BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Nru 255/2019

Anna Pace Moore (K.I. Numru 84551M) u

Peter Paul Schembri (K.I. Numru 566278M)

vs

Mario Mamo (K.I. Numru 667757M)

Illum, 30 ta' Lulju, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anna Pace Moore fejn gie premess li:

> *Huma sidien tal-fond numru 430 Rue d' Argens il-Gzira li huwa mikri lill-intimat Mario Mamo b' kera ta'mitejn (EUR 200) fis-sena li jithallas kull-l-1 tas-sena bil-quddiem; l-ewwel skadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2020.*
>
> *L-intimat ghamel uzu hazin tal-post billi abbandunah ghal dawn l-ahhar sentejn li matulhom ma hallasx il-kera, hallieh zdingat u ghamel hafna hsara fil-fond.*
>
> *Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jawtorizzahom jiehdu lura il-fond ghar-ragunjiet premessi.*
>
> *Bl-ispejjez kontra l-intimat imharrek ghas-subizzjoni.*

Ra li l-intimat kien debitament notifikat bil-procedura ta' pubblikazzjoni u affissjoni ai termini tal-ligi;

Sema' x-xhieda prodotta;

Ra r-rapport tal-membri teknici;

Ikkunsidra

Dan il-Bord sejjer fl-ewwel lok, jaghmel il-konsiderazzjoni tieghu dwar it-talba tar-rikorrenti relatata ma' abbadun ta' dan il-fond u zdingar tal-istess fond.

In-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz, huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond, u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida. Il-gurista Laurent dejjem ghallem illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone",* citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord, u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (Ara s-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196). Ghaldaqstant, dak li tinsenja l-gurisprudenza huwa li n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement, jista' jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skont l-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, (ara in rigward l-kawza Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005 u Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D., Appell, 16 ta' Dicembru 1968).

Huwa pacifiku ukoll, illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias,* u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku, huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu, u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward Joseph Portelli vs Emanuel Sacco App. 19.5.1998; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196). Fil-kawza Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi:

> "*Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi*

> *qosra.*" (Ara wkoll Pullicino –vs- Briffa", Appell, 18 ta'Gunju 1983; Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri Appell, 30 ta' Ottubru 1997).

Il-Bord iqis li kien jokkorri lir-rikorrenti jippruvaw li dan il-fond m'ghadux jintuza, u dan dejjem skont il-principju *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat.*

Enuncjati dawn il-principji, il-Bord sejjer jghaddi sabiex jikkunsidra l-kaz in ezami fid-dawl tal-fatt li n-natura tal-kirja de quo, kienet dik ta' post residenzjali. Ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli, bhal per ezempju, assenza ghar-raguni ta' xoghol jew studju fl-esteru, jew ghar-ragunijiet medici u ta' sahha. Fil-kaz in ezami, l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet, u lanqas gab prova taghhom. Il-Bord qies ix-xhieda moghtija mir-rikorrenti u r-ritratti pprezentati minnhom. Jirrizulta li l-intimat, ilu ma jhallas kera mill-2018, u in fatti, meta marru fuq il-post in vista ta' telefonata li kellhom dwar sgassar tal-bieb, huma kienu osservaw hafna hmieg fil-post, kif ukoll osservaw li dan il-post kien thalla abbandunat. Irrizulta wkoll mix-xhieda moghtija, li gew ikkagunati wkoll xi hsarat fl-istess post.

Il-Bord ikkonsidra wkoll il-konstatazzjonijiet li ghamlu l-membri teknici, fejn dawn ikkonkludew:

> *"a) Il-fond in kwistjoni ilu mibni 'l fuq minn mitt sena b' hitan tal-gebel u travi tal-hadid u xorok u intrata msaqqfa b' gavda li hija tipika ghal bini f' din l-epoka.*
>
> *b) Is-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma prezenti. Il-'conduit' al-'wires' tad-dawl mhumiex midfunin fil-hxuna tal-hajt, izda l-wires mghottija b' casing tal-injam esposti fuq is-superficju tal-hajt;*
>
> *c) Id-dehra generali tal-fond hija wahda ta' abbandun ghal ammont ta' snin. L-esponenti setghu jaslu ghal din il-konlkuzzjoni mit-telqa gerenali tal-post bhal ma hu l-istat tal-finituri u servizzi kif ukol mill-ammont ta' haxix hazin mifrux fil-bitha ta' wara.*
>
> *d) Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond l-esponenti ikkonstataw li tfarfir ta' zebgha mis-soqfa u mill-hitan;*

e) Fl-ambjent kollu l-esponenti kkonstataw hwejjeg,'soft furnishing' u oggetti relatati ma' uzu ta' residenza li kienu mitluqin;

f) L-esponenti kkonstataw tbajja u akkumulazzjonita' hmieg fuq il-madum originali tas-siment iddisinjat;

g) B' kumment generali jidher li ilu ma jsir mantunezjoni fil-post ghal ammont ta' snin."

Mehud dan kollu in kunsiderazzjoni, u fuq kollox dak li rrizulta mill-provi prodotti fil-proceduri odjerni, il-Bord iqies li fic-cirkostanzi tal-kaz, hemm sitwazzjoni fejn il-fond mikri, qed jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien. Dan il-Bord huwa konvint li l-fond inkwistjoni m'ghadhux jintuza, u thalla zdingat u abbandunat. Tant gie abbandunat u mhux uzat mill-intimat, li sahansitra dan waqaf ihallas il-kera, u halla l-post fi stat mahmug u mitluq, nieqes minn kull xoghol ta' manutenzjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur