BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 82/2014

Carmelo Cachia (KI Nru. 457538M)

vs

Dr. Yana Micallef Stafrace u PL Hilda Ellul Mercer b'digriet tat-18 ta' Novembru 2014 ġew maħtura bħala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Victor George Muscat, u b'digriet tal-Bord tal-15 ta' Mejju 2017, u b'nota tar-Registratur Qrati Civili u Tribunali tas-17 ta' Mejju 2017 Dr. Yana Micallef Stafrace ġiet sostitwita mill-avukat li lilha jmiss it-turn Dr Yanika Bugeja

Sentenza dwar talba sabiex is-sid jagħmel tiswijiet ta' natura straordinarja

Illum, 25 ta' Settembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> Illi l-esponenti jikri mingħand Victor George Muscat il-fond bl-isem 'Virgina House' Triq Għar Dalam, Birzebbugia, liema fond huwa d-dar ta' abitazzjoni ordinarja ta' l-esponenti;
>
> Illi fid-19 ta' Frar, 2011 il-fond in kwistjoni ġie kostatat li ġarrab ħsarat ta' natura strutturali u traordinarja u dana kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Mannie Galea datati 7 ta' Marzu, 2011 u 23 ta' Ġunju, 2011 hawn annessi u mmarkati Dok. CC1 u CC2.;
>
> Illi l-esponenti kien immedjatament informa lis-sid il-fond b'dawn il-ħsarat u talbu sabiex huwa jwettaq dawn ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa;
>
> Illi fis-16 t'April, 2011 Domenic Muscat, iben Victor George Muscat kien ikkonferma illi żmien gimgħatejn kellu jagħti bidu għax-xogħolijiet ta' tiswija, liema xogħoliijiet madankollu baqgħu qatt ma saru;
>
> Illi kemm l-intimat Victor George Muscat, sid propju tal-propjeta in kwistjoni, u kif ukoll ibnu Domenic Muscat diversament

interpellati sabiex jwettqu t-tiswijiet necessarji bagħqu inadempjenti (ara kopja ta' ittra legali annessa u mmarkata Dok CC3);

Illi l-ħsarat huma ta' natura straordinarja u għalhekk l-ispiża relattiva għandha titbata mis-sid tal-fond;

Illi din l-inadempjenza qiegħed tippegjora l-istat u l-kudizzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors, anke għaliex il-ħsarat qegħdin jipprogredixxu;

Illi minkejja diversi tentattivi tul dawn l-aħħar xhur sabiex jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, tali ftehim baqa' ma ntlaħaqx bi preġudizzju serju għall-esponenti u għalhekk kella ssir il-kawża odjerna;

Għaldaqstant l-esponenti, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, jogħġbu prevja d-dikjarazzjoni li l-intimat huwa responsabbli jwettaq ir-riparazzjonijiet neċessarji:

1. Tikkundanna fi żmien qasir u perentorju lill-intimat jwettaq ir-riparazzjonijiet neċessarji u dana taħt is-supervizjoni ta' perit tekniku nominandi;

2. Tawtorizza lill-esponenti sabiex, f'kaz li l-intimat jonqos li jagħmel dawn ir-riparazzjonijiet, huwa jwettaq x-xogħolijiet neċessarji taħt is-supervizzjoni ta' l-istess perit tekniku nominand, u dan interament a spejjeż ta' l-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat inġunt minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati l-Avukat Dr. Yana Micallef Stafrace u l-PL Hilda Ellul Mercer li tghid hekk:

> Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Ra l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-kuraturi deputati l-Avukat Dr. Yana Micallef Stafrace u l-PL Hilda Ellul Mercer li tghid hekk:

> Illi, l-hsarat fil-fond de quo huma konsegwenza ta' nuqqas ta' manutenzzjoni da parti tar-rikorrenti stess, u ghaldaqstant, l-assenti Victro George Muscat m'ghandux ikun ikkundannat illi jwettaq ir-riparazzjonijiet necessarji taht is-supervizjoni ta' perit tekniku nominandi;
>
> Illi, ulterjorment l-assenti Victor George Muscat m'ghandux ikun kundannat illi jbati spejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-26 ta' Marzu 2018.

Ra l-intimat baqa' ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

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-rikorrent qed jitlob li s-sid jaghmel riparazzjonijiet li skond l-istess rikorrent huma ta' natura straordinarja u fin-nuqqas jigi awtorizzat jaghmilhom hu a spejjez tas-sid u cioe l-intimat.

Originarjament ma tressqet l-ebda eccezzjoni ghan-nom ta' l-intimat da parti tal-kuraturi deputati, izda sussegwentament gie eccepit illi l-hsarat ma kinux ta' natura straordinarja stante illi sehhew kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tar-rikorrent tul is-snin u ma kinux difetti strutturali.

Il-Ligi Applikabbli u l-Gurisprudenza

L-Artiklu 1539(b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kodici Civili jghid:

> *"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali* -
> *(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;"*

L-Artikolu 1540(2) tal-istess Kodici jghid:

> *"Matul il-kiri, sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmija fl-artikolu 1556, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll."*

L-Artikolu 1541 jkompli jsahhah dawn l-obbligi tas-sid tant illi jaghti dritt lill-inkwilin jaghmel hu t-tiswijiet mehtiega a spejjez tas-sid fejn is-sid ma jonorax dawn l-obbligi tieghu, liema Artikolu jghid:

(1) Jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skont il-każ, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi.

(2) Il-kerrej għandu jedd li jżomm il-kera dovut jew dak li jkun għad irid jitħallas, biex jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż, bla ħsara tal-jeddijiet tiegħu għal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjeż ikun iżjed minn dak il-kera; f'dan il-każ sid il-kera ma jkollux dritt li jawmenta l-kera kif msemmi fl-artikolu 1540(4).

Il-Fatti tal-Kaz in Ezami

Ir-rikorrent ilu jikri l-fond mertu tal-kawza minn ghand l-intimat ghal madwar erbghin sena, liema kirja originarjament kienet emfitewsi temporanja u imbaghad saret kirja taht il-Kapitolu 152 tal-Ligijiet ta' Malta. Taht il-fond mikri s-sid ghandu garaxx li mhux mikri lir-rikorrent. Tul is-snin l-intimat qatt ma ressaq lejn il-fond ghaliex jghix barra minn Malta u cioè l-Ingilterra u qatt ma ghamel manutenzjoni straordinarja fl-imsemmi fond. Ir-rikorrent kien ikollu diffikulta jikkomunika mas-sid kull darba li kien jehtieg tant illi kien ikkomunika ma' ibnu li wkoll jghix barra minn Malta, mhux l-Ingilterra izda l-Germanja. Wara hafna tentattivi saret komunikazzjoni ma' iben l-

intimat li da parti tieghu baghat lin-neputi Conrad Muscat biex jara x'hemm bzonn isir. F'xi zmien iben l-intimat kien accetta li jsiru t-tiswijiet mehtiega izda fil-fatt baqa' ma sar xejn.

Provi

Ir-rikorrent fl-ewwel affidavit tieghu a folio 45 u 46 tal-process jispjega dan kollu. Ir-rikorrent jressaq ukoll bhala prova zewg certifikati mahruga mill-Perit Mannie Galea dwar il-hsarat li garrab il-fond Dok CC1 a folio 4 tal-process bir-ritratti annessi a folio 5 u 6 u Dok CC2 a folio 7 tal-process.

Fit-tieni affidavit tieghu a folio 111 tal-process, ir-rikorrent jispjega li huwa kien jaghmel manutenzjoni ordinarja tal-bejt kull sena u kif kien ikun mehtieg u li l-madum poruz li kien hemm fuq il-bejt u fit-terrazz, u li skond il-Perit Calleja kien qed jixtob l-ilma u kien qed jaghmel hsara fil-bejt, kien diga hemm meta huwa dahal fil-kirja u ghalhekk jirrizulta li dan sar mis-sid. Jispjega wkoll li qatt ma saret manutenzjoni tal-appogg mikxuf da parti tas-sid u jerga' jghid li l-fond huwa espost ghall-elementi u qrib il-bahar u ghalhekk kien espost ghal aktar hsara. Il-verzjoni tar-rikorrent ma gietx kontradetta.

L-intimat ma xehedx. L-unika prova mressqa da parti tal-intimat huma r-rapporti tal-Perit Patrick Calleja Dok PC1 a folio 63 tal-process bir-ritratti annessi u Dok PC2 a folio 66 tal-process bir-ritratti annessi. Mill-istess ritratti jirrizulta li r-rikorrent kien jaghmel xi manutenzjoni stante illi a folio 69 u 70 tal-process jidhru partijiet friski ta' konkos fil-bejt. Dawn ir-ritratti jmorru lura tlett snin minn meta nfethet il-kawza. Il-Perit Calleja jsostni li l-hsarat huma kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tul is-snin. Dan huwa kkontestat mir-rikorrent kif spjegat izjed 'il fuq.

Ir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord a folio 86 sa 93 tal-process jghid li "l-fond huwa espost ghall-elementi mill-faccata kif ukoll mill-appogg fuq naha wahda, l-hitan tal-garigor li jaghti ghall-bejt huma deterjorati hafna, t-travu tal-konkos li fuqu jistrieh is-saqaf tal-bejt huwa deterjorat u perikolanti, l-madum tat-terrazz in kif ukoll tal-bejt huwa tali li jghaddi hafna ilma minnu u ma joffri l-ebda waterproofing ghall-istruttura t'isfel. Jidher car illi l-bejt jigifieri s-saqaf kif ukoll il-hitan huma esposti u ilhom jixorbu ilma tul ta' zmien...".

Illi ghalhekk jirrizulta li l-bejt tal-fond u t-terrazzin kienu qed jixorbu aktar ilma minn normal minhabba l-madum poruz li huma miksijin bih. Il-post huwa espost ghall-elementi izda s-sid ma ha l-ebda prekawzjoni f'dan ir-rigward. Is-sid lanqas biss ha hsieb il-garaxx sottostanti kif jirrizulta mir-ritratti esebiti ghalkemm dan ma hux mikri lir-rikorrent. Ix-xibka tal-blata faqqghet u f'partijiet mis-saqaf il-konkos xpakka u giet ukoll esposta x-xibka.

Illi jidher li r-rikorrent kien qed jaghmel il-manutenzjoni li seta' tul is-snin izda dan ma tantx kien effettiv minhabba li l-bejt huwa miksi b'madum poruz u ghalhekk kien jixrob l-ilma. Dan il-madum kien diga hemm meta r-rikorrent dahal fil-kirja u ghalhekk il-hsara rizultanti ma tistax tigi mghobbi ha fuq ir-rikorrent izda fuq is-sid. In-nuqqas ta' manutenzjoni ta' l-appogg da parti tas-sidien tar-raba adjacenti wkoll zied il-hsara. Ma ngabet l-ebda prova li s-sid ha hsieb jaghmel tali manutenzjoni huwa stess, liema nuqqas ma ghandux jigi mwikki lill-inkwilin. Is-sid ma ha l-ebda prekawzjoni adegwata ghall-fatt li l-fond huwa espost ghall-elementi u ghall-hsara rizultanti mill-vicinanza tal-fond ghall-bahar. Ghalhekk l-intimat ma onorax l-obbligi tieghu ai termini tal-ligi.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u jordna lill-intimat sabiex fi zmien xahar mil-lum jesegwixxi x-xogholijiet kollha mehtiega ai termini tal-Punt numru tlieta (3) tar-rapport tal-Periti Membri tal-Bord a folio 89 tal-process. Fin-nuqqas jawtorizza lir-rikorrent jesegwixxi l-imsemmija xoghlijiet a spejjez tal-intimat u ghal dan il-ghan jinnomina lill-Perit Joseph Briffa sabiex jissupervizjona l-esekuzzjoni tal-imsemmija xogholijiet u jaghti l-istruzzjonijiet u d-direzzjonijiet kollha mehtiega fir-rigward. Bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur