MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 78/2003/1

Nutar Dottor Joseph Sciberras u b'digriet tad-29 ta' Lulju 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Rosanna armla tan-nutar Joseph Sciberras bhala uzufruttwarja tieghu, uliedha Rosella Sciberras, Marica Buttigieg Sciberras u Noel Sciberras, ahwa Sciberras, bhala nudi propretarji tal-fond mertu tal-kawza stante il-mewt tan-Nutar Joseph Sciberras

vs

Billy Engineers J.E.C. Attard Ltd

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni tal-15 ta’ Mejju 1978 (hawn annessa bhala Dok A) ir-rikorrent kera lis-socjeta’ intimata l-erba’ mhazen numri 146B, 146C, 146D u 153/154 li qeghdin f’Marsa Cross Road, il-Marsa, versu l-kera komplessiva ta’ Lm1500 fis-sena dekoribbli mill-1 ta’ Jannar 1978 u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera giet awmentata ghal Lm1702.50 fis-sena pagabbli bl-istess mod.

Illi l-ewwel skadenza li jmiss hija dik tal-1 ta’ Settembru, 2003.

Illi skond l-artikolu 4 tal-kuntratt lokatizju fuq imsemmi “l-ispejjez kollha ta’ manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja, ad eskluzjoni ta’ dik ta’ forza magguri jew vetusta, nterna u esterna fl-imsemmija hwienet matul din il-lokazzjoni ikunu a kariku tal-inkwilini u fl-istess hin l-inkwilini jobbligaw ruhhom li jzommu l-istess stores fi stat u kondizzjoni tajba”.

Illi s-socjeta’ intimata ikkawzat hsarat kosiderevoli fl-imsemmija imhazen u inoltre ma esegwietx il-kundizzjonijiet tal-kirja, senjatament l-artikolu 4 fuq

citat u dana kif jirrizulta ukoll mir-rapport tal-Perit Herbert Debono (hawn anness bhala Dok B).

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet premessi jawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' l-imhazen numru 146B, 146C, 146D u 153/154 u ma jirrinovax il-kirja fl-gheluq tal-perjodu korrenti, bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

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

1. L-esponenti dejjem ghamlu x-xogholijiet kontemplati fil-kuntratt indikat mir-rikorrenti fil-prezenti procedura;

2. Meta, bi skrittura privata datata 15 ta' Mejju, 1978, l-esponenti akkwistaw b'titolu ta' lokazzjoni l'erba imhazen, Marsa Cross Road, Marsa, bin-numri 146B, 146C, 146D u 153/154, dawn inghataw lil esponenti fl'istat tale u quale illi kienu;

3. L-artikolu 4 ikkwotat mir-rikorrenti jghid proprju illi l-inkwilini huma responsabbli ghal dawk l-ispejjez ta' manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja, ad eskluzzjoni ta' dawk li jirrizultaw minn forza maggjuri jew vetusta';

4. L-hsarat konsiderevoli li jsemmi r-rikorrent fir-rikors tieghu huma kollha rizultat ta' vetusta' u dan jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi f'rapport li ghamel il-Perit Ronald Muscat Azzopardi datat 19 ta' Novembru 2001 – Dok B1 – perit mqabbad mill-esponenti biex jevalwa l-hsarat li kien hemm fl'imhazen, jinghand illi dawn l-mhazen qeghdin ibatu minn moviment qawwi u kontinwu, kemm fil-hitan kif ukoll fl-art, u li kemm l-art kif ukoll is-saqaf ghandhom jinbidlu kompletament, L-Perit jikkonkludi billi jghid li 'Mill-moviment li hemm f'dan il-post jidher li hemm problemi serji fil-pedamenti tal-bini'.

6. Illi konsegwentement il-hsarat li hemm f'dawn l-imhazen huma rizultat ta' vetusta'.

7. Illi r-rapport tal-Perit Herbert Debono, ipprezentat mir-rikorrenti, huwa inaccettabli, ghaliex falz fuq bazi fattwali.

8. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti, wara li dan il-Bord jisma' l-konferma tal-fatti fuq esposti, huwa mitlub li jinnomina perit tekniku u idoneo biex jirrelata mhux biss fuq il-fatti esposti izda wkoll fuq l-istat tal-fondi de quo, wara li jisma' l-provi taz-zewg partijiet.

9. Illi f'dan ir-rigward, apparti l-partijiet u r-rapprezenanti tal-intimati, ghandhom jinstemghu bhala xhieda Charles Attard, il-Perit Ronald Muscat Azzopardi, Angela Incorvaja, Mario Farrugia, Stephen Ellul, Salvu Busuttil, Emanuel Attard u Godfrey Salerno.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra ulterjuri, li jirrizultaw waqt il-kors tal-konsiderazzjoni tar-rikors.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti sid qieghed jitlob ir-ripreza tal-fondi mikrija lis-socjeta' intimata u dan fuq il-premessa ta' sostenn ta' hsara konsiderevoli fil-fondi kif ukoll ksur tal-kondizzjoni lokatizja li biha kienet intrabtet l-istess socjeta' meta obbligat ruhha li taghmel dawk ir-riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji a spejjez taghha tul il-kirja;

Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi din il-kirja inizzjat snin u snin ilu u hija ta' erba' fondi izda l-kirja hija wahda u indivizibbli. Huwa ukoll pacifiku illi l-fondi huma kolpiti minn hsarat ta' natura serja li fin-normalita' tal-kawzi simili ghandu jammonta ghal-"hsara hafna" ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li ghandu jwassal ghall-estremi tal-izgombru. Issa dwar din il-hsara, kull parti ressqet provi djametrikament opposti ghall-xulxin mhux daqstant *qua* l-entita' izda kwantu l-origini taghha. Mill-atti jemergu opinjonijiet divergenti ta' periti teknici dwar il-kawza tal-hsarat fejn ir-rikorrenti isostni li din kienet rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni matul is-snin fil-waqt illi s-socjeta' intimata ressqet xhieda biex turi li b'mod kostanti dejjem ghamlet manutenzjoni tal-fondi izda dan kien kollu inutili minhabba r-raguni li ser tkun hawn kunsidrata. Ir-rikorrenti qieghed jistrieh maggorment fuq id-deposizzjoni ta' certu Walter Attard dwar il-kawza tal-hsarat fejn, u dan b'mod

succint, jallega li s-socjeta’ intimata kienet titraskura l-manutenzjoni tant li anke mbarrat xi bibien billi mmanipulat katnazzi pemezz ta’ injam u kolla biex ma jinfethux u hwejjeg simili biex tinghata l-impressjoni illi s-socjeta intimata ma kellha l-ebda interess fil-manutenzjoni u li meta kien konvenjenti ghaliha kienet taghmel xi riparazzjonijiet ghad-dehra biss. Il-Bord izda ser jiskarta *in toto* d-deposizzjoni ta’ dan ix-xhud wara li s-socjeta’ intimata uriet illi li dan ghandu pregudizzji serji fil-konfront tal-istess socjeta’ li maghha kien jahdem u kellu l-impjieg tieghu terminat u li wara din it-terminazzjoni beda saga shiha kontra l-istess socjeta’ li taghha huma socji tnejn miz-zijiet tieghu u missieru stess;

Issa kwantu r-responsabbilita’ tas-socjeta’ intimata fil-kwistjoni hawn skrutinata, r-rikorrenti qed jirposa t-talba tieghu fuq il-klawsola numru erba’ tal-kuntratt lokatizju. Din tipprovdi illi “l-ispejjez kollha ta’ manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja u straordinarja, ad eskluzjoni ta’ dik ta’ forza magguri jew vetusta, nterna u esterna fl-imsemmija hwienet matul din il-lokazzjoni ikunu a kariku tal-inkwilini u fl-istess hin l-inkwilini jobbligaw ruhhom li jzommu l-istess *stores* fi stat u kondizzjoni tajba”. Issa filwaqt illi r-rikorrenti baqa’ jsostni illi l-hsarat li taw lok ghal din il-kawza huma direttament attribwibbli ghall-ommissjoni tal-ezekuzzjoni tal-obbligi tas-socjeta’ intimata, din tal-ahhar ssostni li l-hsarat huma rizulat ta’ forza magguri. U hija din il-pern tal-kwistjoni odjerna ghaliex f’kaz li jirrizulta li l-hsarat huma kagun ta’ forza magguri u mhux kawza ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tas-socjeta’ intimata, l-istess socjeta’ ghandha tkun ezonerata minn kull konsegwenza;

In rigward dan l-aspett kardinali ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord ma jaqbilx mal-fehma tar-rikorrenti kif esposta fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu meta jghid illi l-perizja tal-periti membri ghandha tkun skartata fejn din tikkonkludi illi l-hsarat huma rizultat ta’ caqlieq fil-pedamenti tal-fondi. Fuq materja daqshekk teknika, fejn

l-opinjoni *ex parte* ma ssemmi xejn dwar dawn id-difetti fil-pedamenti, l-perizja tal-periti membri ghandha tkun fonti primarju ghad-determinazzjoni tal-kawza bhal dik odjerna. L-periti membri ma esprimew l-ebda opinjoni legali jew opinjoni ohra li mhix teknika u ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex ghandha tkun skartata kif qed jikkontendu r-rikorrenti. Wara li l-periti membri kkonstataw il-hsarat li rriskontraw, waslu ghall-konkluzzjoni segwenti li ghall-ahjar intendiment qed tkun hawn riprodotta:

"L-esponenti waslu ghal-konkluzzjoni minn analisi teknika ta' l-istess kumpless ta' mhazen gewwa Marsa Cross Road, Marsa li l-vera raguni tal-hsarat li gew osservati fil-hitan, soqfa, bjut u pavimentar ta' l-istess imhazen gew kawzati primarjament u intrinsikament minn moviment fl-art ta' taht l-imhazen tul is-snin li kkawzaw dghjufija u nuqqas ta' sahha u stabilita' strutturali ta' l-istess pedamenti li fuqu jistrieh l-istess bini. Ma jidhrilniex minn dak li osservajna fattwalment fuq il-post li l-istess hsarat gew kawzati minn nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tul is-snin kif qed jigi allegat mill-istess rikorrenti". Fost id-diversi hsarat riskontrati mill-periti membri hemm, per ezemplari, dik deskritta dwar il-fondi 153/154: "l-istess faccata hija maqtugha minn mal-hitan laterali ta' l-appogg b'mod pjuttost gravi illi f'certi nhawi kawzati minn moviment minn isfel ta' l-istess art pjuttost tidhol idejk fil-vagant ikkrejat jew l-ispazju ta' bejn il-faccata w il-hitan laterali". Il-Bord ma jarax kif jista' jwarrab din l-opinjoni teknika indipendenti kif qed jissugerixxu r-rikorrenti;

Dan iwassal ghall-konkluzzjoni illi l-hsarat ma kienux kagjonati minn xi nuqqas attribwibbli lis-socjeta' intimata izda minn forza magguri u li allura ma kellha l-ebda obbligu li taghmel tajjeb ghalihom a spejjez taghha kif sancit fil-paragrafu 4 tal-kuntratt lokatizzju msemmi *supra*;

Ghal dawn il-motivi t-talbiet tar-rikorrenti qed ikunu michuda;

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

< Sentenza Finali >

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