BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 153/2010

Patrick Aquilina (KI 550479M)

vs

Carmelo Farrugia (KI 57140M)

Illum 04 ta' Awissu 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti hu s-sid tal-fond 40, triq it-Torri, Qrendi liema fond huwa jikri lill-intimat bhala dar ta' abitazzjoni bil-kera ta' mija u hamsa u tmenin euro fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, prossima skadenza fl-1 ta' Jannar 2011 korretta ghal 19 ta' Dicembru 2010, b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2012.

2. Illi l-intimat ghamel hsara fl-imsemmi fond, ma esegwix il-kundizzjonijiet tal-kiri u uza l-fond xort'ohra milli ghall-skop li l-fond gie lilu moghti b'kiri.

3. Illi fil-fatt l-intimat lanqas biss juza l-fond.

4. Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob bir-rispett kollu lil dan ir-rispettabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet permessi u previa kwalunkwe ordni u provvediment li jidhirlu xierqa, jawtorizzah li jirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq indikat numru 40, Triq it-Torri, Qrendi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lill-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

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

Illi fl-ewwel lok il-fond numru 40, Tower Street, Qrendi hu l-unika residenza tal-intimat u fil-fatt l-ewwel skadenza li kien imiss wara l-prezentata tar-rikors kienet id-19 ta' Dicembru 2010 u mhux l-1 ta' Jannar 2011 kif imsemmi fir-rikors. Illi ghalhekk ir-rikors hu null.

Illi oltre' dan it-talba tar-rikorrent hi wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress li mhux veru li l-esponent ghamel hsara fil-fond lilu mikri jew li ma ezegwix il-kundizzjonijiet tal-kiri (l-ebda wahda minn dawn m'hi specifikata fir-rikors) jew li l-esponent uza l-fond lilu mikri ghal skop xort'ohra milli ghall-skop li lilu l-fond gie mikri.

Illi wkoll l-esponent juza l-fond lilu mikri ghal skop ta' residenza b'mod regolari.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-31 ta' Lulju 2015;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-intimati u r-replika tar-rikorrenti fis-seduta tat-22 t'Ottubru 2015;

Ra illi fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond minhabba illi l-intimat ghamel hsara fil-fond, ma esegwix il-kundizzjonijiet tal-kiri u uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilu moghti b'kiri u nuqqas ta' uzu u ghalhekk hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. L-intimat jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hu juza l-fond ghal skop ta' residenza.

Illi fir-rigward ta' l-eccezzjoni tan-nullita' tar-rikors promotur imressqa mill-intimat, tali nullita' giet sanata bil-korrezzjoni awtorizzata mill-Bord fil-bidu tal-proceduri. fil-fatt din l-eccezzjoni ma gietx sostnuta

mill-intimat stante illi lanqas biss issemmiet fis-sottomissjoniet finali tieghu. Ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi rigward il-kawzali rigwardanti n-nuqqas ta' manutenzjoni l-intimat ikkonferma bl-agir tieghu stess illi fil-fatt ma kienx qed imantni l-imsemmi fond stante illi fil-mori tal-kawza beda jbajjad il-faccata ta' l-istess. Illi pero' l-interpretazzjoni ta' dak li tghid il-ligi u cioe' li l-intimat ikkawza hsara hafna fil-fond, hija ristretta hafna tant li l-hsara li trid il-ligi hija "hafna" jigifieri ta' certu entita' u hsara li tkun konsiderevoli. Il-Bord huwa tal-fehma illi fil-kawza odjerna ma jistax jinghad li r-rikorrenti gab bizzejjed provi li jikkwalifikaw ghall-hsara hafna fil-fond u ghalhekk din il-kawzali ma gietx pruvata mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti ressaq diversi xhieda ndipendenti rigwardanti l-allegazzjoni tieghu tan-non uso. Illi x-xhud Michael Buttigieg rapprezentant tal-ARMS, fix-xhieda tieghu a folio 11 et sequitur tal-process esebixxa diversi dokumenti minn fejn jirrizulta li l-konsum tad-dawl u ta' l-ilma huwa mill-aktar minimu. Mhux biss izda jirrizulta ukoll illi l-intimat ilu snin twal registrat fil-fond l-iehor aktar 'il fuq fl-istess triq ghas-sussidju tad-dawl u l-ilma. Ix-xhud rapprezentant tal-Go Plc jixhed illi m'hemmx telefon fl-imsemmi fond, illi kien hemm telefon izda dan kien tnehha. Mill-kopja tad-direttorju jidher illi l-istess numru li kien hemm fil-fond huwa f'isem oht l-intimat u sal-lum ghadu jghajjat lilha u registrat fil-fond l-iehor. Carmelo Magro li jghix faccata tal-fond mertu tal-kawza jikkonferma dak li xehdu x-xhieda l-ohra kollha li huma diversi, u cioe' li l-intimat ma joqghodx fil-fond u jara d-dawl hemmhekk fil-hamsa ta' fil-ghodu biss. Illi x-xhieda l-ohra kollha huma membri familjari tar-rikorrent pero' dan ma jfissirx illi x-xhieda taghhom ghandha tigi skartata. Dawn jghidu li l-intimat ma joqghodx fil-fond. Imur hemm biss biex jiehu r-rota li jzomm f'dan il-fond.

L-intimat innifsu ma gab l-ebda prova biex jikkontradixxi dak li jallega r-rikorrent. Jghid li hu jmur jorqod ma' hutu fil-ghaxija ghall-wens u ghax mhux ta' wahdu. Izda din il-verzjoni ma tantx tregi ghaliex l-intimat ma ghandu l-ebda diffikulta' biex imur l-ghalqa u jqatta' l-hin tieghu hemm jew inkella fil-garaxx. Il-mistoqsijiet tal-Bord f'dan ir-rigward huma ta' certu relevanza u intizi biex johorgu x'inhi tassew is-sitwazzjoni ta' l-intimat.

Illi dan il-Bord mhux se joqghod jerga' jtenni dak li tghid il-gurisprudenza fir-rigward ta' x'jikkonsisti n-non uso. Jinghad biss illi meta wiehed jikkunsidra il-fatti kollha esposti flimkien huma cari u konvincenti bizzejjed biex wiehed jasal ghall-konkluzjoni li l-intimat qed juza biss dan il-fond biex ipoggi r-rota tieghu biss u biex permezz ta' l-istess ikompli jzomm il-fond f'idejh. Tant hu hekk li lanqas biss indenja ruhu li jirranga l-bieba tal-bejt ghas-sigurta' tal-fond u tieghu stess. Li kieku dan il-fond kien ghadu tassew jikkostitwixxi r-residenza tieghu zgur li kien jiehu hsieb li ma jhallihx fi stat li facilment jista' jkun vittma ta' terzi u dan bl-agir irresponsabbli tieghu stess. Illi tali agir ma jirrispekkjax l-obbligu mpost fuq l-inkwilin ta' bonus paterfamilias u cioe' li jiehu hsieb il-fond daqs li kien tieghu.

Illi, in oltre, dan l-uzu limitat jammonta ghal non uso mhux biss izda jammonta wkoll ghall-bdil fl-uzu. Illi in oltre l-intimat ma gab l-ebda prova biex isostni d-difiza tieghu li hu jmur jorqod ma' hutu minhabba il-kundizzjoni ta' sahhtu.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti pprova ampjament il-kawzali tan-non uso.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti. Ghall-fini ta’ zgumbrament jipprefiggi terminu ta’ zmien tletin (30) jum mil-lum. Spejjez a karigu ta’ l-intimat.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur