



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' April, 2015

Rikors Numru. 44/2014

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

vs

Kunsill Lokali Birgu

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur 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 inkorow 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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-xogholijiet 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 precedenti.

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

Ra wkoll ir-risposta 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, Kapitulu 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 jinkludix 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-responsabilita' ta' terzi li ma humiex parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni ezistenti bejn l-atturi u l-intimati dan il-gudizzju mhuwiex integrughaliex ma jinkludix 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-xogholijiet ta' tiswija. L-ipperkolar ta' l-ilma gewwa fond hija problema partikolari illi mhix necessarjament rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-parti tal-bejt sovrappost 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' entrata 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 immnixxef mill-ilma jew inkella, f'kaz li dan mhux possibli, 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 premissi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kemm fid-dritt u kif ukoll fil-fatt. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-intimat dwar l-inkompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord sabiex jisma' u jiddetermina din il-kawza. Ezaminati l-atti, ftit hemm li jista' jinghad dwar din l-eccezzjoni ghaliex il-kawza tittratta dwar hsarat li qed ikunu subiti fil-fond mikri mill-Kunsill Lokali tal-Birgu bhala sid lis-socjeta' rikorrenti bhala inkwilina bil-kondizzjoni *inter alia* illi "*l-manutenzjoni interna u esterna tal-fond tkun a kariku tas-Sid*" – klawsola 9 tal-kuntratt lokatizju tal-10 ta' Jannar 2008 esebit bhala Dok A a fol 4 tal-process. Kien l-intimat stess li ccita l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 li jipprovdi li dan il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani skond it-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili;

Hija l-fehma tal-Bord illi talba sabiex s-sid ikun kkundannat isewwi dik il-hsara fil-haga mikrija lill-kerrej tinkwadra fil-kompetenza tieghu kif ravvizat fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 kif ukoll fl-artikolu 1525 tal-Kap 16 li jipprovdi illi "*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' ".*

Kopja Informali ta' Sentenza

L-eccezzjoni tal-intimat ghalhekk ma tistghax issib akkoljiment minn dan il-Bord u ghal dawn il-motivi qed tkun michuda.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----