MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Settembru, 2005

Rikors Numru. 8/2004/1

Rikors Nru 8/2004

Mario Grima

vs

Harold Bartolo bhala direttur
f'isem is-Socjeta C&H Bartoli Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Mario Grima fejn espona b'rispett :

Illi r-rikorrent Mario Grima jikri lill-intimat l-fond 'St. Georges' Marsa Road Marsa bil-kera ta' mija u ghoxrin liri Maltin (LM120) fis-sena, liema kera tithallas trimestralment, bl-ewwel skadenza li taghlaq fl-1 ta' Frar 2004.

Illi matul il-kirja l-intimat ma nqediex bil-fond bid-diligenza ta’ ‘bonus pater familias’ anzi ghamel hafna hsara fil-fond, liema hsara tirrizulta minn rapport peritali – Dok. G1.

Illi b’dawn il-hsarat, il-kerrej qed jigib hsara lir-rikorrent Mario Grima.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi minghand l-intimat ghar-ragunijiet premessi u ghal hekk tiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond, b’riserva tad-danni sofferti mir-rikorrenti.

Ra r-risposta ta’ l-imsemmi Harold Bartoli nomine fejn espona:

Illi l-allegazzjoniiet konenuti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi jigi osservat fl-ewwel lok li r-rikors hu bbazat fuq spejjez tal-fond *de quo* maghmula mill-perit tar-rikorrent fl-14 ta’ Novembru 1996 u fuq relazzjoni tieghu tal-24 ta’ Frar 1997 – seba’ snin ilu. Biex wiehed jghid lanqas dan hu kurjuz hafna. F’dan il-perjodu kollu s-sid ma ghamel xejn, haga li tikkonferma l-infondatezza tal-azzjoni. Mhux hekk biss imma wara li sar jaf bis-suppost hsara s-sid kompla jircevi l-kera ghal seba snin sha bla ebda riserva u ghalhekk, jigi sottomess, huma ippregudika kwalunkwe dritt li talvolta seta kellu u rrinunzja ghal kull dritt li jaghmel azzjoni ghall-isgrumbrament bazat fuq id-dokument esebit minu.

Illi fit-tieni lok, jigi sottomess li sabiex l-azzjoni tar-rikorrent tirnexxi, jehtieg skond l-Art 18(a) Kap 69 li jipprova li l-inkwilin ikun ghamel hsara hafna (fit-test Ingliz considerable). Fil-kaz presenti l-esponent ma ghamel ebda hsara u ghal hekk inqas u inqas ma ghamel hsara konsiderevoli.

Illi subordinatament u bla pregudizzju ghal dak li gie sottomess fuq, jekk hemm xi riparazzjonijiet li ghandhom

isiru, dawn kellhom u ghandhom isiru mis-sid li skond il-ligi (Art 1540(2) Kap 16) ghandu l-obbligu li jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtieg hlief ghal certi tiswijiet zghar imsemmija fl-Art 1556 li ma jirrigwardawx il-kaz presenti. Is-sid ilu jaf bil-pretiza hsara mill-1996 u intant ma ghamel xejn u jekk hemm xi deterjorament, dan kien dovut ghan-nuqqas tieghu li matul il-kirja, li tmur lura ghal diversi snin, ma ghamel xejn u ma osservax l-imsemmija obbligi tieghu naxxenti mil-ligi.

Illi kwantu ghall-pretensjoni tar-rikorrent rigwardanti is-saqaf tal-konkos fuq in-naha ta' wara, li skond ir-rikorrent giet imtebba b'tixrib, jekk dan hu minnu, certament l-esponent mhux responsabbli ghal-ilma li jinzel mis-sular ta' fuqu okkupat minn haddiehor u ghal hekk l-azzjoni tar-rikorrent, fi kwalunkwe kaz, kellha tigi diretta kontra dan l-okkupant izda ghal dawn is-snin kollha r-rikorrent ma ghamel xejn. Kwantu imbghad ghall-pretensjoni li s-servizz tad-dawl u ilma jinsab sospiz, l-esponent ma jistax jifhem kif din is-sospensjoni, jekk tesisti, tista tigi kkunsidrata li tammonta ghal hafna hsara meta tista dejjem tigi terminata billi ssir domanda ghal dan l-iskop lill-awtoritajiet koncernati. Ghandu jizdied li fil-fatt dejjem hallas il-kontijiet li jircevi.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jissottometti li t-talba tar-rikorrent jisthoqqilha li tigi michuda.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-27 ta' April 2005.

Ikkonsidra,

1. Ir-rikors ghat-tkeccija hu msejes fuq il-kawzali li l-intimat fil-kwalita tighu fuq imsemmija ma nqeghdiex bil-fond bhala missier tajjeb ta' familja u minflok ghamel hafna hsara. Mar-rikors gie presentat rapport fuq il-

qaghda tal-fond fl-4 ta' Novembru 1996 (fol 2) mhejjija mill-Perit Richard Aquilina.

2. L-intimt jissottomettu li ghal snin shah ir-rikorrent ma ghamel xejn fil-fond u lanqas ha passi legali kontra l-kerrej. Barra dan, minghajr pregudizzju li biex l-azzjoni tar-rikorrent tirnexxi irid jipprova li s-socjeta intimata ghamlet 'hsara hafna'. Min naha taghhom l-intimati ressqu rapport tal-Perit Noel Debattista li kkonferma r-rapport u xehed f'dawn il-proceduri.

3. Mir-relazzjonijiet taz-zewg periti tirrizulta certa hsara u l-Bord irid mix-xhieda u mir-rapport tal-periti jistabbilixxi min hu responsabbli skond il-ligi ghall-istat li jinsab fih il-fond u l-imgieba tal-partijiet vis a vis dan l-istat.

4. In-materja ta' lokazzjoni l-Kodici Civili jistabbilixxu dawn ir-regoli. Kwantu ghas-sid dan 'ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta' (art 1540) u 'ghandu jaghmel tajjeb li l-haga moghtija b'kiri ma ghandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-uzu taghha.' (art 1545). F'kaz li dawn ikunu mohbija hu sahansitra passabbli ghad-danni versu l-kerrej jekk huwa ma jkunx gharraf lill-kerrej bihom (art 1546). Min naha tieghu il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala bonus pater familias b'mod li ma jgibx 'hsara lil sid il-kera (art 1555) u li jwiegeb ghat-tgherrieq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu (art 1561), anke fejn dawn jigu kawzati minn nies tal-familja tieghu (art 1563)'. F'dan il-kaz, l-oneru tal-prova hu spustat ghal fuq il-kerrej li kellu hu jaghmel il-prova li t-tgharrieq u l-hsarat ikunu gew minhabba qdumija jew forza magguri, jew, f'kull kaz minghajr htija tieghu (ara 'Camilleri vs Chircop' App 16/12/2002). F'kaz ta' tiswijiet u manutenzjoni ordinarja 'in-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsara u konsiderevoli fil-fond, kif hekk irid it-test tal-ligi fl-art 9(a) tal-Kap 69 (ara 'Farrugia vs Mangion' Appell 29/04/1996).

5. Dwar il-kelma 'hafna' b'referenza ghall-hsara, il-gurisprudenza tghallem li dan 'it-terminu li hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll necessarjament miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid

jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur.' ('Darmanin vs Galea et' App 24/04/1998 u 'Grech noe vs Falzon, Bord li Jirregola l-Kera 26/09/2000)

6. Il-fond kien inkera fin-1965. Ir-rikorrent sar sid tal-fond fid-9 ta' Jannar 1994 u :

(a) '. . . meta sirt sid ta' dan il-fond jiena xtaqt inkun naf kif inhu l-istat tal-fond minn gewwa peress li minn barra l-bieb jidher kollu sadid, nieqes miz-zebgha u ghandu xi partijiet minnu mtaqqab u qabbadt persuna professjonali, il-Perit Richard Aquilina biex jaghmel spezzjoni tal-propjeta . . . gibtu . . . fl-4 ta' Novembru tal-1996 u taghni rapport fl-24 ta' Frar tal-1997 . . . minn dak iz-zmien sa llum qatt ma baghtu jghiduli li hemm xi hsarat li jridu jissewwew hlief biss fid-19 ta' April ta' din is-sena meta baghat jghidli li hemm xi ilma niezel min naha ta' wara. Jiena kellimt lill-avukata tieghi u qaltli biex nistaqsi lil min qieghed fuq. Jiena staqsejt lil min joqghod fuq u qalli li minn fejn jidher ma hemmx ilmijiet nezlin. Issa jien tkellimt mieghu u dak li qalli.' (fol 28).

(b) In-kontro ezami

M. 'Ghaliex inti ftaht il-kawza din is-sena?'

T. 'Ghaliex kelli tnejn ohra gol-Qorti u minhabba spejjez ma stajtx niftah kawza qabel.'

7. Ukoll l-intimat isemmi kawzi ohra (fol 30), It-tnejn jaqblu li fuq il-kwistjoni t' llum qatt ma tkellmu. L-intimat jghid li minn disa' xhur qabel ma bdew dawn il-proceduri, l-kera dejjem thallset u giet accettata. Ic-cedoli ta' depositu gew presentati fis-seduta ta' l-14 ta' Ottubru 2004 (fol 10-14). L-intimat ressaq ittra ufficjali kontra r-rikorrent minhabba hsarat gejjin minn propjeta ta' haddiehor (16 ta' April 2004 – fol 15)

8. Il-partijiet jaghmlu referenza ghal xi sentenzi. Fis-27 ta' April 2005 il-Bord ddecieda zewg rikorsi fl-ismijet 'Micallef Eynaud vs Falzon Santucci.' Aktarx li r-referenza hi ghal rikors fejn rrizulta li l-hsara kienet kbira u intlaqghet talba ghall-isgumbrament. Is-sentenza 'Darmanin vs Galea' moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-24 ta'

April 1998 diga giet imsemmija f'din is-sentenza (para 5). In se 'Spiteri vs Attard' il-kwistjoni kienet dwar alterazzjonijiet strutturali u hsara. Il-ligijiet specjali dwar il-kera ma sarux biex iwarrbu l-provvedimenti tal-Kodici Civili ghax minnhom infurshom huma specjali. Sentenzi moghtija mil-Bord hafna drabi jaghmlu referenza ghall-Kodici Civili. Ir-rikors hu car kif imfassal. (Dwar il-KC u l-Kap 69 hija ta' interess is-sentenza in se 'Stivala vs MTS Limited' Appell mill-Bord 18/06/1998). F'kaz ta' hsara kbira jista jintalab ix-xoljiment tal-kirja quddiem il-Qrati ordinarji. Hawn hekk il-kawza qed issir quddiem il-Bord li qed jigi mitlub biex ma jhalliex tiggedded il-kirja.

9. Il-periti tal-Bord ghamlu access u ezaminaw ir-rapport tal-periti ta' kull naha (fol 17-19). Wara li ghamlu fid-dettall l-osservazzjonijiet taghhom waslu ghal dawn il-konkluzjonijiet

'. . . . hemm nuqqas ta' manutenzajoni adegwata kemm minn gewwa kemm minn barra ta' l-istess mahzen min naha ta' l-inkwilin, izda jidhrilna wkoll li ma hemmx grad ta' hsarat strutturali kawzati minn tali nuqqas da parti tal-kerrej kif tirrikjedi l-ligi' (enfasi tal-periti)

10. Ic-Chairman ddiskuta r-rapport mal-periti fit-tul u l-hsara li hemm ma tistax tigi kkunsidrata bhala 'hsara hafna'. Ghall-hsara ohra din ma jirrizultax li giet kawzata minn xi nuqqas tal-kerrej. Hija kwistjoni li tolqot fond iehor u s-sid ma ghamel xejn biex din tissewwa. Kif jaf biha zmien ilu u qabbad perit biex jezamina l-fond u l-htija hija ta' terzi. Bl-ebda mod din il-hsara fis-soqfa tal-fond hi responsabbilta ta' l-intimat. Bl-ebda mod ma kkontribwixxa ghaliha.

Ghal hekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti, billi l-intimat messu ha hsieb il-fond ferm ahjar bl-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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