MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' April, 2008

Rikors Numru. 145/1995/2

Gasan Properties Limited

vs

Emanuel Sultana

Il-Bord.

Ra r-rikors tas-Socjeta’ Gasan Properties Limited li jghid hekk:

Illi l-esponenti nomine jikri lill-intimat il-fond appartament 1, ‘Thames Flats’, Triq Rejd, Gzira, bil-kera ta’ sittax-il lira Maltin (Lm16.00) fis-sena li jithallsu bl-iskadenzi ta’ erba’ liri Maltin (Lm4.00) kull tlett xhur, l-iskadenza li jmiss hija dik tal-1 ta’ Jannar 1996.

Illi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors l-intimat halla l-fond minnu abitat fi stat malandat hafna tant

illi l-istess fond qed jiddeterjora u gia' garrab hsarat konsiderevoli.

Illi kif jirrizulta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, wahda mill-kundizzjonijiet generali ta' kirja hija illi l-inkwilin izomm f'kundizzjoni tajba l-fond lilu mikri.

Illi ghalhekk l-intimat naqas li jottempra ruhu mal-kundizzjonijiet generali tal-kirja lilu moghtija milll-esponenti nomine.

Ghaldaqstant l-esponenti nomine jitlob bir-rispett illi ghar-ragunijiet fuq premessi dan il-Bord joghgbu jawtorrizah jirriprendi l-pussess tal-fond appartament nru 1, Thames Flats Triq Rejd, Gzira u jordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss mill-istess Bord.

Bl-ispejjes kontra l-intimat.

Ra s-sentenza tal-Bord tas-7 ta' Mejju 1996 li permezz taghha kien laqgha t-talba tar-rikorrenti u awtorizzah li jirriprendi l-pussess tal-fond numru wiehed (1) Thames Flats, Triq Reid, Gzira, u ghal fini tal-izgumbrament tal-intimat ipprefiga terminu ta' xahar bl-ispejjez kontra l-intimat;

Ra is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' April, 1998 dwar dan il-kaz , liema Qorti annullat s-sentenza su citata u li permezz taghha l-atti intbaghtu lura lil dan il-Bord biex jitratta u jiddeciedi r-rikors skond il-ligi wara li jisma' l-partijiet.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza, l-Bord kien assenja biex jassistuh bhala membri teknici lill-Periti AIC Joseph A Briffa u AIC Anthony Fenech Vella. L-istess membri kienu hejjew

rapport u pjanta u li jiffurmaw parti minn din is-sentenza. Dan ir-rapport jinkorpora s-segwenti konkluzzzjoni:

Milli ikkonstataw il-Membri teknici, il-flat ilu ma jitbajjad izda kollox ma kollox ma jinsabx fi stat ta' traskuragni. L-aperturi tal-injam, specjalment minn barra jidhru li ilhom ma jinzebghu. F'xi hitan fejn indikat fuq il-pjanta jinsabu xi konsenturi li huma dovuti minn vibrazzjoni tul iz-zmien peress li l-hitan ta' dan il-Flat huma mibnija fuq travi tal-konkos pjuttost ta' sezzjoni zghira. Parti mis-saqaf tal-garage sottopost li jigi taht il-bitha immarkata GH u l-bjut madwar il-Flat jidhru xorbu l-ilma u ghandhom ix-xibka kostruttiva tidher. Dawn il-bjut kienu mhollija fuq is-cement.

Illi s-socjeta' rikorrenti ressqet xhieda ta' periti teknici in sostenn tat-talba taghha. A fol 78 u 79 tal-process, il-Perit Michael Falzon ipprezenta affidavit biex jikkonferma r-rapport tieghu li hejja dwar il-fond 65/6 Reid Street, Gzira fuq rikjesta tal-okkupant Ms Anna Zahra. Dan il-fond jinsab sovrastanti garage u s-soqfa tal-garage ghandhom jitqiesu perikoluzi minhabba l-istat hazin tat-travi li qieghed ukoll jikkawza konsenturi fil-bini ta' fuqu. Il-flat 65/6 ghalhekk m'ghandux ikun uzat ghall-skop ta' abitazzjoni. Il-Perit Arkitett Richard Aquilina ukoll ikkonferma r-rapport minnu redatt dwar il-fond 65/8 Reid Street, Gzira okkupat minn Raymond Zahra. Fir-rapport tieghu, l-Perit jghid li spezzjoni il-fond numru 63 li hhuwa sovrastanti ghal dak numru 65/8. Dan si tratta ta' garage kbir msaqqaf bi travi tal-konkos li kellhom konsenturi fihom. Dan is-saqaf qed jerfa l-fond numru 65 li jikkonsisti fi tmien flats u qieghed fi stat perikoluz u l-inkwilini ghandhom ikunu evakwati immedjatament.

Dawk kienu l-unici xhieda mressqa mir-rikorrenti filwaqt li l-intimat ressaq rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti, George Chetcuti Ganado, li kkonferma li hemm hsarat fil-garage sottopost ghal dak mertu tal-kawza. Kwantu ghal fond 65/1, dan ix-xhud ma kienx jaf jghid xi hsara hemm fih;

Ikkonsidra:

Illi l-premessa prinicpali tar-rikorrenti kienet is-segwenti:

"Illi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors l-intimat halla l-fond minnu abitat fi stat malandat hafna tant illi l-istess fond qed jiddeterjora u gia garrab hsara konsiderevoli";

Is-socjeta' rikorrenti ma ressqet ebda prova dwar dan, anzi, ipproduciet zewg periti teknici *ex parte* li kkonfermaw li l-bini sovrapost ghall-garage numru 63 qed igarbu hsarat perikoluzi minhabba l-istat hazin tal-istess garage. Il-hsara prezenti fil-fondi 65/6 u 65/8 bl-ebda mod ma hija konnessa mal-hsarat fil-fond 65/1 ghaliex il-kawza tal-hsarat hija l-istat hazin tal-garage sottopost. Issa jekk il-hsara fil-garage hija kawzata minn xi fatt attribwibbli lill-inkwilin immedjatament sovrapost, allura kien jispetta lis-socjeta' rikorrenti tressaq il-prova idoneja izda mir-rapport tal-periti membri tal-Bord ma jidhrix li dan huwa l-kaz.

Ghal dawn il-mottivi, tichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti bi spejjez kontra taghha;

Stante id-dikjarazjonijiet tal-Perit AIC Michael Falzon u l-Perit AIC Richard Aquilina dwar il-fond 65/6 u 65/8 Reid Street, Gzira, fejn it-tnejn kienu tal-opinjoni illi dawn il-fondi huma perikoluzi u ma jistghux ikunu wzati ghal skop ta' abitazzjoni u dan minhabba l-istat hazin tal-garage sottopost, il-Bord jordna li kopja ta' din is-sentenza tintbaghat lill-Kummissarju tal-Pulizija ghal kull azzjoni li jista' jidhirlu xierqa.

< Sentenza Finali >

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