MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 61/2010

Mary Bezzina bhala uzufruttwarja detentrici tal-karta ta' l-identita' 204822(M) kif ukoll Monica Magro u Carmen Houlton detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 193553(M) u 812950(M), 'San Antonio,' Triq il-Linja, Attard, u wara l-mewt ta' Mary Bezzina, b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Novembru 2010, l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Monica Magro u Carmen Houlton

vs

Joseph, Carmelo u Mario ahwa Dingli detenturi rispettivament tal-karti ta' l-identita' numri 899646(M), 609549(M), 233681(M) ghan-nom

tad-ditta Firm Reno Dingli, 26, Lascaris Wharf, Valletta

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi ir-rikorrenti jikru lill-intimati l-mahzen numru 295 Qormi Road Marsa, bil-kera ta' Euros 75.70 li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem kull 28 ta' Frar u kull 28 ta' Awissu ta' kull sena;

Illi l-intimati m'humiex qed jaghmlu uzu mill-istess fond ghall-iskop li ghalih kien mikri, u l-fond jinsab fi stat ta' abbandun u b'hekk ghalhekk, biddlu d-destinazzjoni tal-fond.

Illi, l-intimati naqsu li jaghmlu l-manutenzjoni fil-fond inkwistjoni, tant li llum il-gurnata kif iccertifika l-istess Perit Arkitett Godwin Abela, is-saqaf jinsab fi stat perikolanti;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-intimat m'huwiex qieghed juza l-fond 295 Qormi Road Marsa, ghall-iskop li gie mikri.

Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datat ta' Marzu, 2010 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala dokument A.

Konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mikri skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fi zmien qasir u perentorju, kif jordna l-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ra r-risposta tal-imtimati:

Illi m'huwiex minnu li l-esponenti mhumiex jaghmlu uzu mill-fond bhala mahzen kif lilhom mikri imma, kif ghandu jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti ghandhom jaghmlu uzu mill-fond skond kif lilhom mikri entro l-limiti ta' dak koncess lilhom mill-istess stat illi jinsab fih il-fond.

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, lanqas m'huwa minnu li, kif allegat mir-rikorrenti, l-intimati naqsu li jaghmlu l-manutenzjoni fil-fond inkwistjoni tant li llum is-saqaf jinsab fi stat perikolanti.

Illi, fil-fatt kif jirrizulta mill-anness rapport peritali datat 10 t'Awwissu, 2010, l-istat illi jinsab prezentement fih il-fond huwa rizultat tal-piz li gie mqieghed fuqu bil-bini tal-'maisonette' sovrastanti imma wkoll ta' xi nuqqasijiet li jezistu fil-bini tal-istess 'maisonette', dan ukoll skond ir-rapport tal-Perit Chris Falzon.

Illi minkejja li r-rikorrenti stess gew interpellati sabiex isiru r-riparazzjonijiet kollha mehtiega huma baqghu inadempjenti u ghal tali inadempiment u ghall-konsegwenzi diretti tal-istess certament m'ghandhomx jahtu l-esponenti.

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, salv ukoll eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti sidien ta' mahzen kummercjali adew lil dan il-Bord b'talba sabiex jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-istess fond li huwa mikri lill-intimati. Ghal dan il-ghan r-rikorrenti vvantaw zewg ragunijet bl-ewwel wahda tkun bdil fid-destinazzjoni tal-fond u t-tieni tirrigwarda nuqqas ta' manutenzjoni tieghu.

Ezaminati l-atti, kompriz ir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord, jemergi bhal fatt indiskuttibbli illi parti kbira tas-saqaf tal-konkos ta' dan il-fond tinsab fi stat hazin

hafna kawza ta’ oskular ta’ ilma mit-terrazzin appena sovrastanti li jappartjeni lil terzi. L-istat tas-saqaf huwa tali li jehtieg li jinbidel ghaliex lest biex jikrolla. F’dan il-mahzen hemm zewg vetturi qodma li ma jintuzawx;

Iz-zewg rikorrenti xehdu illi wara li rcevew ittra ta’ ilment minghand l-inkwilina tad-dar sovrastanti l-intimati dwar l-periklu ta’ dan is-saqaf spezzjonaw il-fond flimkien mal-perit taghhom u oltre li kkonstataw dawn il-hsarat innutaw li l-fond kien abbandunat. Id-dokument CH2 huwa rapport tal-perit tar-rikorrenti. Kienet saret spezzjoni ohra mill-perit tal-gara b’rapport esebit bhala Dok CH3. Spezzjoni sussegwenti mill-perit Godwin Abela wasslet biex dan tal-ahhar jaghmel rapport lill-Pulizija dwar il-periklu imminenti li fih kien jinsab dan is-saqaf, Dok CH4;

