MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2002

Rikors Numru. 45/2000/1

**Joan Pisani u Joseph Pisani**

**vs**

**Josephine maghrufa bhala Giusa Vassallo**

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimata tikri minghand l-esponenti l-fond numru 21 Camenzuli Street Sliema bil-kera ta’ Lm22.00.0 (tnejn u ghoxrin lira) fis-sena li jithallas kull tliet xhur bl-ahhar skadenza fl-1 ta’ April sat-30 ta’ Lulju, 2000;

Illi l-intimata ittraskurat il-fond in kwistjoni u ghamlet hsara konsiderevoli fl-istess;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jissottomettu li dan l-Onorabbli Bord ghandu ghar-raguni premessa jiffissa zmien qasir u perentorju lill-intimata sabiex tizgombra u tivvaka l-fond 21 Camenzuli Street Sliema u tirrilaxxa l-pussess f'idejn l-istess konjugi Pisani.

Ra r-risposta

Illi t-talba rikorrenti hija infondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante li l-hsarat li l-fond de quo ghandu huma tali li ghandhom jigu riparati mir-rikorrenti bhala sidien tal-fond, u ma humiex hsarat li gew ikkagunati minn traskuragni tal-intimata inkwilina.

Sema x-xhiea bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Ra d-digriet tieghu tas-16 ta' Jannar, 2001 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ra l-verbal tad-9 ta' Ottubru.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali f'dan ir-rikors hija wahda

"Illi l-intimata ittraskurat il-fond in kwistjoni u ghamlet hsara konsiderevoli fl-istess".

2. Ir-rikorrenti xtraw il-post minghand certa Mary Grech xi ghaxra/tnax-il sena ilu.  L-intimata kienet diga' kerrejja. Huma riedu jixtru hanut imma Grech ma riditx tbiegh il-hanut biss, imma ukoll il-fond ta' fuqu i.e. il-fond in kwistjoni.  Ir-rikorrenti xtraw kollox f'daqqa (xhieda Jason Pisani a fol 12-15).  In kontro-ezami r-rikorrenti giet mistoqsija jekk meta inxtara l-post, kienx dan fi stat ta' traskuragni.  Wiegbet

"Pero' ma kontx naf is-soqfa kif jinstabu.  Minn barra l-persjani u l-faccata, dik zgur qatt ma bajdithom".

Minn barra l-post kien jidher traskurat.

Qabel ir-rikorrenti stqarret li meta xtrat il-post

“kien hemm kawza mas-sid l-iehor, li kellha, u jien kont offrejtilha dak iz-zmien biex nidhlu nirrangawla u dejjem irrifjutat u darb’ohra qatritilha, kien il-bejt, nizel anke fil-hanut tieghi ghax ghandi hanut taht id-dar, u meta ghidtilha trid nghid lir-ragel jew lil xi hadd jaghmilulek, le, issa ngib lil xi hadd jien”.

Hemm pendenti kawza ‘tal-kriminal’ li l-Bord jifhem li saret imhabba l-hsara. Dettalji izjed ma inghatawx.

3. Ir-rikorrent jghid bhal martu li l-fond hu fi stat ta’ abbandun u traskurat ghax hekk thallih l-intimata li ghandha zewgt postijiet qrib u dawn tiehu hsiebhom. Kien offra lill-intimata biex jirranga l-bejt li kien iqattar imma ma thallihx jidhol gewwa (fol 10-12).

4. In-neputija tar-rikorrenti stqarret li qatt ma rat lill-intimata tiehu hsieb il-fond (fol 16-17

5. Mir-rapport tal-periti jirrizulta li l-post jinsab fi stat hazin hafna. Fix-xitwa xi ambjenti huma inabitabbli. Ir-rapport huwa dettaljat; isemmi l-hsarat u d-dmirijiet tas-sid u tal-kerrej. Il-Bord ser isemmi zewg siltiet:

a. “Jidher li almenu minn dawk ix-xogholijiet ta’ importanza principali illi suppost saru fil-fond u li huma skond il-ligi a karigu ta’ sidien il-kera u cioe’ z-zamm u t-twissijiet strutturali fis-soqfa, bjut u aperturi esterni, dawn ma sarux” (i.e. mis-sidien, zieda tal-Bord).

b. “……n-nuqqas ta’ tikhil u tibjid fil-hitan u soqfa interni huma a karigu ta’ l-intimata u jidher illi anki din naqset minn naha taghha illi tghamilhom, pero’ wiehed jista’ jsib ftit tal-gustifikazjoni ghaliex jekk il-bejt mhux qed izomm l-ilma ‘l barra izda qed ihallih jidhol u jcarcar mal-hitan huwa difficli illi wiehed jasal biex joqghod jaghmel

manutensjoni semplici meta l-manutensjon straordinarja ma hiex issir”.

6. Il-hsara kbira ma jirrizultax li saret mill-kerrej, prova li trid issir mis-sid (ara ‘Gerada vs Pace’, App. 05/03/84). Jidher li l-hsara grat jew bdiet tigri qabel ma l-post inxtara mir-rikorrenti. L-izgumbrament huwa s-sanzjoni esterna u mhux bizzejjed li r-rikorrenti jghidu li riedu jirrangaw il-hsara u l-intimata ma riditx iddahhalhom gewwa u qaltilhom li ser tiehu hsieb hi, biex il-Bord jilqa’ t-talba taghhom ghat-tkeccija (ara ‘Farrugia vs Murgo’, App. Civ. 29/04/96).

7. Minn naha l-ohra l-intimata setghet zammet il-fond fi stat ahjar kif zammet fi stat tajjeb proprjeta ohra taghha u ghalhekk ghanda tbati parti mill-ispejjez.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez imhabba dak li ntqal fuq jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

**< Sentenza Finali >**

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