MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 32/2009

Pierre ID 215971M u Anna ID 8375M konjugi Cutajar Paris

vs

Carmel Bonnett

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat l-fond innumerat 40 Triq il-Professur Anton Tabone Birzebbugia u dan biex juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, versu l-kera ta' €56.49 kull sitt xhur, l-ahhar skadenza kienet ta' Marzu 2009.

Illi l-intimat mhux qed jezegwixxi l-kundizzjoni tal-kiri jew qed juza l-fond xorta ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilu mikri.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti anke fit-termini ta’ l-artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jitolbu lil dan il-Bord, jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux aktar il-kera u konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra l-fond.

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

Fl-ewwel lok, l-intimat jirreleva illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-kera dovuta dejjem thallset, u ma huwiex minnu li inkisru xi kundizzjonijiet tal-kirja;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez, kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi fil-kwistjoni hawn devoluta, r-rikorrenti, bhala sidien ta’ fond mikri lill-intimat *qua* residenza, qeghdin jitolbu r-ripreza tal-istess fond fuq il-premessa illi l-inkwilin qed juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih inkera. Ezami tal-provi u l-atti juru li l-fond huwa mikri bhala residenza u r-rikorrenti orjentaw il-provi taghhom fid-direzzjoni li l-intimat ilu zmien ma jirrisjedi fih tant li jinsab fi stat ta abbandun u deterjorazzjoni. Minn naha tieghu, l-intimat jinnega dan kollu u jsostni illi huwa minnu li ghamel zmien ta’ madwar sentejn ma jghix fid-dar inkwistjoni izda dan kien dovut ghal ammont ta’ riparazzjonijiet li kellu jaghmel fl-istess fond;

Illi f’kontenzjoni bhal dik odjerna, jispetta lis-sid juri illi l-inkwilin tieghu naqas milli jirrisjedi fil-fond mikri ghal zmien ragjonevoli, b’kull kaz ikun deciz ghalih, u li ghal dak in-

nuqqas ma kienx hemm raguni valida fil-ligi. Kif tinsenja l-gurisprudenza, n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond jista’ jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu li konsegwentement jista’ jgib fuqu l-estremi tal-izgombru skond 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. Dan ghaliex huwa fid-dover tal-inkwilin li juza l-haga ghall-iskop li ghalih inkriet u dan in bazi ghall-insenjament tal-*Laurent* li jirritjeni illi “non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone” citat b’approvazzjoni f’diversi kawzi. (Ara per ezemplari **Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196**);

Huwa komprensibbli illi persuna taghmel xi zmien ma tghix gewwa fond li f’dak iz-zmien ikunu qed isiru fih riparazzjonijiet ta’ certu entita’ irrispettivament jekk dawk ir-riparazzjonijiet kienux necessitati kawza ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni da parti tal-istess inkwilin. Ir-rikorrenti resqu provi biex juri li f’dan il-fond ma kien qed jghix hadd. L-intimat dejjem cahhadhom milli jaccedu fil-fond kompriz il-perit arkitett taghhom li seta’ jaghmel kostatazzjonijiet biss minn barra l-fond u minn fuq bejt tal-garr. Minn hawn tirrizulta stampa ta’ abbandun ta’ fond bil-faccata tad-dar fi stat ta’ dilapitazzjoni. L-parti ta’ wara tal-fond kif tidher minghand il-garr xejn ma tipprospetta l-possibilita’ li hemm jghixu n-nies. Wara li kienu intavolati dawn il-proceduri l-intimat beda jaghmel xi xogholijiet fil-fond peress illi kien iddahhal xi *bricks* li eventwalment kien sar mgharuf li ntuza fil-bitha peress illi kien hemm hajt lest biex jaqa’.

