BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 107/2010

Mario Grima (KI 484773M)

vs

C & H Bartoli (C 383)

Illum, 10 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur tar-rikorrent li jghid hekk:

> Ir-rikorrenti jikri lill-intimata l-fond ossija mahzen jismu 'St. George', numru 25, f'Misrah G.F. Abela, Marsa, bil-kera ta' €321.44 fis-sena, tithallas kull tliet xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 t'Ottubru, 2010, kif jirrizulta mill-affidavit tieghu hawn anness u mmarkat Fok MG 1;

Il-kirja kienet saret fl-1965 mill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti, bil-fomm u minghajr ftehim bil-miktub a favur l-intimati;

Illi ghalhekk isegwi illi ghal din il-kirja japplika d-dispost tal-Art. 1556 tal-Kodici Civili;

Billi mill-1 ta' Jannar, 2010, sal-lum, l-intimati naqsu milli jesegwixxu x-xogholijiet li huma tenuti jesegwixxu fl-fond mikri, liema xogholijiet huma imsemmija fl-anness certifikat guramentat tal-Perit Ruben Sciortino (Dok. MG 2) datat 26 t'Awwissu, 2010, u billi ghalhekk, bi ksur tad-dispost tal-Art. 9 (a) tal-Kap 69 l-intimati;

i. Naqsu milli jesegwixxu l-kundizzjonijiet tal-kirja; kif ukoll sussidjarjament
ii. Kkagunaw hsarat konsiderevoli fil-fond mikri

Hemm lok ghar-ripresa tal-fond da parti tar-rikorrenti;

Inoltre, il-fond qed jintuza bi ksur tal-obbligu tal-intimati li juzawh bhala *bonus paterfamilias,* u dan ghal zewg ragunijiet:

a. Kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Sciortino (Dok MG 2) il-fond qieghed jintuza sabiex jinhaznu it-twapet tad-ditta intimata, li jiddendlu mal-hitan divizorji, u anke fin-nofs tal-mahzen fuq stand tal-hadid. Wara sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 2010, fl-ismijiet Joseph Frendo vs C & H Bartoli

Limited, bis-sahha ta' liema l-intimati gew zgumbrati minn mahzen iehor fejn kienu jahznu t-twapet ftit 'l boghod minn dak odjern, l-intimati ziedu t-twapet mahzuna fil-mahzen oggett ta' din il-kawza. Ziedu wkoll bolting system li kif jirrizulta mill-istess dokument MG 2, ma jittrasferix it-toqol tat-twapet imdendla ghall-art, kif hija s-sistema fil-partijiet l-ohra tal-mahzen, imma din is-sistema (mehtiega minhabba esigenza ta' spazju billi l-intimati gew zgumbrati mill-mahzen l-iehor kif intqal) twahhlet b'mod illi l-piz kollu tat-twapet imdendlin ma' din is-sistema jinsab fuq travu (*structural beam*) li ma inbeniex biex igorr it-toqol tat-twapet, u li igorr fuqu il-piz ta' tarag li jwassal ghal fond ossija residenza sovrastanti;

b. Inoltre, l-uzu tal-mahzen ghall-hazna tat-twapet tohloq perikolu serju ta' hruq u dan kif konfermat mir-rapport guramentat hawn anness tal-Ing. Ryan Fava (Dok MG 3). Billi l-mahzen jinsab fl-abitat u huwa mdawwar bir-residenzi, il-perikolu huwa aktar serju ghaliex jipperikola l-hajja tan-nies. Billi '*carpets are considered to be an ignition source for a starting up of a fire'* – osservazzjoni ovvja, anke ghal min m'huwiex espert – il-*bonus paterfamilias* huwa tenut li jiehu mizuri prekawzjonali serji taht is-sorveljanza ta' esperti sabiex jimminimizza, izda qatt jelimina, il-perikolu ghall-inkolumita' tan-nies u naturalment ghall-fond mikri. Minn dan kollu l-intimati m'ghamlu xejn, u ma ttiehdet assolutament ebda mizura prekawzjonali sabiex fil-kaz ta' hruq,

tigi salvagwardata l-hajja u s-sahha tar-residenti u l-integrita' tal-fond mikri.

Fil-fehma tar-rikorrent, l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jaghtu kontra t-talbiet rikorrenti kontenuti f'dan ir-rikors, kif jirrizulta mill-affidavit tieghu hawn anness u mmarkat Dok MG 1;

Billi inoltre hu sottomess umilment illi f'dan il-kaz hemm lok ghall-applikazzjoni tad-dispost tal-Art 16A *et seq* tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ghandu jghaddi ghas-sentenza bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza;

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex, ghar-ragunijiet premessi japplika d-dispost tal-Art 16A *et seq* tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza jghaddi sabiex:

1. Jikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond ossija mahzen jismu 'St. George' numru 25, Misrah G. F. Abela, Marsa, f'terminu qasir u perentorju li jiffissa dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, d-diretturi ta' liema huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1. Illi l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi s-sottomissjoni li ghal din il-kirja japplika id-dispost tal-Art 1556 tal-Kodici Civili mhiex fondata. Infatti ir-rikors jghid illi 'il-kirja kienet saret fl-1965 mill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti, bil-fomm u minghajr ftehim bil-miktub a favur l-intimati.'

