MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 87/2001/1

Nazzareno Ellul

vs

Joseph Schembri

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur;:

Illi huwa jikri l-garage li huwa indikat bin0n umru mhux ufficjali 36 (sitta u tletin) fi Vjal Indipendenza Zurrieq, lill-intimat bil-kera ta' Lm75 (sebgha u hamsin lira Maltija) fis-sena pagabbli bil-quddiem u l-ahhar skadenza fl-1 ta' Settembru 2001;

Illi r-rikorrenti ghandu proprjeta ohra sovrastanti, fost ohrajn, il-garage mikri lill-intimat, liema proprjeta li tikkonsisti fi flats, huwa jixtieq ikompli jizviluppa;

Illi meta l-esponenti gie biex jizviluppa s-sistema tad-drain, li in parti hija mghoddija mill-garage mikri lill-intimat, huwa rrealizza li dan ma setax jaghmlu minhabba l-fatt li l-intimat qala' u nehha kull katusa li kien hemm li kienet komunikata mal-main tad-dranagg;

Illi dawn l-azzjonijiet saru minghajr il-kunsens u x-xjenza ta' l-esponent;

Illi in oltre dan il-garage ma ghadux jintuza ghall-iskop originali tieghu u qieghed jigi uzat bhala store agrikolu, liema uzu jikkonstitwixxi bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu illi ghar-ragunijiet fuq premessi jawtorizzah illi jirriprendi l-garage hawn fuq indikat u dan f'perjodu qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi;

Bl-ispejjez kontra l-intimat;

Ra r-risposta ta' l-intimat li tghid:

Illi r-rikors promutur huwa wiehed inutli u vessatorju stante li r-rikorrent diga ttanta jirriprendi l-fond in kwistjoni, liema talbiet gew michuda kemm mill-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell;

Illi ma nbidel xejn mindu saru dawn il-kawzi u ghalhekk japplika l-principju tar-res judicata u l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi minghajr pregudizzju ghas-su espost l-intimat jichad li juza l-fond ghal xi skop iehor ghajr ghal dak li jiggaraxxja l-karozza taxi li biha jaqla x'jiekol;

Illi ghalhekk la saret hsara u lanqas ma sar ebda bdil fid-destinazzjoni tal-kirja tal-fond inn kwistjoni tal-kirja tal-fond in kwistjoni u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih;

Illi mhux minnu li l-intimat qatt fixkel lir-rikorrenti fit-tgawdija ta' proprjeta' ohra u r-rikorrent ghandu kull fakulta' jizviluppa l-proprjeta; tieghu kif jidhirlu hu;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontrih;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq il-mertu wara li l-Bord diversament presedut kien ippronunzja sentenza in parti dwar l-eccezzjoni ta' *res judicata* sollevata mill-intimat liema eccezzjoni kienet michuda (sentenza 27.4.2006 a fol 42);

Illi ghal dak li jirrigwarda l-mertu, r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord sabiex jawtorizzah jirriprendi l-garage mikri lill-intimat u dan minhabba allegati hsarat fil-fond kawzati mill-intimat kif ukoll minhabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Huwa minnu illi fis-sentenza preliminari tieghu l-Bord ikkunsidra li kienu tlieta l-kawzali izda dan kien evidentment zbaljat ghaliex meta r-rikorrenti spjega kif ried jizviluppa l-fond sovrastanti dak in dizamina, huwa ghamel hekk biex ifisser illi meta wasal biex jaghmel dan l-izvilupp kien skopra il-hsarat kawzati mill-intimat. Ir-raguni li ried il-fond lura ma kienitx ghaliex ried jizviluppa l-fond u ghalhekk dan il-Bord qed iqis il-lanjanza hawn devoluta fuq zewg kawzali, jigifieri dik tal-allegati hsarat u dik ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Ir-rikorrenti u ibnu spjegaw kif meta inbena l-fond mikri lill-intimat, kien hemm mahsub sistema ta' passagg tal-ilma tax-xita izda meta kienet zvillupata l-arja fuq dan il-fond u r-rikorrenti kien jehtieglu jikkomunika s-sistema ta' passagg tal-ilma, skopra illi l-intimat kien nehha l-katusa li kien hemm fix-*shaft* u saqqaf ix-xaft b'xi forma ta' *sheeting* oltre li zamm xi imbarazz fix-*shaft.* Kawza ta' dan, l-hitan tal-fond kienu qed jixxarbu bl-ilma tax-xita u kienet qed

issir hsara fil-fond. L-intimat innega dan kollu u qal illi meta iben ir-rikorrenti ried jikkomunika l-katusi mill-fond sovrastanti huwa tah kull access ghal dan oltre li l-garage tieghu u l-aktar wiehed mizmum sewwa mill-fondi ta' ma' genbu;

Illi naturlament fuq kwistjoni teknika bhal din, l-Bord kien assenja sabiex jassistuh, zewg periti teknici membri li wara li ezaminaw l-fond in kwistjoni pprezentaw ir-relazzjoni taghhom li tinsab akkluza a fol 68 tal-process. Ezaminata din ir-relazzjoni l-Bord ma jistghax ma josservax illi l-kompitu tal-periti membri kien li jaccedu fil-fond u jaraw jekk il-hsara lamentat hix minnha, jekk fl-affermattiv ta' liema entita' hi u min hu responsabbli ghall-istess. Invece, l-periti membri rrikapitolaw ix-xhieda kollha li inghatat f'dan il-process, fil-process 151/95 u l-proceduri tal-appell. Il-periti membri ukoll kkunsidraw xi diskors li intqal mill-partijiet waqt l-access u ghamlu konsiderazzjonijet dwar l-istess diskors dwar ilment li lanqas biss kien jifforma parti mill-kawzali fil-kaz in dizamina. Dan ma kellux isir ghaliex il-gudizzju isir fuq dawk id-dikjarazzjonijiet u deposizzjonijiet li jinghataw fil-Qorti u bil-gurament ghaliex garage mhux il-forum fejn isiru l-kawzi. Il-Bord ghalhekk ser jestrapola mir-relazzjoni tal-periti membri dak biss relevanti ghad-decizjoni tal-vertenza odjerna;

Illi l-periti membri ikkonkludew illi l-intimat ma kkawza l-ebda hsara fil-fond u jekk kien hemm xi hsarat dawn setghu kienu dovut ghall-nuqqas ta' attenzjoni waqt il-kostruzzjoni u l-bini hazin tal-livell tal-"front garden" mir-rikorrenti;

Illi stante illi din l-ewwel kawzali hija bazata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap 9, jispetta lir-rikorrenti jipprova illi l-intimat ghamel dik il-hsara li tkun meqjusa bhala "hsara hafna" fil-fond sabiex tkun konsiderata t-talba tieghu ghall-izgumbrament. Per ezemplari qed issir referenza ghall-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** fejn wara li affermat l-obbligu li ghandu l-kerrej sabiex jiehu hsieb tal-oggett mikri, irriteniet illi:

“Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta’ hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta’ dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej “*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*”, fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta’ l-1931). Ara ‘**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo *et***”, Appell Civili, 29 ta’ Ottubru, 1954;

Applikat dan l-insenjament ghall-kwistjoni hawn devoluta, r-rikorrenti mhux biss ma ppruvax li hemm hsara fil-fond mikri wisq anqas dik il-hsara li tista’ taghti lok ghall-estremi tal-izgumbrament. Ghalhekk l-kawza kwantu bazata fuq il-kawzali tal-hsarat qed tkun michuda;

Ir-rikorrenti jallega nuqqas iehor da parti tal-intimat meta dan biddel id-destinazzjoni tal-fond minn dak ta’ garage kummercjali ghall-store agrikolu minghajr il-permess tieghu. Din ukoll hija wahda mir-ragunijiet li tista’ tkun vantata minn sid ta’ fond skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 izda dwar din l-allegazzjoni ma ntqal xejn mir-rikorrenti fil-mori tal-procedura minkejja li r-rikorrenti u ibnu xehdu diversi drabi. L-unika menzjoni ta’ dan saret minn iben ir-rikorrenti, Joseph Ellul fid-deposizzjoni tieghu tal-14 ta’ Marzu 2011 fejn qal illi jaf li l-fond qed jintuza bhala store ghall-affarijiet personali tal-intimat (fol 100);

Jekk veramant r-rikorrenti ried jikkomunika l-katusi tax-xita u jekk verament l-intimat kien qed jopponi, r-rikorrenti kellu rimedji ohra sabiex igieghel lill-intimat jottempera ruhu. Huwa evidenti, izda, minn dan kollu illi din il-kawza hija motivata mix-xewqa tar-rikorrenti li jirriprendi dan il-garage li issa jinsab sottopost ghad-dar ta’ iben l-istess rikorrent, pero’ dan mhux aktar possibbli peress illi dan igawdi mill-protezzjoni li jgawdi “Hanut” skond il-Kap 69 kif konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31.5.1999 fir-rikors 151/95B. In-nuqqasijiet lamentati mir-rikorrenti

huma manifestament infondati ghaliex la tezisti hsara u anqas bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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