MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2010

Rikors Numru. 66/2003/1

Josephine Attard, Paul Borg, Geraldine Critien mart Anton minnu assistita, Maria Soler mart Dottor Dennis minnu assistita, ir-Reverendu Kanoniku Francis Perici, Maria Perici, Therese armla ta' Henry Joseph Bonello, Victoria Perici, John Perici Calascione, Martin Azzopardi bhala mandatarju specjali tal-assenti Marie Azzopardi, Arthur Charles Bonnici u Josephine Bonnici, Lino Azzopardi, Almathea Azzopardi, Anna Anastasi mart David minnu assistita, Marina Azzopardi, Denis Azzopardi.

vs

Wembley Stores Company Limited

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond numru 251, Saint Paul's Street, Valletta, liema fond jinsab lokat lis-socjeta' intimata:

Illi kif jirrizulta mic-certifikat tal-AIC Martin Debono (li kopja tieghu hi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok A) il-fond de quo jinsab fi stat ta' abbandun u manutenzjoni hazina hafna, tant li qieghed jikkostitwixxi sahansitra possibilita' ta' periklu:

Illi s-socjeta' ntimata naqset milli taghmel manutenzjoni kwalsiasi fil-fond de quo:

Illi ulterjorjament jirrizulta wkoll illi l-fond de quo ma huwiex qieghed jigi utilizzat u oltre tali non uso, qieghed jigi imholli maghluq u mitluq:

Illi ghaldaqstant jissussistu ragunjiet validi fil-ligi ghar-ripriza tal-fond de quo mir-rikorrenti:

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu in vizta tal-premess, jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju minnu ffissat ghal dan l-iskop titlaq u tizgombra mil-fond numru 251, Saint Paul's Street, Valletta:

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma verament koproprjetarji tal-fond numru 251, Triq San Pawl, Valletta;

Illi kif ser jistabilixxi l-esponent waqt il-procedura odjerna, mhux minnu li l-fond imsemmi jinstab fi stat ta' abbandun u ta' manutenzjoni hazina hafna b'possibilita' ta' periklu kif semplicement allegat stante li ma hemm ebda certifikat peritali anness mar-rikors taghhom, u anzi tixtieq izid tghid li hi kienet ghamlet diversi xogholijiet fih kif obbligata mil-ligi tant li llum jinstab fi stat ahjar milli kien;

Illi hi wkoll kontestata l-allegazzjoni illi l-fond mhux qed jigi utilizzat u qed jithalla maghluq u mitluq, u dan ukoll kif ser jigi pruvat ahjar waqt dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti fir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontirhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi fir-risposta taghha’ s-socjeta’ intimata irrabadiet b’mod preliminari illi r-rikorrenti ghandhom fl-ewwel lok jippruvaw illi huma verament kollha kompropretarji tal-fond. Dwar dan xehed wiehed mir-rikorrenti Paul Borg li qal biss li din il-proprejta’ hija provenjenti minn donazzjoni minn ommhom versu tieghu u ohtu Josephine Attard fid-9 ta’ Jannar 2003. Ghalkemm kien ikun aktar desiderabbli li r-rikorrenti joffru provenjenza aktar luminanti minn din anke tenut kont li r-rikorrenti jidhru li huma provenjenti minn familji ohra, s-socjeta’ intimata ma pprofondietx l-ilment taghha u ma stimulat ebda dubju iehor dwar ir-risposta preliminari taghha. Tenut kont li din mhix procedura intiza ghal rimedju petitorju, din id-dikjarazzjoni mhux kontestata tar-rikorrenti ghandha titqies sufficjenti sabiex il-kawza tipprocedi;

Illi r-rikorrenti ivvantaw it-talba taghhom ghar-ripresa tal-fond mikri bazata fuq in-*non uzo*, nuqqas ta’ manutenzjoni, abbandun u stat deterjorat tal-istess fond. Il-perit arkitett tar-rikorrenti rrilaxxja certifkat b’dawn il-lanjanzi li jinsab esebit a fol. 11 tal-process. Paul Borg xehed illi lavrant tas-socjeta’ intimata kien fethilhom il-fond biex jispezzjonawh fuq talba taghhom u ikkonfermalhom li dan kien ilu ma jintuza madwar hames snin. Huwa kien acceda fih ghaliex wiehed mill-girien kien ilmenta li kien qed jinstadd id-drenagg. Dan il-post kien vojt u kien evidenti li ma kienx qed jintuza. Il-hsarat fil-hitan u fil-gallerija kif ukoll f’uhud mix-xorok huma bizzejjed, skond ix-xhud, biex jikkonferma dak li kien qed jghid.

Rapprezentant tal-Water Services Corporation xehdet illi l-kontijiet jintbaghtu fl-indirizz ta' Wembley Stores, Republic Street, Valletta. Qalet ukoll li l-meter ilu ma jinqara minn qabel l-1996 u dan ghax ma jkun hemm hadd;

Rapprezentant tas-socjeta' intimata, Christopher Gauci, xehed illi l-fond jintuza bhala stores ta' oggetti li jinbieghu b'mod stagjonali u ma tinzammx merkanzija fih. Huwa esebixxa ricevuta biex juri li ghall-istagun tal-Milied tas-sena 2005 kien inxtraw qfief biex jintuzaw ghall-"hampers" u tqieghdu hemm sakemm ikunu utilizzati. Fih jitqieghdu ukoll "display equipment u affarijiet promozzjonali u stagjonali". Huwa spjega li kienet saret manutenzjoni xi zmien ilu fejn kienu naqqxu l-hajt stante li z-zebgha kienet dejjem tfarfar kif ukoll ghaddew dawl gdid u gebla tal-franka ghall-art.

Illi l-periti membri tal-Bord accedew fil-fond fis-7 a' Frar 2006 u kellhom is-segwenti x'jirrelataw:

L-istess post huwa sprovvist mis-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma ghalhekk hemm indikazzjoni li kien hemm installazzjoni ta' l-istess servizzi qabel. Gie osservat ukoll illi l-arlogg tad-dawl li kien hemm installat fil-fond huwa mit-tip recenti cioe' id-"digital type".

Bhala osservazzjonijiet konklussivi ahna tal-fehma minn dak li rajna:
a. illi l-maggior parti tal-fond ma huwiex qed jintuza izda huwa mizmum prattikament vojt;
b. illi hemm hsarat fl-istess bini fosthom fiz-zona tal-kantina u tal-gallarija ta' l-injam fuq barra li jindika evidentement li mhux qed issir l-ebda hjiel ta' manutenzjoni fl-istess fond;
c. illi jidhrilna li l-oggetti li ntghamlu fuq xkaffar fl-ambjent principali fil-pjan terren kienu pjuttost messa in scena qabel ma sar l-access sabiex fil-prattika jisvijjaw lill-membri teknici tal-Bord.

Illi dan il-kaz ghandu is-sembjanzi ta' dak deciz mill **Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2004 (App Civ 88/1999) fl-**

ismijiet Wallace u Doris mizzewgin Micallef vs Carmelo mgharuf Lino u Grace mizzewgin Degiorgio, fejn is-sidien kienu *inter alia* talbu r-ripresa bazata fuq in-nuqqas ta' uzu tal-fond. L-intimati kienu rribattew illi la darba l-fond kien mikri ghal "skopijiet ohra", huma kienu qed jutillizawh bhala mahzen u ma kienux obbligati jifthu l-fond fuq medda regolari. Dwar dan, l-Qorti tal-Appell irriteniet:

"....mill kliem generici uzat fl-iskrittura, jidher car li l-kerrej kien liberu li juza l-fond ghall-ezigenzi kummercjali tieghu minn zmien ghal zmien. S'intendi, kien sottintiz li hu ma setghax jiznatura d-destinazzjoni tal-fond bhala wiehed kummercjali u jhallih vojt jew inattiv"

Ix-xhud rapprezentanti s-socjeta' intimata jghid li dan il-fond ma jintuzax ghal-hazna ta' merkanizja peress illi il-posizzjoni tieghu fi Triq San Pawl, l-Belt Valletta, ma tistax tieqaf u thott b'mod liberu. Fis-sentenza appena citata, izda kien ritenut illi fond bhal dan ma jistax jithalla initulizzat b'mod li tiznaturah mid-destinazzjoni tieghu, haga li tavvera ruhha fil-kaz in dizamina bin-nuqqas ta' uzu tieghu.

Illi ghalhekk il-Bord huwa sodisfatt bil-provi migjuba a konjizzjoni tieghu li s-socjeta' intimata hija responsabbli ghan-nuqqasijiet lamentati fir-rikors promutur;

Ghal dawn il-mottivi, jilqa' talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 251, St. Paul's Street, Valletta fi zmien tletin (30) jum mil-lum u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra u thalli l-fond liberu ghar-ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

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