**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.**
**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 44/2014**

**Lawrence Farrugia ID 410138M qua president u Bjorn Callus qua tezorir tas-Socjetà Muzikali Banda Vittoriosa San Lawrenz ghan-nom u in rappresentanza ta' l-istess Socjetà Muzikali Banda Vittoriosa San Lawrenz**

**vs**

**Kunsill Lokali Birgu**

**Illum, 29 ta' Mejju 2018**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar, 2008 ta' lokazzjoni anness u mmarkat Dok A ir-rikorrenti rcivew minn ghand l-intimata, bl-istess titolu ta' lokazzjoni, l-fond

ossia parti minn garage bla numru, liema garage jaghmel parti minn gnien pubbliku li jinsab fiz-zona tal-Hawli, liema parti mikrija giet indikata fl-pjanta annessa ma' l-iskrittura ta' l-10 ta' Jannar 2008 bil-kera anwali ta' €466 kull sena;

2. Illi *inter alia* l-iskop tal-lokazzjoni kienet intiza ghall-hazna tal-plancier u affarijiet relatati mieghu;

3. Illi minhabba hsara straordinarja, li l-istess fond ghandu fis-saqaf tieghu, qed jipperkola hafna ilma li bil-konsegwenza ta' hekk ir-rikorrenti nomine qed isofru danni inter alia fil-plancier u l-affarijiet li jaghmlu mieghu u dan skond ir-rapport tal-perit Catherine Galea, anness Dok B;

4. Illi din il-hsara hija wahda kontinwa u qed tizdied aktar ma jghaddi z-zmien rizultanti f'danni sofferti mir-rikorrenti. In konnessjoni ma' dan ir-rikorrenti inkorrow spejjez fosthom u mhux biss tal-perit li hejjiet ir-rapport. B'hekk hemm htiega li ssir riparazzjoni ta' dawn il-hsarat strutturali biex tieqaf il-hsara u jithallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti;

5. Illi interpellata hafna drabi, l-intimata baqghet inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti. Dawn l-interpellazzjonijiet kienu jinkludu diversi ittri legali kif ukoll ittra ufficjali annessi Dok C u Dok D ghal liema interpellazzjonijiet l-intimata dejjem ammettiet pero' qatt ma ghamlet xejn effettivament u dan skond Dok E.

6. Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. Tiddikjara illi l-fond mertu ta' din il-lokazzjoni huwa kolpit bi hsara li qed twassal ghall-perkulazzjoni ta' ilma go l-istess fond okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;

2. Tiddikjara l-intimata bhala responsabbli ghat-tiswija ta' l-istess hsara;

3. Tordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Bord taghmel dawk it-tiswijiet necessarji sabiex l-hsara tissewwa u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma stess a spejjez ta' l-intimata okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;

4. Tiddikjara li l-intimata hija responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti u dan b'nuqqas ta' tharis ta' l-obbligi taghha okkorrendo bin-nomina ta' perit nominandi;

5. Tillikwida l-istess hsarat;

6. Tordna lill-intimata sabiex thallas tali ammonti hekk likwidat fit-talba precidenti.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Fl-ewwel lok qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dan il-Bord 'ratione materia'. Skond l-ordinanza [*recte*. artikolu] 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord "[...] ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, fuq il-kuntratti tal-Kiri [...]". B'hekk fil-kaz odjern, dan it-Tribunal ghandu biss jiddeciedi fuq dak li jaqa' taht it-Titolu IX hawn imsemmi.

(a) B'hekk it-talbiet tal-atturi sabiex dan il-Bord jiehu konjizzjoni tal-problema tal-ipperkolar tal-ilma mis-saqaf ghandhom jigu respinti stante illi dawn ma jaqghux taht it-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, fuq il-kuntratti tal-kiri. Hawnhekk si tratta minn responsabbilta' *aquiliana* u cioe' in-negligenza jew le ta' l-intimati li bhala *bonus paterfamilias* izommu il-bejt fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Fi kwalunkwe kaz, fil-kaz odjern is-socjeta' tal-Banda qed tikri biss parti minn garaxx. Taht il-kuntratt tal-lokazzjoni ma hemm xejn imsemmi rigward l-arja tal-garaxx u b'hekk tenut kont illi mhux qed jinkera l-garaxx in toto, wiehed jikkonkludi illi l-arja tal-garaxx huwa responsabbli ghaliha min huwa responsabbli fil-ligi.

Fid-dawl ta' dan, il-manutenzjoni ta' saqaf bhal dan, ma taqax fl-ambitu tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni

Ktieb tal-Kodici Civili, fuq il-kuntratti tal-kiri. Jekk dan it-Tribunal jaqta' u jilqa' t-talbiet attrici, jkunu qed jintrabtu terzi li ma ghandhom xejn x'jaqsmu mal-kuntratt ta' lokazzjoni li jezisti in vigore bejn il-partijiet.

(b) Il-poter moghti lil dan il-Bord ma jinkludiex is-seta' li jiddeciedi fuq hsarat naxxenti minn delitt jew kwazi delitt. Proceduri bhal dawn kellhom jigi istitwiti quddiem il-Qorti tal-Magistrati jew inkella quddiem it-Tribunal ghat-Talbiet Zghar.

2. Barra minn hekk, gia la darba l-manutenzjoni tas-saqaf taqa' taht ir-responsabilità ta' terzi li ma humiex parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni ezistenti bejn l-atturi u l-intimati dan il-gudizzju mhuwiex integru ghaliex ma jinkludiex il-partijiet kollha li kontra taghhom ghandu ikollha effett is-sentenza eventwali.

3. Fit-tieni lok, bla pregudizzju ghas-suespost, il-Kunsill de quo qatt ma irrifjuta illi jaghmel ix-xoghlijiet ta' tiswija. L-ipperkolar ta' l-ilma gewwa fond hija problema partikolari illi mhix necessarjament rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-parti tal-bejt sovrapost is-sezzjoni tal-garage mikri lir-rikorrenti u x'aktarx trid iz-zmien sabiex tissolva. L-ilma jkollu diversi punti minn fejn jista' jidhol u sakemm jissewew il-punti ta' entratura kollha, jista' jinvolvi process twil. Certu dhul ta' ilma jidhol biss f'certu xita.

4. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghall-premessi, il-hsara illi saret fil-plancieri hija totalment frott in-nuqqasijiet tal-atturi. Gia la darba tezisti problema ta' perkolar tal-ilma, u l-oggetti

> mahzuna jiswew il-flus, l-atturi kienu fid-dover illi jew jzommu l-mahzen imnixxef mill-ilma jew inkella, f'kaz li dan mhux possibbli, huma obbligati illi jahznu l-oggetti f'mahzen iehor. Mhux agir ta' *bonus paterfamilias* illi l-oggetti mahzuna jithallew go l-ilma fejn hu ovvju li dawn jibdew jinqerdu.

Ghar-ragunijiet premessi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kemm fid-dritt u kif ukoll fil-fatt. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord tas-16 ta' April 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-12 ta' Gunju 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-03 ta' Awwissu 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti kriet parti minn garage minn ghand l-intimat u qed titlob (1) dikjarazzjoni li l-fond mertu tal-kawza huwa kolpit bi hsara li qed twassal ghall-perkolazzjoni ta' ilma, (2) dikjarazzjoni tar-responsabbiltà ghat-tiswija ta' l-istess hsara, (3) ordni lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel dawk it-tiswijiet

necessarji sabiex l-hsara tissewwa u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma stess a spejjez ta' l-intimat, (4) dikjarazzjoni tar-responsabbiltà ghad-danni sofferti, (5) likwidazzjoni tal-hsarat u (6) ordni ghall-hlas tal-istess. Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv.

L-intimat jeccepixxi illi: (1) l-inkompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord, (2) nuqqas ta' integrita tal-gudizzju, (3) l-intimat qatt ma rrifjuta li jaghmel ix-xoghlijiet ta' tiswija, (4) il-hsara li saret fil-plancier hija frott in-nuqqasijiet tal-atturi.

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari giet deciza bis-sentenza tal-Bord tas-16 t'April 2016.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni l-intimat ma ressaq l-ebda prova u ma sostna bl-ebda mod l-imsemmija eccezzjoni. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi fil-mertu jirrizulta mill-iskrittura privata annessa mar-rikors promotur Dok A a folio 4 tal-process illi r-rikorrenti kriet parti mill-garage "ghall-iskop specifiku li l-Inkwilin jerfa' u jahzen biss affarijiet relatati mal-plancier proprjeta tal-Inkwilin..." skont paragrafu sebgha tal-kuntratt tal-kirja. Illi ghalhekk l-intimat, bhala sid mhux biss kien jaf ab initio l-iskop li ghalih kien jinkera l-garage izda wkoll dan l-iskop gie specifikat fi kliem precizi fil-kuntratt tal-kera. Illi tali kundizzjoni mhux biss tpoggi obbligi fuq l-inkwilin li ma juzax il-fond ghal skop iehor izda tpoggi wkoll obbligu fuq l-intimat illi l-fond li qed jipprovdi jkun adattat u adegwat ghal tali skop.

Mhux biss izda l-istess kuntratt ta' kiri fil-paragrafu 9 jghid: "Il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond tkun a kariku tas-sid.".

Illi ghalhekk l-intimat obbliga ruhu li jmantni l-imsemmi fond kemm minn gewwa kif ukoll minn barra a spejjez tieghu. Illi ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-intimat ma tistax tintlaqa' u qed tigi michuda.

Illi r-rikorrenti ressqet diversi provi biex issostni t-talbiet taghha kemm permezz tax-xhieda mressqa minnha, kif ukoll permezz tar-ritratti esebiti minnha fil-process, u l-korrispondenza li ghaddiet ghall-diversi snin bejn il-partijiet.

Mhux biss izda r-rikorrenti nkarigat ukoll Perit li ccertifika l-hsarat b'rapport bir-ritratti annessi mieghu, mmarkat Dok B u esebit a folio 11 et sequitur tal-process.

Illi mill-korrispondenza u mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-intimat accetta li jaghmel it-tiswijiet necessarji. Dan gie rifless ukoll fit-tielet eccezzjoni tal-intimat izda minkejja li saru xi tiswijiet, ma sarx bizzejjed biex tissolva l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma.

Minn naha tieghu l-intimat ma ressaq l-ebda prova izda llimita ruhu biss sabiex jaghmel il-kontro-ezami ta' Lawrence Farrugia u tal-Perit Catherine Galea.

Illi fid-dawl tal-provi kollha mressqa ma hemmx dubju li t-talba tar-rikorrenti hija gustifikata u ghandha tigi milqugha. Ir-rikorrenti qatt ma waqqfet tinsisti mal-intimat sabiex imantni l-fond kif obbliga ruhu li jaghmel halli l-fond ikun idoneju u adegwat ghall-iskop li ghalih gie mikri. Izda l-intimat ma hax hsieb illi jonora din l-obbligazzjoni tieghu tant illi r-rikorrenti kellha tistitwixxi dawn il-proceduri. Illi l-intimat ma jistax jakkolla dan in-nuqqas tieghu lir-rikorrenti.

Illi ghalhekk it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat ma jistghux jintlaqghu u qed jigu michuda.

Ghaldaqstant, il-Bord isib it-talbiet tar-rikorrenti gustifikati u ghalhekk:

(1) Jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti b'dana illi:

(2) Fir-rigward tat-tielet talba jordna lill-intimat sabiex fi zmien tlett xhur mil-lum jaghmel it-tiswijiet necessarji sabiex tissewwa l-hsara u fin-nuqqas jawtorizza lir-rikorrenti taghmel l-imsemmija xoghlijiet hi stess spejjez a karigu tal-intimat; u

(3) Fir-rigward tal-hames talba tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' elf u mitejn u tmienja u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€1,288.50) ai termini tal-istima tal-Perit Catherine Galea. Bl-ispejjez u bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament, a karigu tal-intimat.

**(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.**

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur