BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 45/2007/1

Philip Grech (ID 352128M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti Frank Grech, Alfred Grech (ID 15027M), Gaetano sive Tano Grech (ID 544030M); Josephine Diacono (ID 127424), Christopher Grech (ID 8560M), Maria Amabilis sive May Mifsud (ID 579161M), Angela Hili (ID 353258M), Maryanne Gera (ID 558056M)

vs

Edwin Formosa (ID 689240) u Dorian Cremona (ID 284274) bhala president u segretarju rispettivament (zieda awtorizzata fit-2 t'April 2008) tal-Kazin Laburista ta' Sta. Venera

Illum 17 ta' Novembru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti huma l-propretarji tal-fond numru 362, Triq il-Kbira San Guzepp Santa Venera;
>
> Illi b'ordni ta' rekwisizzjoni numru RO23691 mahrug taht l-Artikolu 3 tal-Kap 125 is-Segretarju tad-Djar, illum Direttur Tal-Akkomodazzjoni Socjali, kien hareg ordni ta' rekwisizzjoni kontra l-esponenti u sussegwentement kien alloka l-fond lill-intimat biex jintuza bhala kazin politiku;
>
> Illi l-esponenti kienu sussegwentement irrikonoxxew lill-intimat bhala inkwilin taghhom bil-kera ta' mija erbgha u sittin lira fis-sena (Lm164);
>
> Illi l-intimat ikkawza hsarat konsiderevoli fil-fond billi naqas li jiehu hsiebu bhala *bonus paterfamilias* u jaghmel dawk ir-riparazzjoni ordinarji li huwa responabbli taghhom skond il-Ligi u naqas milli jaghmel il-manutenzjoni regolari tal-fond. Illi l-fond illum jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante u jista' jkun hemm periklu anke' ghall-fondi adjacenti;

Illi l-kundizzjoni hazina u perikoluza tal-fond johrog car mir-rapport tal-Perit Patrick Calleja (Kopja annessa Dok A), liema rapport sar wara spezzjoni tal-fond fit-30 t'April 2007;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu ghar-ragunijiet fuq esposti li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimat b'effett mill-iskadenza li tmiss u konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi preliminarjament ir-rikors promotorju huwa null stante li l-'Kazin Laburista Sta. Venera' mhuwiex entità guridika u kellu jharrek min jirrapprezenta lill-istess Kazin;

Illi peress illi din hija kawza ghal zgumbrament ghalhekk dan il-Bord m'ghandux kompetenza;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu mhux minnu li l-inkwilini m'ghamlux r-riparazzjonijiet li huma dovuti jaghmlu u mhux minnu li l-post huwa fi stat dilapidat;

Illi l-inkwilini hadu hsieb sew tal-fond mikri lilhom kif trid il-ligi;

Illi x-xoghlijiet ta' natura straordinarja huma a kariku tas-sid li minkejja li gie avzat mill-inkwilini sabiex jaghmel tali riparazzjonijiet rrifjuta li jaghmel dan;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Dicembru 2015;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-14 ta' Jannar 2016;

Ra illi fis-seduta tal-11 t'April 2016, il-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li jigu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni favur l-intimati b'effett mill-iskadenza li tmiss u konsegwentement jordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju u dan minhabba li l-intimati ikkawzaw hsarat konsiderevoli fil-fond billi naqsu li jiehdu hsiebu bhala *bonus paterfamilias* u jaghmlu dawk ir-riparazzjonijiet ordinarji li huma responabbli taghhom skont il-Ligi u naqsu milli jaghmlu l-manutenzjoni regolari tal-fond tant li l-fond illum jinsab fi stat dilapidat u zdingat u stante li jista' jkun hemm periklu ankè ghall-fondi adjacenti.

L-intimati jeccepixxu (a) preliminarjament in-nullità tar-rikors; (b) l-inkompetenza tal-Bord; (c) li mhux minnu li l-inkwilini m'ghamlux r-riparazzjonijiet li huma dovuti jaghmlu u mhux minnu li l-post huwa fi stat

dilapidat; (d) l-inkwilini hadu hsieb sew tal-fond mikri lilhom kif trid il-ligi; (e) ix-xoghlijiet ta' natura straordinarja huma a kariku tas-sid li minkejja li gie avzat mill-inkwilini sabiex jaghmel tali riparazzjonijiet rrifjuta li jaghmel dan.

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari giet sorvolata permezz ta' korrezzjoni li giet awtorizzata mill-Bord fit-02 t'April 2008.

Illi it-tieni eccezzjoni preliminari giet deciza b'sentenza preliminari tal-Bord tad-09 ta' Gunju 2010.

Illi fil-mertu, wara li inghatat dik is-sentenza r-rikorrenti, fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2010, iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi xi jressqu. Minn ezami bir-reqqa tal-process jirrizulta li ghalhekk l-unika provi mressqa mir-rikorrenti jikkonsistu fid-dokument A, a folio 3 tal-process, anness mar-rikors promotur, illi huwa rapport tal-Perit Patrick Calleja imqabbad ex parte mill-istess rikorrenti, liema rapport però ma hux mahluf u qatt ma gie mahluf waqt il-proceduri. Ir-rikorrenti lanqas biss telghu jixhdu quddiem il-Bord sabiex isostnu r-rikors promotur taghhom, liema rikors huwa wiehed semplici u wkoll il-kontenut tieghu qatt ma gie konfermat bil-gurament mir-rikorrenti jew xi hadd minnhom.

Illi fis-17 t'Ottubru 2011, ir-rikorrenti regghu ddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi "salv dokument li bi hsiebu jipprezenta fir-registru", u ghalhekk il-kawza giet differita ghall-provi tal-intimati. Ir-rikorrenti fil-fatt qatt ma pprezentaw xi dokument fir-registru u dan skont kif jirrizulta mill-atti tal-kawza.

Għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova sabiex isostnu l-kawża tagħhom, għajr iċ-ċertifikat tal-Perit Calleja anness mar-rikors promotur, liema rapport ma hux maħluf, u għalhekk ma jikkostitwix l-aħjar prova.

Illi mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord a folio 51 tal-process, il-Periti Membri jindikaw li kien hemm xi nuqqasijiet fil-manutenzjoni ġenerali tal-fond iżda wkoll "il-Membri Teknici nnutaw ukoll irtokki ta' żebgħa bajda fil-pjan terran li juru li hemm l-intenzjoni illi l-kmamar fejn hemm dan x'aktarx illi ser jinżebgħu". Illi mill-istess rapport ma jirriżultax illi n-nuqqas ta' manutenzjoni allegata kkawżat "ħsara ħafna" fil-fond kif trid il-liġi sabiex ikun hemm is-sanzjoni tal-iżgumbrament. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ġia stabbiliet illi sabiex ikun hemm din is-sanzjoni trid tirriżulta ħsara konsiderevoli. Illi r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova kif fuq spjegat, wisq anqas prova ta' ħsara konsiderevoli.

Illi mill-provi mressqa mill-intimati jirriżulta li n-nuqqas ta' manutenzjoni li kien hemm ma kienx wieħed li jwassal għall-"ħsara ħafna" fil-fond. Mhux biss iżda jirriżulta wkoll illi l-intimati interpellaw lir-rikorrenti sabiex jagħmlu r-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja (skond il-liġi in vigore f'dak iż-żmien) iżda r-rikorrenti baqgħu inadempjenti. U minflok ma għamlu tali riparazzjonijiet, r-rikorrenti istitwew il-proceduri odjerni. Dan jirriżulta mill-ittra uffiċjali tal-14 ta' Marzu 2007 eżebita mill-intimati a folio 73 li ntbagħtet mill-intimati lir-rikorrenti sabiex is-sid jagħmel tiswijiet straordinarji. Ir-rikorrenti ma għamlux tali tiswijiet li kienu kompitu tagħhom u minflok istitwew il-proceduri odjerni fil-11 ta' Ġunju 2007.

Illi r-rikorrenti ma jistgħux jgħabbu lill-intimati b'dan in-nuqqas tagħhom u jużaw tali nuqqas sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati.

Illi mix-xhieda ta' Stephen Sultana ghan-nom tal-intimati, jirrizulta illi l-intimati fil-fatt kienu digà ghamlu l-pjanijiet taghhom sabiex jaghmlu l-manutenzjoni tal-imsemmi fond. Kif xehed l-istess xhud ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni kienu ntizi li jsiru u fil-fatt saru fi ftit jiem. Dan juri wkoll li ma kienx hemm xi xoghlijiet li l-entità taghhom kienet tirrikjedi xoghlijiet fit-tul.

L-istess xoghlijiet gew ukoll certifikati mill-Perit li kien inkarigat mill-ezekuzzjoni tal-istess xoghlijiet. L-intimati pprezentaw rapport tal-imsemmija xoghlijiet esebit a folio 65 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk filwaqt illi r-rikorrenti ma gabux provi sabiex isostnu r-rikors promotur taghhom u t-talbiet hemm kontenuti, (il-provi rikorrenti jikkonsistu biss f'rapport peritali mhux mahluf), l-intimati gabu bizzejjed provi sabiex jirribattu dak allegat fir-rikors promotur.

In oltre l-principju huwa li min jallega jrid jipprova u ghalhekk kien jinkombi lir-rikorrenti li jippruvaw l-allegazzjonijiet taghhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur