MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2008

Rikors Numru. 57/2001/1

Frances Vella u zewgha Albert Vella

Vs

Carmen Ciantar

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew:-

Illi l-intimata tikri minn ghand l-esponenti l-fond dekontrollat numru 52, Triq San Tumas, Birzebbuga, bil-kera ta’ tmenin lira (Lm80.00) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta’ Novembru ta’ kull sena;

Illi repetutament l-intimata naqset milli twettaq l-obbligi taghha bhala inkwilina ta’ dan il-fond sabiex l-istess fond jinzamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni kif kien gie lilha mikri;

Illi matul is-sena 1988 ir-rikorrenti kien diga kellhom jidhlu fi spejjez kbar ta' riparazzjoni fis-soqfa u kif ukoll f'hitan ta' l-istess fond minhabba li l-intimata naqset milli taghmel il-manutenzjoni necessarja sabiex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni;

Illi dan l-ahhar l-intimata avvicinat mill-gdid lir-rikorrenti sabiex isiru mill-gdid xoghlijiet ta' riparazzjoni fl-istess fond minhabba l-kundizzjoni hazina li kien jinsab fiha l-istess fond;

Illi minn spezzjoni ta' l-istess fond irrizulta li minhabba n-nuqqas kontinwu ta' manutenzjoni ta' parti ta' l-intimata, dahal fis-saqaf u strutturi ta' l-istess fond, kwantita' kbira ta' ilma li ghamlet hsara konsiderevoli fl-istess fond skond certifikat ta' Perit Arkitett anness mar-rikors bhala Dok A;

Illi l-intimata minn jeddha u minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti ghamlet ukoll tibdiliet fl-istess fond u nehhiet partijiet originali ta' l-istess fond b'tali mod li l-istess fond ma jistax jerga jigi ripristinat fl-istat pristinu tieghu;

Illi dawn in-nuqqasijiet da parti ta' l-intimat ikkawzaw hafna hsara u jammontaw ghal ksur ta' kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tahtha ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi ghalkemm interpellata biex tirritorna c-cwievet u l-pussess vakanti ta' l-istess fond u anke sabiex taddivjeni ghal likwidazzjoni tad-danni kawzati b'ittra ufficjali tat-13 ta' Marzu 2001, l-intimata baqghet inadempjenti;

Talbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux aktar il-kirja tal-fond hawn fuq imsemmi u sabiex jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond mikri lill-intimata fi tmiem l-iskadenza attwali li taghlaq fl-14 ta' Novembru 2001, ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-13 ta' Marzu 2001 u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-esponenti inkluza azzjoni minhabba d-danni lilha kawzati.

Rat kif ukoll id-dokument anness mal-istess rikors u market '<u>Dok A</u>' a fol 3 tal-atti.

Ra r-risposta tal-intimata (fol 6 ibid) u li biha esponiet bir-rispett:-

Illi mhuwiex minnu li l-esponenti naqset mill-obbligi taghha li zzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u lanqas ma huwa minnu li kkawzat xi hsara fil-fond, u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat d-digriet moghti fit-28 ta' Gunju 2002 u li bih gew nominati l-membri teknici ta' dan il-Bord ossija l-Periti Joseph Sciberras u Frederick Valentino (Fol 12 ibid).

Rat l-atti kollha tal-kaz.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi <u>r-rikorrenti</u> (fol 14 et seq ibid) spjegat illi "f'xi zmien wara s-sena 1972", ommha kienet tat b'titolu ta' kera, lill-intimata, l-post in kwistjoni u dan ghall-iskop ta' villeggatura fis-Sajf. Waqt l-istess kirja, l-post kien gie dekontrollat kif jidher mic-ceritifkat anness a fol 18 ibid. Eventwalment, l-intimata kienet bdiet tilmenta mar-rikorrenti dwar is-saqaf li skond hi, kellu jinbidel. Dwar dan, r-rikorrenti, uriet li kienet sorpriza peress li hi taf li s-saqaf kien dejjem fi stat tajjeb. Difatti hi sostniet illi l-istess post kien gie fi stat hazin "… kemm dam f'idejn l-intimata". Cjononostanti hi, bil-parir tal-perit taghha kienet esegwiet ix-xogholijiet rikjesti bi spiza ta' madwar Lm300. Pero, dwar is-saqaf, l-intimata kienet baqget issostni li s-saqaf kien perikoluz u minhabba hekk kienu ittiehdu proceduri kontra taghha mill-Pulizija u fil-konklusjoni ta' dawn, il-Qorti kienet sabitha mhix hatja ghax il-periklu kien effettivament tnehha. Fil-frattemp ir-rikorrenti kienet saret taf u skopriet illi l-intimata kienet ghamlet tibdil strutturali fil-post billi kienet estendiet u kabbret il-kcina. Dan kien sar avolja r-rikorrenti kienet oggezzjonat ghalih espressament. Bhala konsegwenza ta' dan it-tkabbir tal-kcina kienet ckienet il-bitha u dan konsiderevolment.

F’Novembru tas-sena’ 2000, l-intimata kienet regghet qaltilha illi “… s-saqaf rega’ gie fi stat hazin”. Inoltre f’Jannar tas-sena’ 2001, “xi neputi taghha kien qed jinsisti li jakkwista l-istess post. Ghalhekk, hi kienet marret fil-post akkumpanjata mill Perit Anton Zammit (ara fol 3 u fol 30 ibid) u binha u kienet innotat illi s-saqaf kien “… fi stat aktar hazin milli kien… “ fl-1987/88. Difatti hi rat li ilma kien ippenetra fis-saqaf ta’ l-kamra l-kbira ta’ barra fl-ewwel sular u kien qed jikkawza hsara bil-hadid imsaddad li kien qed jaghmel hsara fil-konkos. F’kamra ohra, nstab li l-istat taghha kien ukoll aghar, waqt li t-tromba u l-bejt kienu jidhru fi stat ta’ abbandun bi qsim jew konsenturi u l-kisi jinqala. Fil-kcina kien hemm umdita’ konsiderevoli bil-gir qed jaqa’ mill-hitan. Ghalhekk ir-rikorrenti qed tghid illi l-post kien nieqes minn attenzjoni u manutenzjoni. Inoltre, meta nbdew dawn il-proceduri, l-intimata “… bdiet taghmel xi xogholijiet fil-fond in kwistjoni” (ara ukoll ix-xhieda ta’ Vincent Camilleri a fol 26 ibid u ta’ Peter Barbara a fol 27 ibid kif ukoll tal-Avukat Dottor Christopher Vella a fol 38 sa fol 41 u r-ritratti hemm annessi).

Ikkunsidra

Illi l-intimata (a fol 62 et seq ibid) meta xehdet, in subizzjoni, jidher li stqarret illi “s-saqaf ma ghamiltlu xejn la darba ma rajtx l-ilma niezel” izda “qabel ma gew il-Periti tal-Qorti (presumibilment ta’ dan il-Bord “kienet ghamel xi xogholijiet (ara ghal kull bon fini x-xhieda ta’ Glenn u George Ciantar a fol 104 u 105 ibid).

Ikkunsidra

Illi, difatti l-Membri Teknici ta’ dan il-Bord, kif jidher mir-rapport taghhom a fol 83 u fol 84 ibid issottomettew illi kien hemm indikazzjoni cara li qabel l-access (mizmuma fl-10 ta’ April 2003) kienu ntghamlu xogholijiet ta’ tiswijiet u dekorazzjoni ta’ parti tal-inkwilina”. Pero’ xorta wahda kien gie kostatat illi f’erba’ (4) setturi tas-saqaf kien hemm tfaqqiegh tax-xibka kif ukoll zewg travi tal-hadid imdendlin sabiex jirfdu l-istess saqaf.

Ikkunsidra

Illi, mill-premess, jidher car u evidenti b'mod lampanti illi l-intimata, anke "ex admissis" ma tantx kienet herqana sabiex taghmel il-manutenzjoni tal-post in kwistjoni qabel ma nbdew dawn il-proceduri. Difatti jidher illi tali nuqqas da parti taghha irrisulta fi hsarat strutturali fl-istess post u dan b'mod konsiderevoli.

Illi, ghalhekk, fuq din il-bazi, biss it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talbiet kollha kif dedotti mill-istess rikors u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex ma' jgeddux aktar il-kirja tal-fond 52, Triq San Tumas, Birzebbugia u sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess fond fi tmiem l-iskadenza li ghalqet fl-14 ta' Novembru 2001.

Bl-ispejjes kollha jithallsu mill-istess intimata inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Marzu 2001. B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti inkluzi dik minhabba d-danni lilha kawzati.

< Sentenza Finali >

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