



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

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 2/2003/1

**Rose Tanti w uliedha Spiridione Tanti, Catherine Sultana, Maria cutajar, Guza Mallia, Anthony Tanti, Gaetano Tanti, Doris Grech, Teresa Sammut, Anna Borg, Emmanuel Tanti, Alfred Tanti u Frances Abela**

**vs**

**R.C.M.J. Company Limited u Raymond Bord personalment ghal kull interess li jista' jkollu.**

### **II-Bord**

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn jiddikjaraw illi huma jikru lis-socjeta ntimata l-garage numru 92, Depiro Street, Sliema versu l-kera ta' mitejn u disghin lira (Lm290) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Jannar, 2003;

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi fl-istess fond gew kawzati hsarat sostanzjali u jinstab fi stat dilapidat sew minhabba nuqqas ta' manutenzjonida parti ta' l-istess intimati;

Peress illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja fosthom li naqsu li jesegwixxu l-ispejjes necessarji sabiex izommu l-fond inkwistjoni fi stat tajjeb ta' munutenzjoni u danui skond l-obbligu minnhom assunti fuq l-iskrittura relattiva ta' lokazzjoni datata 11 ta' Frar, 1983;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijeta premissi:-

Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond de quo u konsegwentement ghalhekk jordna lill-intimati jizgumbraw 'il barra mill-istess fi zmien qasir u perentorju li jkun joghgbu jiffissa l-istess Bord; Bl-ispejjed kontra l-intimati;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati fejn qed jecepixxu illi t-talba tal-atturi ghandha tigi michuda bl-ispejjes stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

Illi kwalsiasi hsarat li zvilupaw fil-fond meritu tal-kwistjoni ma sarux minhabba negligenza jew nuqqas ta' kura da parti tal-intimati. Anzi kif ser jirrizulta waqt il-kawza, l-intimati hadu l-proceduri kollha necessarji biex iwaqqfu fil-pront il-hsara li kienet qed isir fil-fond minn terzi u cioe' mill-inkwilini li jirrisjedu fl-appartamenti fuq il-fond inkwistjoni;

Illi ghalhekk l-azzjoni li kellha ssir m'hijiex dik odjerna, izda kawza ghad-danni u l-istess priceduri kellhom jigu ndirrazati mhux kontra l-intimati izda kontra l-inkwilini tal-fondi soprastanti dan il-fond inkwistjoni bhala l-persuni kulpabbli ghall-istess hsarat;

Illi minghajr ebda pregudizzju, l-hsarat ilmentati ma sarux instantanjament izda gew ikkagunati matul medda ta' zmien, matul liema perjodu r-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb x'kein qed jigri. Nonostante dan ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera proprju sa xahar ilu u cioe' sal-ahhar ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Dicembru, 2002, kif ser jigi ppruvat ukoll waqt il-kawza. Ghaldaqstant issa, fic-cirkostanzi ma jistawx jippretendu li jressqu l-ilment taghhom.;

Illi fil-kwalsiasi kaz, u dejjem minghajr ebda pregudizzju, kwalsiasi hsarat li tfaccaw fil-fond gew irrangati mill-intamati qabel ma gew intavaolati l-proc eduri odjerni u dan kif ser ikun ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba ikun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors inkuz ir-rapport tal-periti teknici (fol 66) nominati minn dan il-Bord biex jassituh;

Ikkunsidra:

Illi minn dak li ngieb a konjizzjoni tal-Bord, jirrizulta illi r-rikorrenti huma l-proprietarji tal-garage numru 92 Depiro Street, Sliema, mikri lis-socjeta' intimata bil-kondizzjonijiet msemija fi skrittura tal-11 ta' Frar 1983 fosthom li "kull spejjez ohra, ta' gewwa u ta' barra ikunu a karigu tal-istess Raymond Borg nomine". Dan il-garage jintuza biex jitqieghdu karozi tal-kiri tan-negoju gesit mill-intimati. L-ilment tar-rikorrenti ma jirrigwadax iz-zamma generali tal-fond ghaliex jidher illi dan kien mizmum fi stat tajjeb hlief fir-rigward tas-saqaf fuq in-naha ta' wara fejn jirrizulta illi hemm hsarat serji.

Jirrizulta illi dan il-garage huwa sottopost ghal-blokka ta' appartamenti fejn l-art tal-bitha tal-appartament tal-ground floor hija parti mis-saqaf tal-garage de quo. Minhabba perkolazzjoni ta' ilma minn din il-bitha, dan il-parti tas-saqaf soffra hsarat konsiderevoli. L-intimat jghid illi konxju tal-fatt illi din il-hsara kienet a karigu tieghu, huwa ghamel minn kollox mhux biex iwwaqqaf milli tkompli ssir aktar hsara billi ghamel kuntatt mas-sidien tal-appartamenti u ghamel rapport lill-awtoritajiet sanitarji u dan peress illi l-perkolazzjoni kienet l-aktar dovuta minhabba ksur fis-sistema tad-drenagg tal-appartamenti. Peress illi s-sidien tal-appartamenti ma kienex qablu dwar min ghandu

jagħmel tajjeb għal dawn il-hsarat, l-intimat kien ukoll għamel rapport lill-Pulizija sabiex iggiegħel lis-sidien inehhu l-inkonvenjent izda gara li l-Pulizija inizjat proceduri kriminali kontra l-intimat biex isewwi l-hsarat fis-saqaf tal-garage tiegħu peress illi dan kien ta' perikolu għas-sidien ta' fuq;

Il-periti teknici tal-Bord irrelataw illi fil-garage kien hemm xogħolijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni recenti fosthom ...kienu kostruiti għamla ta' pilastru tal-bricks bħala mezz ta' reffiegħha li qed iwieznu direttament travi tal-hadid imqiegħdin godda flimkien ma pjanci tal-hadid, imrikkbin fuqhom, li huma incir jew livell mas-sqaf dannegġjat tal-konkos.. (fol 67) In effetti din hija r-riparazzjoni ordnata mill-Qorti tal-Magistrati fuq struzzjonijiet tal-Perit Tekniku Valerio Schembri. Dak ix-xogħol kien mehtieg biex jassigura li ma jaqax is-saqaf, allura il-bitha, tal-appartament sovrastanti.

L-intimat jgħid illi r-rikorrenti kienu jafu bil-problema tas-saqaf u minkejja dan kienu jaccettaw il-kera tant li wiehed mir-rikorrenti, Alfred Mallia kien jgħidlu li ser iħalli kollox f'idejha u li ma jinterressahx. Ir-rikorrenti mhux qed jichad illi hemm danni fis-saqaf izda jgħid li dawn kienu kawzai minn terzi persuni u cioe is-sidien tal-appartament sovrastanti. Minkejja dan, huwa għamel minn kollox biex jirmedja is-sitwazzjoni u kien ilu snin jipprova isib soluzzjoni. Fl-affidavit tiegħu a fol 20, izda, l-intimat jgħid illi "jiena ma stajt x nidhol fl-appartamenti u fil-partijiet komuni ta' Manche' Flas u nagħmel ix-xogħolijiet jiena peress li hemmhekk m'għandi l-ebda titolu". Din id-dikjarazzjoni tal-intimat hija ferm dannegjanti fil-konfront tiegħu għar-ragunijiet segwenti:

