:“Il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jippruvax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr ebda htija tieghu.”

1565:“Il-kerrej hu obbligat, taht piena ta’ danni, igharraf bla dewmien, lil sid il-kera, bl-uzuraprazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-haga mikrija.”

3. Ghalhekk:

(i) il-kerrej ghandu jitqies li kien irceva l-fond fi stat tajjeb, ghax ma ngiebet ebda prova li kienet saret xi diskrizzjoni tal-fond meta bdiet il-kirja (Art. 1560)

(ii) il-kerrej huwa ghalhekk obbligat li jrodd il-fond fi stt tajjeb, hlief ghal dawk il-hsarat li gejjin mill-qdumija tal-fond jew minn forza magguri (Art 1559).

(iii) tmiss lill-kerrej il-prova li l-hsarat ma humiex htija tieghu; fin-nuqqas ta’ din il-prova jkollu jwiegeb ghall-hsarat (Art 1561).

(iv) jekk xi hsarat ma ssewwewx meta kellhom jissewwew, ukoll jekk it-tiswijiet kienu obbligazzjoni tas-sid, izda dawn it-tiswijiet ma sarux ghax il-kerrej naqas milli jgharraf lis-sid b’dawn il-hsarat, kif jitlob l-art 1565, u minhabba f’hekk il-hsara tikber, ir-responsabbilita’ tkun tal-kerrej, li jkun naqas mill-obbligazzjonijiet tieghu taht l-art. 1565

4. Ma ngiebet ebda prova li l-intimata kienet gharrfet lir-rikorrenti li kien hemm hsara fil-fond li kienet tehtieg tiswijiet, sabiex jaghtu lis-sidien l-opportunita’ li jaghmlu t-tiswijeit – ukoll jekk mehtiega, ta’ natura straordinarja u hekk ma jhallux li l-hsara tikber hlief taghrif li l-gallarija kienet spiccat, u dan, dan l-ahhar. Jekk l-intimata kif tghid ix-xhud Carmelina Camilleri (fol 38) ma ghandhiex mezzi finanzjarji messha gharfet lir-rikorrenti mill-ewwel u tieghu l-passi jekk dawn jibqghu inadepjenti.

5. Deskrizzjoni tal-fond jidher li ma saritx. Jidher ukoll li l-kera tal-fond hu wiehed kontrollat u l-intimat kienet responsabbli ghall-manutenzjoni fuq gewwa. L-post jidher li hu mitluq ghal kollox qatt ma saret manutenzjoni jew xi sforz mill-intimata biex issewwi l-qaghda. Ma giex pruvat illi l-hsara giet jew almenu zdiedet htija tar-rikorrenti.

Billi r-rikorrenti ippruvaw il-kawzali li fuqha qed issejsu t-talba taghhom ghall-izgumbrament, l-Bord jilqa' t-talba taghhom u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 36, Pjazza Robert Sammut, Floriana; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur millum, bit-tama li l-partijeit jaslu ghal xi ftehim halli ma jbati hadd; kif inhu l-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa ghall-partijiet.

< Sentenza Finali >

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