3. Illi il-ligi fl-artikolu 1531B tal-Kodici Civili tiddisponi li 'the Contracts of lease made before the 1st June 1995 shall be subject to the law as in force prior to the 1st June 1995 so however that from 1st January 2000 articles 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J, 1531K, 1531L of this Code shall apply'

4. Illi ghalhekk jidher car mill-istess Art. 1531B introdott bl-Att X tal-2009 li l-Art 1556, citat mir-rikorrenti ma japplikax f'dan il-kaz ghaliex il-lokazzjoni saret qabel 1995 u l-Art 1556 mhux inkluz fost l-artikoli li ghandhom japplikaw ghal dawn il-lokazzjoni ta' qabel il-1995. Il-ligi li kienet in vigore qabel l-1 ta' Gunju 1995 ghandha tapplika f'dan il-kaz u din il-ligi ma timponiex l-obbligi li r-rikorrenti qieghed jippretendi li kellha l-kumpanija intimata.

5. Illi l-allegazzjonijiet l-ohra tar-rikorrenti huma infondati ghar-ragunijiet dettaljati li l-kumpanija esponenti issottomettiet fin-nota taghha dettaljata (li ghaliha taghmel riferenza) u kif jidher mill-atti tal-kawza precedenti li ir-rikorrenti kien ghamel kontra il-kumpanija esponenti f'dan l-Onorabbli Bord deciza fis-7 ta' Settembru 2005, u l-kumpanija esponenti umilment titlob li l-atti tal-istess kawza jigu annessi mal-proceduri prezenti.

6. Ghalhekk il-kumpanija esponenti tissottometti li l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati u titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà intimata tat-12 ta' Novembru 2013;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tat-18 ta' Frar 2016 il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza ghal-lum quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta illi s-socjetà intimata ma hiex qed tonora l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja li l-ligi tesigi mill-

inkwilin. Dan johrog car kemm mir-rapport tal-Periti membri tal-Bord a folio 66 et sequitur tal-process kif ukoll mir-rapport tal-Perit Ruben Sciortino a folio 8 tal-process.

Illi minkejja li fil-kawza precedenti bejn l-istess partijiet, kien digà intwera li s-socjetà intimata ma kinitx qed taghmel il-manutenzjoni ordinarja dovuta minnha bhala bonus paterfamilias, l-istess socjetà intimata baqghet ma taghmilx tali manutenzjoni, u dan kif jirrizulta ukoll mix-xhieda mressqa. Lanqas hadet hsieb tirranga l-kamra tat-toilet, tant illi din ma tiffunzjonax u ma tinzammx fi stat igeniku tajjeb. Tant illi l-impjegati stess tas-socjetà intimata ma juzawx l-istess toilet f'kaz ta' bzonn u dan minhabba l-istat hazin li jinsab fih.

Illi s-socjetà intimata ma tistax tiggustifika dan in-nuqqas taghha b'xi xoghol minimu li setghet ghamlet fil-mori tal-proceduri. Il-prova li l-fond kien jinzamm fi stat ta' manutenzjoni tajba trid tkun tirreferi ghaz-zmien antecedenti ghall-kawza u mhux ghaz-zmien fil-mori tal-kawza, inkella l-obbligu tal-bonus paterfamilias impost mil-ligi jigi stultifikat.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' sistema adegwata ghall-prevenzjoni tan-nirien, tenut kont tal-materjal mahzun u cioé twapet li jistghu facilment jikkawzaw jew izidu l-periklu f'kaz ta' nar, kif ukoll tenut kont li l-istess mahzen jinsab fl-abitat, il-Bord huwa tal-fehma li kien jinkombi lis-socjetà intimata li tiehu tali prekawzjonijiet bhala bonus paterfamilias minghajr il-bzonn li dan jigi impost mis-sid, tenut kont ukoll illi tali obbligu jista' jsir aktar oneruz tul iz-zmien skond il-bdil li seta' sehh fl-inhawi li jinsab l-istess mahzen bhal per ezempju z-zieda fl-abitat tal-madwar.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord huwa tal-fehma li s-socjetà intimata naqset fl-obbligu taghha illi zzomm il-fond mikri lilha fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' xahrejn mil-lum, bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur