BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 126/2011

Carmela Debono
ID 126227(M)

vs

Doreen Aquilina
ID 455868(M)

Illum, 17 ta' Mejju, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond numru 24 Agnella Triq Stephen Zerafa, Għargħur, tikri l-istess fond lill-intimata bil-kera ta' Ewro mija ħamsa u tmenin (€185) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. Illi r-rikorrenti qed tinnota illi l-intimata naqqset il-valur tal-propjeta' billi ħalliet il-propjeta' de quo fi stat dilapitat billi

kisret waħda mill-obbligi principali tagħha bħala inkwilina ta' l-istess fond u mhux qed twettaq il-manutenzjoni meħtieġa;

3. Illi wkoll l-intimata qegħda tuża jew tħalli li jintuża l-istess fond għal skopijiet oħra minbarra dak li għalih huwa mikri bi ħsara u nuqqas ta' valur għall-istess fond;

4. Għalhekk r-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:
   a. Jittermina l-kirja msemmija;
   b. Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond kummerċjali msemmi ossija fond numru 24 Agnella Triq Stephen Zerafa, Għargħur ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u
   c. Jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jogħgbu jiffissa l-istess Bord.

U dana taħt kull provvediment xieraq u opportun li jogħġbu jagħti l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi hija kriet il-fond imsemmi 24 "Agnella" Triq Stefano Zerafa, Għargħur bil-kera ta' €185 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' April 1995 u dan skond riċevuta hawn annessa u mmarkata bħala dokument A.

Illi hija ħallset il-kera regolarment kull sitt xhur sal-31 ta' Marzu 2005 u dan skond ricevuta maħruġa lilha fl-1 ta' Ottubru 2004

hawn annessa u mmarkata bħala dokument B mis-sid antecedent Bartholomeo Mifsud.

Illi wara l-mewt ta' Bartholomeo Mifsud, Carmela Debono ppretendiet li wirtet lill-imsemmi Bartholomeo Mifsud pero' għadha sal-ġurnata ta' llum ma ppruvatax l-eredita tagħha skond il-liġi u għalhekk l-intimata tesiġi l-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Illi bla preġudizzju għal premess a tenur tal-Artikolu 1531(b) kirja li kienet fis-seħħ qabel 1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi l-fond in kwistjoni kien dejjem uzat mill-intimata bħala residenza ordinarja tagħha. Illi dejjem għamlet il-manutenzjoni ordinarja ta' l-istess post bla preġudizzju għamlet tiswijiet straordinarji minkejja li kien l-obbligu tas-sid kif jiġi ppruvat waqt it-tarttazzjoni tal-kawza.

Illi l-fond mhux qed jintuża għal ebda skop ieħor ħlief ta' residenza u ilu hekk jintuża mill-intimata u mill-ġenituri tagħha qabel dan minn twelidha.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed titlob it-terminazzjoni tal-kirja, r-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond u dan minhabba li l-intimata kisret il-kundizzjoni tal-kirja u cioè naqset li zzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u minhabba li qed tuzah ghal skop iehor minbarra dak li ghalih kien mikri.

L-intimata teccepixxi illi r-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha; illi hija tuza l-fond bhala residenza ordinarja taghha u dejjem ghamlet manutenzjoni fih u zammitu fi stat tajjeb.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni u cioè bhala prova tat-titlu tar-rikorrenti, iben ir-rikorrenti jghid illi ommu akkwistat il-fond b'wirt minn ghand huha izda ma gab l-ebda prova dokumentarja dwar dan. L-intimata però fl-affidavit taghha a folio 67 tal-process fil-paragrafu hamsa tghid: ".... l-eredi tieghu, r-rikorrenti odjerni f'din il-kawza, ghalkemm ma urewnix dikjarazzjoni 'causa mortis' taghhom.....". Illi ghalhekk minn hawn jirrizulta fic-car li l-intimata rrikonoxxiet it-titlu tar-rikorrenti u dan mhux biss precedentament ghall-kawza izda anke wara l-kawza u wara l-eccezzjoni dwar it-titlu, u dan permezz ta' dak li ddikjarat f'dan l-affidavit taghha. Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-intimata dwar it-titlu tar-rikorrenti qed tigi michuda.

Illi fil-mertu r-rikorrenti tibbaza l-kawza taghha fuq il-kawzali tan-nuqqas ta' manutenzjoni. F'dan ir-rigward xehed iben ir-rikorrenti diversi drabi u senjatament a folio 17 et sequitur tal-process, a folio 34 et sequitur tal-process u a folio 49 et sequitur tal-process, u esebixxa

wkoll diversi ritratti tal-fond, minn liema ritratti huwa car u bla dubju illi minn barra, l-fond, fiz-zmien qabel saret il-kawza, ma kien qed isir l-ebda manutenzjoni fih la bhala tibjid tal-faccata, la bhala zamma tajba tal-bjut u lanqas bhala zebgha u zamma tajba tal-aperturi. Din it-tip ta' manutenzjoni minn dejjem kienet responsabiltà tal-inkwilin u hija biss il-manutenzjoni straordinarja ta' l-aperturi u tal-istruttura li kienet taqa' fir-responsabiltà tas-sid. Inkwilin ma jistax jaghmel snin ma jmantnix il-fond tant li jhalli l-aperturi jiddeterjoraw u l-bjut jiddeterjoraw imbaghad jakkolla n-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja fuq is-sid u jghid li kellu jibdel l-aperturi wara li jkun hallihom jiddeterjoraw.

Issa omm l-intimata, Anna Aquilina, fl-affidavit taghha a folio 63-64 tal-process tghid li l-fond kien mibni ta' kafkaf u mhux skont l-arti u s-sengha izda l-intimata ma gabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk din tibqa' biss allegazzjoni mhux sostnuta bi provi.

L-intimata tghid li dejjem mantniet il-fond u b'xhieda ta' dan tressaq l-affidavit taghha a folio 67 et sequitur tal-process u ta' zewgha a folio 79 et sequitur tal-process kif ukoll sett ritratti a folio 82 et sequitur tal-process li juru l-istat tal-fond illum u cioè fil-mori tal-kawza. Din ix-xhieda u ritratti pero huma kontradetti u ribattuti minn iben ir-rikorrenti Francis Debono u r-riratti esebiti minnu mehudin antecedentament ghall-kawza u anke fil-mori tal-kawza stess, stante li l-manutenzjoni li tirrizulta li saret mill-intimata saret fil-mori tal-kawza. Il-verzjoni tal-intimata hija kontradetta ukoll mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord, a folio 20 et sequitur tal-process, minn liema jirrizulta li l-"kcina mhux uzata". Il-Periti jkomplu jiddeskrivu n-nuqqas ta' manutenzjoni vizibbli fil-fond.

Ir-rapport tal-Perit ex parte Anthony Muscat a folio 35 tal-process ukoll jenfasizza n-nuqqas ta' manutenzjoni li kienet ilha ma ssir fil-fond, dan wara spezzjoni li saret minnu fi zmien qabel ma giet istiwita l-kawza.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur