MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 59/2009

Anthony Aquilina (ID 963948M), Martin Aquilina, Mario Aquilina u Rita Chetcuti

vs

Doreen Mizzi (ID 0285651M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond 169, ‘Rose’, Rue D’Argens, Imsida, ghall-skopijiet residenzjali u dan versu l-hlas ta’ wiehed u hamsin Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€51.24), li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-intimata mhux qeghda tirrisjedi fil-fond inkwistjoni, u ghalhekk dan jammonta ghal non uso ta’ l-istess fond, u kwindi ghal kambjament ta’ destinazzjoni;

Illi ghalhekk l-esponenti huma intitolati li jirriprendu l-fond in kwistjoni fid-dawl ta’ dan in-non uso;

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qeghdin bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 169, ‘Rose’ Rue D’Argens, Imsida, u ghall-fini ta’ din ir-ripreza, jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-istess intimata tirrilaxxa l-istess fond vakanti minn kull pussess u okkupazzjoni a favur ta’ l-istess esponenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghal ripreza ta’ fond bazata fuq il-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja rizultanti min-nuqqas ta’ uzu tal-istess u dan skond dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-intimata, debitament notifikata b’din il-kawza bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni naqset milli tidher kif ukoll milli tirregistra objezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti. Dan il-Bord, izda, kif tenut, ser jezamina l-fatti migjuba a konjizzjoni tieghu u dan in linea mal-gurisprudenza li ttendi favur il-konservazzjoni tal-kirja b’mod partikolari meta si tratta ta’ fond residenzjali u dan komprensibbilment stante li ezitu favorevoli ghar-rikorrenti iwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Ir-rikorrenti xehed billi l-ewwel ikkonferma l-kontenut tar-rikors bil-gurament. Ko-propretarju tal-fond, Martin Aquilina, xehed illi huwa propretarju tal-fond adjacenti numru 165 u ghamel sentejn jirranga l-istess sabiex ikun gestit minn martu bhala hanut. Tul dawk is-sentejn qatt ma ra attivita’ fil-fond in kwistjoni. Il-bejt huwa vizzibbli mill-faccata u jidher zdingat u meta ghamel appuntament mal-intimata sabiex tatih access sabiex jaghmel stima tal-fond ghal raguni ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* huwa seta jikkonkludi li f’dak il-fond ma kien joqghod hadd ghaliex huwa zdingat. Mary Aquilina, li tiggestixxi l-hanut bin-

numru 165 xehdet illi tul dawn l-ahhar tmien snin rat lill-intimata tlett darbiet biss f'dan il-fond u kull meta habtitilha l-bieb qatt ma fethet. Fl-2004 l-intimata kellha t-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt qed ifur u kellha titlob l-assistenza tal-gar li acceda fuq il-bejt taghha biex jaghlaq l-ilma. Il-gar tal-intimata li ghandu l-bieb adjacenti izda l-fond tieghu jigi taht dak tal-intimata xehed illi tul dawn l-ahhar tlett snin u nofs, l-intimata jaraha tahsel il-fond *de quo* u mill-bqija ma jaraha xejn u ma jisma l-ebda movimenti fil-fond sovrapost. Recentement infurmatu li kien fi hsiebha li taghmel xi *waterproofing* u li sid il-kera kien qed jipprocedi kontra taghha u ghalhekk kienet ser tibda tqatta aktar zmien id-dar u li ser jarawha aktar ta' spiss Rapprezentant tal-ARMS Ltd li tiehu hsieb il-hrug tal-kontijiet tad-dawl u ilma xehed illi l-meter tal-fond ma jinqarax u ghalhekk il-kontijiet johorgu fuq stima izda jidher li hemm konsum ta' dawl;

Illi fuq l-iskorta ta' din ix-xhieda, huwa dezumibbli illi dan il-fond mhux qed jintuza u kif jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in materja, dan in-nuqqas ta' uzu ghandu jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza illi l-Bord ghandu jikkonsidra jekk hemmx xi raguni li tista' titqies bhala ragjonevoli ghaliex l-fond mhux qed jintuza u jekk l-ammont ta' zmien li fih jippersisti huwiex wiehed li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgomberu. Izda fil-kaz in dizamina l-intimata ma ressqet ebda prova u ma hemm xejn x'jista' jaghti hjiel ghal dwar din il-possibbli gustifikazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba u qed jawotrizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond indikat fir-rikors promutur wara sittin (60) jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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