MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 25/2006/1

Doris Stivala (ID 881845)
vs
Kishan Mohnani

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

Illi hija tikri lill-intimat il-fond ossia flat ta’ abitazzjoni bl-isem ‘Topkapi’ Agius De Soldanis Street, Birkirkara versu l-kirja ta’ tlett mija u sittin lira Maltin (Lm360) fis-sena tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem li tithallas kull nhar ta’ tmintax (18) ta’ Jannar u tmintax (18) ta’ Lulju u l-ahhar skadenza kienet fit-tmintax(18) ta’ Jannar 2006;

Illi l-esponenti saret taf li l-intimat ilu zmien twil ma joqghod f’dan il-post u ghalhekk abbandunah;

Illi minn indagini li ghamlet ir-rikorrenti l-fond de quo mhux biss ma hux qed jigi uzat, izda ukoll mhux qed isiru l-manutenzjoni neessarja;

Ghaldaqstant r-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi u ghall-foni tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond de quo kien qed jigi okkupat fil-kors tal-lokazzjoni mir-rikorrent u mill-familjari tieghu u ghalhekk mhux minnu li l-fond in parola gia abbandunat kif lanqas m’hu minnu li ma sarux il-manutenzjonijiet necessarji;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza mressqa minn sid ghar-ripresa tal-fond, appartament, bazata fuq in-*non uzo* u nuqqas ta’ manutenzjoni tal-istess u ghalhekk skond dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69.

Ir-rikorrenti xehdet illi l-intimat li kien juza l-fond abitwalment bhala r-residenza tieghu fil-passat ilu ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena ma jabita fih tant li l-abbandun tieghu qed jikkreja danni fl-istess proprjeta’. Minkejja li cemplitlu u habtitlu fuq il-bieb diversi drabi, qatt ma sabet lill-intimat hemmhekk. In sostenn tal-allegazzjoni taghha, ir-rikorrenti esebiet ritratti biex turi l-aspett estern tal-appartament u qalet li l-intimat mar joqghod post iehor skond ma informaha hu stess. Bl-

aspettativa li tikkorrobora ix-xhieda taghha, r-rikorrenti esebiet kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Dwar dawn id-dokumenti xehed rapprezentat tal-Water Services Corporation li kkonferma li l-konsum ta' dawl u ilma f'dan il-fond huwa negligibbli u prattikament il-kontijiet juru talba ghal hlas tal-kera tal-meters. Minn ezami tad-dokument a fol 28 jirrizulta illi mill-1996 sal-2006 l-kont qatt ma thallas u ftit ftit kien hemm pendenza ta' Lm/€ 299.02 meta thallas akkont l-ammont ta' Lm/€ 100 fl-istess sena 2006 u kull sena thallsu Lm/€ 50 biex b'hekk fadal bilanc ta' Lm/€ 181.12 f'Mejju tal-2006. Fid-dokument a fol 29, jidher in-notament "not in use" fir-rigward tal-meter tal-ilma u l-istess fid-dok a fol 30 kwantu l-konsum tad-dawl.

L-intimat oggezzjona ghat-talbiet tar-rikorrenti u offra x-xhieda tieghu u ta' bintu ghal gudizzju ta' dan il-Bord. Fix-xhieda tieghu l-intimat qal li ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* minn meta zzewweg u wara li ssepara minn ma' martu xorta baqa' jirrisjedi hemm u bintu kienet tmur izuru hemm ukoll minkejja li ghandu post iehor f'Gwardamangia fejn tirrisjedi is-siehba tieghu. Huwa ghamel diversi xogholijiet ta' manutenzjoni fil-fond tant li biddel il-madum u diversi benefikati ohra u esebixxa ritratti biex juri il-kondizzjoni interna tal-appartament. Ir-ritratti esebita mir-rikorrenti, *invece*, jghid l-intimat, ittiehdu meta kienet ghamlet hafna xita u bilfors kien hemm dehra hazina minn barra. L-intimat jistqarr li l-indirizz muri fuq il-karta tal-identita' tieghu huwa dak ta' Gwardamangia u mhux tal-fond *de quo.* Mistoqsi meta l-ahhar li dahal fil-post dakinhar li ddepona, l-intimat wiegeb "erbat' ijiet ilu" u ma jahsibx li uza ilma dakinhar. Minkejja dan, dejjem jorqod hemm. Bint l-intimat xehdet illi wara s-separazzjoni tal-genituri taghha hija opponiet li missierha imur joqghod mas-siehba tieghu u ghalhekk kien baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni fejn kienet tmur izzuru. Din ix-xhud wiegbet ghad-domandi li l-intimat ma setghax iwiegeb in kontro ezami u qalet li billi missierha iqatta hafna hin fil-hanut tieghu il-Belt, il-konsum ta' dawl u ilma kien minimu. Dwar il-karta tal-identita' qalet li ma kien hemm ebda raguni ghaliex missierha kien qaleb l-indirizz hlief li dak iz-zmien kien hemm hafna tensjoni fil-familja u missierha kien qabad u ghamel hekk bla ebda raguni.

Ikkonsidra inoltre illi l-Bord xejn m’hu impressjonat bl-erba ritratti esebiti mir-rikorrenti li, ammess li juru telqa’ tal-parti esterna *qua* ic-cint tal-parapett u xi ftit haxix hazin ma jarax li dan jammonta ghall-“hsara hafna” kif inhu affermat fil-gurisprudenza in materja jekk bl-allegazzjoni taghha r-rikorrenti qed tadixxi lil dan il-Bord biex jiddeciedi fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(c) tal-Kap 69 li jaghti dritt ta’ ripreza meta l-Bord hu tal-fehma li kienet saret “hsara hafna” fil-fond. Ara in rigward **Frances Cassar vs B& M Supplies Limited App 152/2001 deciz 1.12.2004**. Dwar din il-materja il-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti ma ppruvatx li saret xi hsara fil-fond mikri;

Ir-ritratti esebiti jistghu invece ikunu invokati fil-konsiderazzjoni tal-prova korroborattiva tal-abbandun o meno tal-fond meta si tratta tat-tieni premessa tar-rikorrenti dwar in-*non uzo* tal-fond. Kif inhu konkordament affermat, in-nuqqas tal-uzu tal-fond jista’ jitqies bhala bdil fid-destinazzjoni tieghu. Ezemplari ta’ dan huma s-**sentenzi Dr. Louis Camilleri vs Valerio Valente noe App Civ 28.5.1979** u **Henry Frendo vs Salvatore Camilleri App 7.8.1996**. Mill-provi akkwiziti, l-intimat jichad li abbanduna l-fond minkejja li ghandu residenza ohra li fiha toqghod is-siehba tieghu. Bintu tikkonferma li hu joqghod fil-fond in kwistjoni ghaliex hi kienet oggezjonat li joqghod mas-siehba tieghu u meta tmur izzuru, tmur proprju fil-fond in kwistjoni. Jirrizulta inoltre illi l-intimat ilu li biddel l-indirizz fuq il-karta tal-identita’ tieghu biex jirrifletti l-indirizz tal-Gwardamangia izda bintu terga tghid li ma hemm l-ebda raguni partikolari ghal dan hlief li dak iz-zmien kien hemm hafna tahwid meta sehhet is-separazzjoni tal-genituri tieghu. Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet jaghmlu riflessjonijiet dwar il-kwalita’ ta’ prova li din tista’ tiprospetta u li fatti konsimili jistghu iservu biss bhala prova li tkun tehtieg verifika anke jekk b’korroborazzjoni minn fatti ohra izda din mhux neccesarjament u invarjabilment tkun prova konklussiva tal-abbandun tal-fond. Ara in rigward is-sentenza **Inez Calleja vs Nazzareno Ellul App Civ 29.11.1996**. Prova korroborativa ohra mressqa mir-rikorrenti huma l-kontijiet tal-dawl u ilma minn fejn jemergi li m’hu qed isir l-ebda

konsum tal-istess f’dan il-fond u dan jestendi ruhu ukoll ghal-apparenza esterna tal-fond kif murija fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti li filwaqt li ma jservu xejn biex jipprovaw l-allegati hsarat, huma xhieda ta’ telqa u non uzo. Provi korroborattivi dawn li fl-assjem taghhom iwasslu lil-Bord ghall-konkluzzjoni li l-intimat verament mhux qed jaghmel uzu mill-fond mikri lilu u b’hekk biddel id-destinazzjoni tieghu. Il-Bord ma jistax jemmen li l-post li ghandu fil-Gwardamangia qed iservi biss biex fih tghix is-siehba tieghu minghajr hu innifsu ma jirrisjedi hemm u dan ghaliex bintu kienet oggezzjonat li missierha jghix mas-siehba tieghu. Il-Bord iqis bhala inkreduli l-objezzjoni vantata mill-intimat.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-fond deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum;

Bl-ispejejz kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------