Ir-rikorrenti kienu inkarigaw investigatur privat biex jissorvelja l-moviment minn barra dan il-fond u rraporta illi bejn is-16 ta’ Marzu 2009 u l-5 t’April 2009 f’hinijiet diversi tal-jum kompriz hinijiet bikrin qatt ma ra lill-intimat diehel jew hiereg minn hemm;

L-intimat xehed illi ilu jghix fil-fond in mertu ghal dawn l-ahhar tletin sena. Xi zmien ilu kien avvicina lil missier ir-rikorrent biex jitolbu permess isewwi l-hajt tal-bitha peress li kien perikolanti u kellu tifla ta’ tlett snin tghix mieghu.

Huwa jikkonferma illi ghamel diversi riparazzjonijiet fil-fond kompriz is-sistema ta' dawl u ilma u fadallu aktar x'jaghmel izda l-bennej tieghu mhux f'posizzjoni li jkompli x-xoghol ghalissa. Huwa ma setghax jirrisjedi fil-fond matul ix-xogholijiet ghaliex la kien hemm dawn u ilma u anqas sistema ta' drenagg funzjonanti. Dawn damu ghaddejin fuq medda ta' sentejn peress illi l-bennej kien jigi filghaxijiet. L-istess bennej tressaq biex jixhed mill-intimat. Dan xehed illi qabel beda x-xogholijiet l-fond kien qieghed fi stat gravi [ta' nuqqas ta' manutenzjoni] u li x-xoghol dam sejjer ghal-madwar sentejn sia ghaliex kien mehtieg hafna xoghol kif ukoll ghaliex kien jahdem fuq bazi *part time*. Dan ix-xhud jikkoncedi li meta ntalab jaghmel ix-xoghol il-fond ma kienx, fil-fehma tieghu, tajjeb biex jghixu fih in-nies kif ukoll li l-intimat kien stqarr mieghu li ried jirranga l-fond biex jibda jghix fih u li jafu jghix gewwa *scrapyard*.

Illi kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, l-kwistjoni ta' nuqqas ta' uzu hija essenzjalment wahda ta' fatt. Mill-provi mressqa jemergi b'mod inkonfutabbli illi l-intimat ghamel zmien ma jghix fil-fond lilu mikri u mertu ta' din il-kawza. Pero' mhux minnu illi dan il-perjodu estenda ruhu ghal sentejn biss sakemm isiru riparazzjonijiet jew manutenzjoni ghaliex l-kontijiet tad-dawl u ilma juru li dan kien ilu jsir ghal perjodu ferm akbar. L-intimat jghid illi kien juza l-ilma tal-bir u biex jixrob kien juza ilma tal-flixkun. Il-bennej tieghu jghid illi meta ra d-dar kien tal-fehma li hadd ma setgha jghix hemm ghaliex lanqas kien hemm kamra tal-banju. Huwa stqarr li dejjem jaf lill-intimat jghix fi *scrapyard* .Dan il-fond kellu servizz ta' dawl izda l-*wires* kieu kollha mdendlin mis-saqaf. Tajjeb li jkun nnutat illi dan ix-xhud iddepona fit-18 ta' Frar 2013 u qal li beda x-xogholijiet madwar sentejn ilu. Dan iwassal ghas-sena 2011, jigifieri sentejn wara li kienu intavolati l-proceduri odjerni. Dan ifisser illi l-istat tad-dar inkwistjoni u li fiha ma kienx possibbli li jghixu n-nies fi zmien li infethet il-kawza kien kif deskritt mill-bennej tal-intimat. Dan iwassal ukoll lill-Bord biex ma jaghti ebda kredibilita' lill-intimat li jidher li ha interess fil-fond meta ufficjalment mitlub jirritorna c-cwievet permezz ta' dawn il-proceduri.

Il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti skontaw il-prova ta' nuqqas ta' uzu tal-fond in mertu u li ghaliha ma hemm l-ebda raguni li tista' tiskolpa lill-intimat;

Ghal dawn il-mottivi l-Bord qed jilqa' t-talba u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mill-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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