Emily Muscat li ilha tirrisjedi fil-fond sovrastanti ghal aktar minn hamsin sena xehdet illi l-fond huwa dejjem maghluq, b’irwejjah jintnu dejjem telghin minnu u bid-drenagg dejjem mizdud biz-zebbug;

L-Assistant Principal Environmental Health Officer xehed illi wara rapport anonimu ta’ infestazzjoni ta’ grieden fil-fond mertu tal-kawza mar fuq il-post izda sabu maghluq izda wara li ghamel kuntatt mas-sidien dahal fil-kwistjoni Charles Dingli biex b’hekk saret l-ispezzjoni. Kien hemm konstatat kumulu sostanzjali ta’ materjal skartat fil-bitha u ghalhekk hareg ordni, *nuisance report*, biex l-inkwilin inaddaf il-fond skond il-ligi Dok BS1. Ghad li ma rax evidenza ta’ infestazzjoni ta’ grieden, dan l-ufficcjal ikkonstata apparat ghal-kontroll taghhom. Sussegwenti spezzjoni ulterjuri, dan il-kumulu kien tnehha skond kif ordnat u l-kaz inghalaq.

L-intimati ma jaqblux mal-fatti kif esposti mir-rikorrenti. Preventivament irid jinghad illi fir-risposta taghhom l-intimati jghidu illi l-hsara fis-saqaf "*huwa rizultat tal-piz li gie mqieghed fuqu bil-bini tal-maisonette sovrastanti imma wkoll ta' xi nuqqasijiet li jezistu fil-bini tal-istess maisonette*". L-asserzjoni tal-piz zejjed bil-bini tal-maisonette hija wahda li tirrapprezenta l-fieragh ghaliex il-maisonette inbena aktar minn hamsin sena ilu kemm ilha toqghod fih Emily Muscat u bini ta' dar jaghmel *stress*, se mai, fuq il-hitan u mhux fuq l-art u s-soqfa sottostanti. Huwa minnu li l-ilma li kkaguna din il-hsara huwa provenjenti mit-terrazzin li hemm fuq parti mis-saqaf tal-mahzen u dan ser ikun diskuss aktar 'l quddiem;

L-intimat Mario Dingli isostni li l-fond ghadu jintuza ghan-negozju tieghu, ta' hutu u tad-ditta Reno Dingli kif turi merkanzija tal-istess ditta konsistenti f'detergenti, sapun, oggetti ohra tal-hasil u madwar 150 kontenitur taz-zebbug, sitta u ghoxrin kaxxa zejt taz-zebbug u ghamara antika tieghu intiza in parti ghat-tiswija u eventwali bejgh u in parti ghalih personali. Dwar il-vetturi qodma, l-intimat xehed illi dawn "huma jew kienu mehtiega ghat-trasport tal-istess Firm". Oltre dan gieli jkun hemm tlett vetturi b'kollox izda "minhabba disgwid bejnietna l-ahwa llum il-gurnata dawn il-vetturi jinsabu garaxxjati pero' nghid li meta rrid nista mmur inhallas il-licenzja u nohroghom ghax-xoghol". Kwantu ghal-hsarat, l-intimat xehed illi mill-1972 qatt ma sar xoghol ta' manutenzjoni ta' natura ordinarja jew straordinarja mis-sidien u hija l-fehma tieghu illi s-sidien dejjem kienu passivi fis-sens illi qatt ma talbu biex jispezzjonaw il-fond. Bhala konsegwenza kienet issir manutenzjoni a spejjez tal-intimati u xhieda ta' dan huwa d-dokument XYZ21 li izda ma jidher mkien esebit fl-atti processwali. L-intimat Carmel Dingli aderixxa ruhu ghall-affidavit ta' huh Mario;

Ikkunsidra inoltre illi kwantu l-aspett tan-nuqqas ta' uzu tal-fond u kif jirreferu ghalih r-rikorrenti bhala abbandun, huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi l-

premessa ta’ nuqqas ta’ uzu hija kawzali sostanzjalment ta’ fatt (ara per ezemplari il-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/2004 App 1.12.2004**). Dan ifisser illi huwa l-kompitu tal-Bord jiddetermina jekk bhala fatt il-fond huwiex jintuza jew le mill-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni tieghu. Issa dan jehtieg isir fir-parametri ta’ dak li ghandu jkun tenut bhala uzu normali jew le skond id-destinazzjoni tal-haga mikrija. Fil-kaz hawn skrutinat, la darba l-fond huwa mahzen kummercjali, tajjeb li jkun puntwalizzat illi l-gurisprudenza thares lejn l-uzu ta’ mahzen minn ottika differenti ghal dik ta’ hanut minn fejn isir bejgh lill-pubbliku. Fil-kawza **Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited** App 24.5.2006, l-Qorti irriteniet illi: “*Opportunement pero` tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li ‘hawn si tratta ta’ kirja ta’ mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa’ jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda - merkanzija tan-negozju. In-non uso f’dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta’ hanut’ (‘Ludgarda Gatt et -vs- Pauline Cassar’, Appell, 28 ta’ Gunju 2001). Trattandosi ta’ mahzen hu ferm logiku li l-attivita` kondotta fih tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. Ara “Maria Antonia Buhagiar -vs- Eric Mizzi”, Appell, 27 ta’ Marzu 1972”*. Applikat dan kollu ghall-kwistjoni hawn devoluta jipprexxindi illi l-attivita’ fil-fond in kwistjoni hija prattikament inezistenti. Fl-ewwel lok huwa inutili li Mario Dingli jghid li l-fond jintuza “ghall-ezigenzi tan-negozju kemm tieghi u ta’ huti kif ukoll tad-ditta Reno Dingli” ghaliex il-fond huwa mikri lid-ditta u mhux lill-ahwa Dingli. Ghalhekk jekk verament hemm xi ghamara antika mahzuna fil-fond, ghaliex minn dan kollu ma jidher xejn, dik l-ghamara *ex confessis* tappartjeni lix-xhud Mario Dingli. Mir-relazzjoni tal-periti membri tirrizulta konferma li l-fond huwa abbandunat. Mario Dingli jispjega kif fir-ritratt a fol 62 jidher iz-zebbug fuq il-lemin izda ezami ta’ dan ir-ritratt ma jurix dak senjalat mix-xhud. Il-vetturi li jinsabu fih huma bla licenzja u l-vera raguni ghaliex dawn qieghdin hemm huwa li d-ditta Reno Dingli hija inattiva u fi kliem Mario Dingli stess, hemm dizgwid bejn l-ahwa komponenti l-istess ditta. *Warehouse* jew *store* ma jinzammux fl-istat meskin kif inhu dan il-fond u ghalhekk r-

rikorrenti skontaw id-debita prova fi grad aktar milli sufficjenti li dan il-fond mhux qed jintuza skond id-destinazzjoni tieghu;

Illi l-aspett tal-abbandun imbaghad jirrifletti ruhu fl-istat deterjorat tas-saqaf tal-fond b'mod illi hemm dik il-hsara ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69, "hsara hafna" li ghandha taghti lok ghall-estremi tal-izgombru. Meta l-hsara hija tali li tirrikjedi r-rimozzjoni totali ta' saqaf u travi tal-konkos sottostanti residenza okkupata minn terzi, l-opera ghandha titqies tali li tikwalifika bhala "hsara hafna" kif senjalat *supra*. Issa kif gia inghad, din il-hsara kienet kagjonata minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti li huwa r-residenza ta' terzi. L-intimati donnhom isibu konfort f'dan il-fatt ghaliex b'hekk jistghu jezimu ruhhom minn kull kolpevolezza, izda dan ghandu proprju l-effett oppost. Dan ghaliex l-hsara grat fuq medda ta' zmien u kien l-obbligu tal-intimati li jinfurmaw lis-sid li hemm tali perkolazzjoni sabiex ikunu f'qaghda li jaghmlu dawk ir-riparazzjoni fil-fond sovrastanti, li ukoll jappartjeni lilhom, biex jevitaw li jigri dak li fill-fatt gara. Izda l-intimati mhux biss qatt ma taw kaz il-problema dejjem tikber ta' dan is-saqaf talli issa jikkontendu li s-sidien qatt ma talbuhom jispezzjonaw il-fond. Il-Bord ma jaqbilx ma dan ghaliex kien l-obbligu tal-intimati li jaraw li l-fond ikun dejjem fi stat tajjeb sabiex jiskontaw dak impost min-norma dispositiva li jroddu lura lis-sid il-haga fi stat tajjeb fi tmiem il-kirja. L-passivita' manifestata mid-ditta intimata ghandha fil-fehma ta' dan il-Bord tekwipari ghal-sitwazzjoni fejn id-danni kienu direttamant kagjonati mill-inkwilin. Kif ritenut fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010:**

"... 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;

Anke f'dan ir-rigward r-rikorrenti skontaw dik il-prova fil-grad rikjest u ghalhekk il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mid-ditta intimata.

< Sentenza Finali >

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