Fl-ewwel lok, l-intimat iqis illi huwa mexxa bħala *bonus paterfamilias* f'kull azzjoni tiegħu biex jirmedja s-sitwazzjoni. Huwa minnu li mid-dokumenti esebiti, inkluzi ittri lis-sidien, rapporti lill-awtoritajiet sanitarji u rapporti tal-periti teknici tiegħu, jidher li l-intimat kien tassew koncernat bis-sitwazzjoni. Izda minkejja dan kollu, inkluzi ittri legali kontra is-sidien tal-appartamenti ma tirrizulta ebda notifikazzjoni tas-sitwazzjoni lis-sidien tal-garage. Il-

korrispondenza dwar il-hsara fis-saqaf hija wahda vasta izda ma tinkludi ebda avviz lis-sidien li l-proprjeta' taghhom qed issofri danni serji. Huwa pacifiku u ma hemmx htiega li jkunu citiati sentenzi biex juru li l-inkwilin ghandu jzomm l-fond lilu mikri fi stat ta' manutenzjoni tajba biex dan jirritorna l-fond lura fi stat tajjeb meta tkun determinata il-kirja "fair wear and tear excepted". Ghalhekk kull inkwilin ghandu jiehu hsieb tal-fond bl-istess mod daqs li kieku dak kien tieghu. Fis-sitwazzjoni in dizamina huwa evidenti li l-intimat ma sewwiex il-hsarat fis-saqaf tal-fond izda ghamel irfid biex ma jkunx hemm periklu li dan jisfronda. Id-dikjarazzjoni tieghu li ma setax jaghmel ix-xoghol mehtieg ghaliex m'ghandux titolu fuq l-appartamenti ta' fuqu mhix wahda accettabli ghaliex huwa kellu diversi rimedji legali kontra dawn is-sidien biex igieghhom isewwu il-hsara. B'dan kollu m'ghandux jiftiehem illi kien l-intimat li kkawza l-hsarat ghaliex ma hemm l-ebda dubju li l-hsarat fizici kienu kawzati mill-appartamenti sovrastanti. Izda, l-obbligu tal-intimat li jmur fil-fond tal-problema, kien jinkludi li jsib rimedju biex tisewwa l-hsara u mhux biss li jilqa' kontra l-eventwalita' li jisfronda s-saqaf. Fil-fehma tal-Bord, l-inadempjenza tal-intimat tista' ukoll tqieghed lir-rikorrenti fil-posizzjoni li wara t-trapass taz-zmien, id-dritt taghhom kontra terzi jista' jintilef bil-preskrizzjoni kawza tan-nuqqas ta' agir tal-intimat sia biex jinfurmahom bil-hsara kif ukol bin-nuqqas ta' azzjoni kontra is-sidien tal-appartamenti. Is-sitwazzjoni tista' ukoll tinvolvi kwistjoni dwar min jista' jaghmel azzjoni kontra is-sidien tal-appartamenti u cioe l-inkwilin intimat qua detentur jew is-sidien rikorrenti qua possessuri u tali kwistjoni tista' tkun risposta biss jekk ir-rikorrenti ikunu infurmati li hwejjighom qed jirrekaw danni u per konsegwenza jinghataw l-opportunita' li javvantaw id-drittijiet taghhom. L-intimat certament ma jistax jghid li qeda l-obbligu tieghu li jzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba billi ghamel dak li ordantlu l-Qorti tal-Magistrati, ghaliex dak huwa biss irfid u bl-ebda mod ma jissodisfa l-obbligi teighu versu r-rikorrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Scicluna et vs Kummissarju tal-Artijiet deciza 28/2/2003 mil-Prim'Awla tal-Qorti Civili** kien ritenut illi il-kerrej hu

Kopja Informali ta' Sentenza

obbligat jinvigila ghall-konservazzjoni tal-haga, *custodiam praestare debet* u allura ghandu d-dover li javza lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jezigi rimedju guridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien. F'dan il-kaz minkejja li kull hsara kienet a karigu tal-inkwilin, certament kellu d-dover li javza lis-sidien ghaliex dan kien jolqot direttament lilhom qua certi drittijiet kontra terzi anke jekk fl-ahhar mill-ahhar l-ispiza taggira fuqu.

Ghal dawn il-mottivi il-Bord jiddeciedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond 92, Depiro Street, Sliema wara il-hmistax (15) ta' Novembru 2007 u jordna lill-intimati jizgombraw il-fond mhux aktar tard minn din id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----