BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 115/2002

Bartolo & Kyle Ltd

vs

Thomas Micallef u wara l-mewt tieghu b'digriet tal-Bord tas-27 ta' Frar 2017 l-atti gew legittimati f'isem Anna Micallef mart Thomas Micallef, u uliedhom Lydia mart Salvatore Lamagna, Louiselle Micallef, Ronald Micallef, u Noel Micallef

Illum, 06 ta' Marzu 2017,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi s-socjetà esponenti hija l-proprjetarja tal-Flat 3, numru 51, Bartolo's Palace, Triq il-Fran, Valletta;

Illi l-intimat jikri minghand is-socjetà esponenti dan il-flat bhala r-residenza tieghu;

Illi d-dirigent tas-socjetà esponenti ilu ma jara lill-intimat jew dipendenti tieghu fl-imsemmi flat u jidher li l-intimat m'ghadux jirrisjedi izjed f'dan il-flat u b'hekk biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri;

Ir-rikors promotur gie alterat b'digriet tal-Bord tat-28 ta' Mejju 2003 fejn il-Bord awtorizza li jigi mizjud kawzali ohra mar-rikors promotorju - Digriet jinsab a fol 12 tal-process: "Illi matul is-snin li l-fond kien mikri lill-intimat dan naqas milli jaghmel ir-riparazzjonijiet ordinarji kif kien obbligat li jaghmel fil-partijiet komuni tal-blokk bini (stante li l-istess partijiet komuni jifformaw parti integrali mill-kirja tal-fond mikri lill-intimat) b'rizultat li illum saret hsara serja lill-imsemmija partijiet komuni;"

Illi permezz ta' digriet ta' dan il-Bord nhar il-14 ta' Gunju 2004 giet awtorizzata wkoll iz-zieda tas-segwenti kawzali: "Illi l-intimati ghamlu xogholijiet kontra l-ligi u/jew minghajr il-permess tas-sid u naqsu milli jaghmlu r-riparazzjonijiet ordinarji fil-fond inkwistjoni mikri lilhom;"

U b'digriet tal-Bord tas-6 ta' Jannar 2006, giet mizjuda s-segwenti kawzali: "illi l-intimati naqsu milli javzaw lis-sidien kif kienu obbligati li jaghmlu skond l-artikolu 1565 tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li terzi ghamlu xoghlijiet u strutturi illegali fil-partijiet komuni li jaghmlu mal-fond mikri lill-intimati u dan a

dettriment ghas-sidien, bi ksur, tal-kundizzjonijiet 'tal-lokazzjoni', u anke ghal dina r-raguni l-esponenti hija intitolata tirriprendi l-fond 'de quo'";

Ghaldaqstant, is-socjetà esponenti, titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jawtorizza l-esponenti tirriprendi l-imsemmi fond ossija appartament numru 3, 51, Bartolo's Palace, Triq il-Fran Valletta u ghal dan l-iskop l-esponenti jitlob li jigi prefiss minn dan il-Bord terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat Thomas Micallef (u d-dipendenti tieghu) jizgombra mill-istess appartament.

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

In linea preliminari t-talba kif imposta hija rritwali u dan essendo li m'hemmx talba specifika li tawtorizza sabiex ir-rikorrent jigi awtorizzat ma jgeddidx iktar il-kirja.

Illi in substantia t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez u dan stante illi l-intimat bl-ebda mod ma biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li l-intimat qieghed jallontana ruhu mill-fond temporanjament essendo li hemm htiega urgenti ta' riparazzjonijiet ta' natura straordinarja li hemm bzonn li jsiru, izda s-socjetà rikorrenti, minghajr raguni valida, qed tirrifjuta li taghmel u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Ra r-risposta ulterjuri ta' Thomas Micallef li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid dritt;

Illi r-riparazzjonijiet li ma sarux kienu a karigu tas-socjetà rikkorrenti, u dan peress illi n-nuqqas ta' manutenzjoni kien fuq l-bejt tal-blokk ta' appartamenti u mhux fis-saqaf tal-fond okkupat mill-intimati;

Ra r-risposta ulterjuri ta' Thomas Micallef li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid dritt, stante li ma saru ebda xogholijiet strutturali minn terzi fil-partijiet komuni li jghamlu mal-fond mikri;

Illi l-artikolu 1565 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jikkontemplawx terminazzjoni tal-kirja, u kwindi ma jintitolax lis-sid jirriprendi l-fond mertu tal-kawza;

Illi l-Artikolu 1565 tal-Kapitolu tal-Ligijiet ta' Malta jirrigwarda "l-uzurpazzjonijiet jew hsarat ohra li jsiru fuq il-haga mikrija" u mhux xogholijiet u/jew strutturi illegali fil-partijiet komuni.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra li l-intimati ma pprezentaw l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord tal-01 t'April 2003.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna s-socjetà rikorrenti qeghda titlob (1) ir-ripreza tal-fond mertu tal-kawza u (2) l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond u dan minhabba li (a) l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond ghaliex m'ghadux jirrisjedi fih, (b) l-intimat naqas illi jaghmel manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni tal-blokk li l-appartament jifforma parti minnu, (c) xoghlijiet minghajr permess tal-awtoritajiet u minghajr kunsens tas-sid fil-fond mertu tal-kawza u nuqqas ta' manutenzjoni fl-istess fond u (d) l-intimati naqsu li jinfurmaw lis-sid li terzi ghamlu xoghlijiet strutturali illegali fil-partijiet komuni bi ksur tal-Artikolu 1565 tal-Kapitolu 16 u bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.

L-intimati eccepew:(1) l-irritwalità tar-rikors promotur minhabba li ma jinkludix talba sabiex ma tiggeddidx il-kirja, (2) l-intimat qatt ma biddel id-destinazzjoni tal-fond izda allontana ruhu biss minhabba htiega ta' riparazzjonijiet urgenti ta' natura straordinarja fil-bejt tal-blokk li jinkombu lis-sid (3) it-talbiet tas-socjetà rikorrenti ghalhekk huma infondati fil-fatt u fid-dritt u (4) ma saru ebda xoghlijiet strutturali minn terzi fil-partijiet komuni li jaghmlu mal-fond mikri.

Illi fir-rigward tal-ewwel kawzali u cioè n-non uzo jirrizulta mill-accessi li saru mid-diversi Periti esperti tal-Qorti kemm dak tal-Perit Godwin Abela li gie mahtur espert mill-Qorti tal-Magistrati (Gudikatura Kriminali), esebit a folio 33 et sequitur tal-process, kif ukoll mir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord, u dan skond ir-rapport taghhom a folio 100 et sequitur tal-process, illi l-fond mertu tal-kawza qatt ma gie miftuh lilhom. Dan juri li l-intimati f'dawn l-okkazjonijiet, ma kinux prezenti.

Ir-rapprezentant tas-socjetà rikorrenti Alan Kyle, illi jghix fl-appartament numru 6, sovrastanti dak mertu tal-kawza n-numru 3, fl-affidavit tieghu a folio 26 et sequitur tal-process, jghid li kemm ilu jghix huwa fil-fond u dan minn zmien qabel giet istitwita l-kawza huwa qatt ma ra li l-intimati kienu jokkupaw il-fond u juzawh biex jghixu fih. Jghid li cempel diversi drabi però qatt ma wiegbu hadd. Jghid li matul dawn is-snin ra lill-intimati fi tliet okkazjonijiet biss jigbru l-posta mill-foyer. Illi fl-istess affidavit tieghu, Kyle jipprezenta wkoll diversi rapporti peritali redatti minn Periti diversi fi zminijiet diversi li juru l-istat ta' abbandun li fih jinsab il-fond mertu tal-kawza. Jesebixxi wkoll diversi ritratti li wkoll juru l-istat ta' abbandun mhux biss tal-fond imma wkoll tal-partijiet komuni tal-blokk li l-intimati huma obbligati jmantnu fi stat tajjeb. Gew esebiti wkoll ritratti li juru li l-gallarija kienet fi stat hazin hafna tant illi bdew jaqghu bicciet minnha ghal fuq il-bankina u l-arja ta' taht l-istess gallarija tidher recintata bit-tape li tuza l-Pulizija biex in-nies ma jersqux lejn iz-zona hekk recintata.

Illi dan in-nuqqas ta' uzu ma gie kontradett bl-ebda mod mill-intimati. Mhux biss izda fix-xhieda taghha l-intimata tghid li hija kienet ghamlet zmien tghix ma' bintha ghax kienet tibza'.

Illi l-intimati ma gabu l-ebda provi biex juru li huma ghadhom jghixu fil-fond. Il-prova tar-Registru Elettorali wahedha mhix bizzejjed kif gia stabblit fil-gurisprudenza taghna sabiex inkwilin jipprova li ghadu jirrisjedi fil-fond. Apparti l-fatt li fil-kawza odjerna din giet imressqa mis-socjetà rikorrenti.

Illi ghalhekk il-kawzali tan-non uzo giet ben pruvata mis-socjetà rikorrenti.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat kien wiret fond il-Pieta', li meta wirtu kien okkupat minn terzi li kienu jirrisjedi fih. Izda fil-mori tal-kawza ghazel li jaghtih b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu. Illi kif inhu ben stabbilit, inkwilin ma jistax jiddisponi minn fond li jappartjeni lilu biex b'hekk ikompli jokkupa l-fond mikri lilu ghad-detriment tas-sid. Iben l-intimat ukoll ma marx jghix f'dan il-fond ghax jghid li ghandu bzonn hafna tiswijiet però l-intimati ma gabu l-ebda prova ta' dan. L-unika prova li tirrizulta mix-xhieda taghhom hija li sa meta gie f'idejhom l-imsemmi fond kienu ghadhom jghixu fih in-nies li però mietu u ghalhekk fil-mori ta' dawn il-proceduri l-post kien vakat u ghalhekk disponibbli ghall-intimati. L-intimat imbaghad trasferixxa l-fond fuq ibnu.

L-intimati ma gabu l-ebda prova ta' x'manutenzjoni ordinarja kienu jaghmlu fil-fond liema manutenzjoni ordinarja huma obbligati jaghmlu biex izommu l-fond fi stat tajjeb. Illi l-istat hazin li jinsab fih il-fond gie ben pruvat kemm mid-diversi rapporti peritali esebiti mis-socjetà rikorrenti kif ukoll mid-diversi ritratti li juru l-istat li jinsab fih il-fond. Huwa minnu li jirrizultaw ukoll xi hsarat ta' natura straordinarja li huma a karigu tas-sid izda jirrizulta wkoll mill-istess xhieda tal-intimata illi l-intimati ma kinux ihallsu sehemhom mill-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni. Illi din il-kawzali hija ghalhekk ukoll pruvata.

Mhux biss, izda jirrizulta wkoll illi bl-installazzjoni tat-tank tal-ilma illi huma ghamlu ikkawzaw hsarat ulterjuri fil-bejt u fl-appartamenti taht l-istess bejt u dan minhabba li tali installazzjoni ma saritx skond l-arti u s-sengha.

Illi dwar ir-raba' kawzali mill-ftit provi mressqa mis-socjeta rikorrenti, tali kawzali ma jistax jinghad li hija sodisfacentament pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tas-socjetà rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur