



MALTA

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

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 18/2003/1

**Anthony u martu Magdalene Gatt, Maryanne u zewgha  
Vincent Scerri, Vitorin u zewgha Godwin Secrri, u  
Anthony Gatt mahtur kuratur *ad litem* ta'ommu  
Rosaria maghrufa Rose b'digriet tas-Sekond'Awla  
Nurm 9/2003**

**vs**

**Office Electronics Ltd**

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Anthony Gatt et pro et noe fejn  
jesponu b'rispett :

Illi Saviour Gatt - zewg Rosaria u missier Anthony Gatt,  
Maryanne Scerri u Vitorin Scerri – kien kera lis-socjeta  
intimata, li qabel kienet bl-isem *Office Supplies  
Distributors Ltd* – il-fond 71A, Triq Carini Santa Venera bil-  
kera ta' elf, tliet mija u erbgħa u ghoxrin lira u sitta u

disghin centezmu (Lm1324.96) fis-sena li jithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza mhallsa sal-31 ta' Awissu 2001 filwaqt li ta' l-iskadenzi minn Settembru 2001 sa Awissu 2002 il-kera kien depositat;

Illi tul is-snin il-fond imsemmi li jigi taht il-bini ta' terzi garrab hsharat kbar kif jidher mir-rapport tal-Perit Charles Buhagiar tat-12 ta' Ottubru hawn mehmuz markat Dok. A esebit *animo ritirandi* u ghalkemm interpella turranga u dawn il-hsharat is-socjeta intimata naqset li taghmel dan;

Illi ghalkemm l-esponent interpella lis-socjeta intimata kemm b'ittri bonarji u kemm b'ittra ufficjali sabiex irodd lura c-cwieviet, hija naqset li taghmel dan;

Illi fil-frattemp Salvu Gatt gie nieqes u l-armla tieghu Rose Gatt hija l-uzufruttwarja tal-fon *de quo* u billi din tbatu minn *demenzia senili* l-esponent inhatar kuratur sabiex tinfetah din il-kawza - Dok B esebit *animo ritirandi*.

Ghaldaqshekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Borg joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja tal-fond numru 71A Triq Carini Santa Venera u ghal dan il-ghan jipprefiggi terminu qasir u perentorju lis-socjeta intimata biex tizgombra mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawh ta' l-ittri bonarji tal-4 ta' Dicembru 2001, u tal-11 ta' Jannar 2002, u ta' l-ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju 2002 kontra s-socjeta intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta intimata Office Electronics Ltd fejn esponew:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond ghandha tigi michuda stante li hekk kif is-socjeta attrici ntebhet bil-hsharat kienet gharrfet immedjatament lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti kienu gew mgharrfa wkoll li l-hsara kienet kagunata minhabba n-negligenza u l-imperizija tas-sidien ossia l-okkupanti tal-fond li jissovrasta dak mertu ta' din il-kawza. Fil-fatt ir-rikorrenti dahlu f'negozjati direttament ma dawna t-terzi sabiex il-hsara tigi msewwija.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta' Ottubru 2003 li bih gew mahtura periti teknici, I-AIC Fredrick Valentino u I-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti

Ra l-verbali tat-2 ta' Marzu u tas-6 ta' April 2005.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ikkonsidra,

1. Il-periti mahtura mill-Bord wara li kkonfermaw ir-rapport tal-perit ex-parte Charles Buhagiar ghalqu r-rapport taghhom hekk: 'Illi l-hara li tesisti fil-mahzejn . . . hija strutturali u ta' entita konsiderevoli. Tali hsara tikkwalifika ai termini tal-ligi ghall-ghoti ta' zgumbrament. Wiehed irid pero jinnota u jirrealizza li tali hsara ghandha l-origini taghha direttament u esklussivament mill-propjeta ta' terzi . . . . u ghal hekk . . . f'tali kaz in ezami, tkun trid tigi mizuna il-htija ta' l-istess inkwilin, jekk kien hemm, fil-propagazzjoni ta' tali hserat' (fol 21)

2. Illi skond il-periti l-hsara hija kbira u maz-zmien qeghda tikber. Il-hsara gejjja minn propjeta ta' terzi. Jirrizulta li meta r-rikorrent gie mgharraf l-ewwel darba li l-hsara kienet diga kbira. Is-socjeta intimata ma kinitx gharrfitu b'xejn. Flimkien ma terzi s-socjeta intimata ma hallietx lir-rikorrent isewwi li ghall-ewwel ried jaghmel tajjeb hu. Il-Bord kkonsulta mal-periti u jirrizulta li dan it-telf ta' zmien kompli zied il-hsara li dwarha s-socjeta intimata missha tkellmet qabel. Il-kerrej ma jistax ihalli li tigi hsara lill-fond meta kull ma kellu jaghmel kien li almenu jghidlu x'qed jigri.

3. Il-ligi titkellem dwar 'hafna ksara' maghmula mill-kerrej. It-terminu **hafna** hu kapaci li jigri apprezzat effettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hserat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kundizzjoni tal-fond kerrej imma wkoll mal-mod kif dawn il-hserat

kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interess tal-lokatur' (Darmanin vs Galea et, App 24/04/1998). Fid-dawl tar-relazzjoni tal-periti li ghandha taghmel parti shiha minn din is-sentenza l-hsarat huma kbar.

4. 'Hu principju stabbilit mil-ligi komuni l-l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga lilu mikrija bhala missier tajjed ta' familja. (KC 1556). Skond l-artikolu 1561 tal-Kap 16 'l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u jew hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprvuaw li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu.' Galadarba l-kerrej hu tenut jirritorna l-haga lilu lokata fi stat tajjed f'gheluq il-kirja, jesistu imbghad, principju ta' indoli generali li l-kerrej hu obligat josserva. Milli jinghad fl-artikolu 1126(1), Kodici Civili, illi 'fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkonserva l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna. Dan l-artikolu, kombinat mal-precitat dispot 1561, Kodici Civili, igib li l-piz tal-prova dwar in-nuqqas ta' htija hi mill-ligi mixhut fuq l-inkwilin. Jghodd ma dawn id-disposizzjonijiet l-principju generali stabbilit fl-artikolu 1133, Kodici Civili, li jippresumi l-htija fid-debitur inadempjenti.'" (Cassar et vs B&M Supplies Ltd, App 1/12/2004).

5. B'mod passiv il-kerrej holoq hsara lis-sid li sab dahru mal-hajt, li jasal fi stat li ma jistax jirringa id-danni li dejjem jikbru. Dan huwa kaz fejn il-kerrej seta wkoll talab ix-xoljiment tal-kirja quddiem il-qrati ordinarji. Il-Bord josserva wkoll li s-socjeta intimata ma tantx interessat ruhha f'dawn il-proceduri.

Ghal hekk il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehd u f'idejhom il-fond 71A Triq Carini Santa Venera, billi x-xoghol li jrid isir hu ta' natura urgenti l-Bord jaghti xahar (1) zmien ghat-tkeccija, l-ispejjez jithallsu mis-socjeta intimata.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----