MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 17/2014

Joseph **Muscat [ID 697645M]; l-Imhallef Alberto Magri [ID 251647M]; Renato Magri [ID 657954M]; Alessandro Magri [ID 646345M]; Jane Pullicino [ID 357048M]; Elizabeth de Domenico [ID 975950M]; Nathalie de Domenico [ID 15156M]; Alexandra D'Amato [ID 42964M], Andrew de Domenico [ID 189444M] kemm f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' Kathleen Knopp [passaport Germaniz numru 591806]**

vs

Maria Dolores Galea [ID 953844M]

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-appartament numru 2 fil-fond numru 47, Triq San Tumas, Hamrun, liema fond huwa mikri lill-intimata Maria Dolores Galea ai termini tal-kuntratt hawn anness bhala Dokument ‘A’ u liema appartament huwa fond residenzjali;

2. Illi qabel ma miet ir-ragel tal-intimata din il-kirja kienet ukoll a favur tieghu izda llum il-gurnata l-intimata hija l-uniku inkwilina;

3. Illi tul is-snin li l-intimata ghexet fil-fond imsemmi, hija (flimkien ma’ zewgha qabilha) halliet il-fond jiddegenera fi stat hazin hafna u dan billi mhux biss naqset li taghmel manutenzjoni ordinjarja, izda sahansitra ghamlet jew inkarigat jew ippermettiet minn jaghmel alterazzjonijiet strutturali, inkluz bini ta’ hitan u bini ta’ kamra, li saru minghajr il-kunsens tal-esponenti u li ma sarux skond is-sengha u l-arti, u li ipperikolaw l-

istruttura tal-fond, u li ghaldaqstant komplew izidu mal-hsara u d-degenerazzjoni tal-istess fond;

4. Illi l-esponenti inkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond inkwistjoni, u cioe' l-Perit David Pace, li rrediga zewg rapporti dwar l-istat tal-imsemmi fond u cioe' rapport tal-4 ta' Awissu, 2011 (hawn anness bhala Dokument B) u iehor tat-30 ta' Mejju, 2012 (hawn anness bhala Dokument C), li minnhom jirrizulta fost l-ohrajn li l-inkwilina ma ghamlitx manutenzjoni fil-fond mikri, li l-inkwilina ghamlet xogholijiet mhux awtorizzati li ma sarux skont is-sengha u l-arti u li pperikolaw u ddanneggjaw l-istruttura tal-fond, u li unilateralment l-inkwilina sahansitra erigiet strutturi fil-fond minghajr is-sisien mehtiega jew minghajr support adegwat;

5. Illi l-istat tal-fond huwa wiehed tant hazin illi sahansitra inbdew proceduri kriminali kontra l-esponent Joseph Muscat bhala wiehed mis-sidien tal-fond, fl-ismijiet il-Pulizija v. Joseph Muscat (Avviz Nru. 358/09), liema proceduri inghalqu biss wara li s-sidien wettqu xogholijiet rimedjali biex inehhu l-periklu, u dan wara li zammew lill-intimata responsabbli ghal kwalsijasi dannu u responsabilita' (ara ittra ufficjali tal-5 ta' Mejju 2011 hawn annessa bhala Dokument D) u wara li hadu ritratti tal-istat tal-fond skond ma jidher fid-Dokument E hawn anness;

6. Illi qieghda tigi annessa ukoll relazzjoni li l-Perit Godwin Abela hejja fil-kors tal-proceduri fuq imsemmija fl-ismijiet il-Pulizija vs Joseph Muscat fejn jinghad ukoll li waqt l-access: 'l-akkuzat talab lill-esponent sabiex jiehu nota ta' hajt li kien inbena mill-inkwilini, dan il-hajt inbena fuq travu zghir li qieghed fl-appartament sottostanti w li ma giex ikkonstatat mill-esponent…**L-inkwilina kkonfermat li dan il-hajt…kien bnieh ir-ragel taghha' (**enfasi mizjud); - Dokument I.

7. Illi l-intimata halliet il-fond jiddeterjora fi stat gravissimu tant li ma ghadux abitabbli;

8. Illi minhabba dak kollu premess l-intimata naqset milli tesegwixxi l-obbligi taghha bhala inkwilina tal-fond, u b'mod partikolari l-obbligi impost bl-Artikoli 1554(a), 1556 u 1561 tal-Kap 16, kif ukoll obbligi espressament pattwiti fil-kuntratt tal-kirja, u ghaldaqstant l-esponenti qieghdin jitolbu l-hall tal-kirja tal-imsemmi fond u l-izgumbrament tal-intimata mill-istess fond;

9. Illi l-obbligi espressament pattwiti fil-kuntratt lokatizju (Dok A) li ghalihom saret referenza fil-klawsola precedenti huma (i) l-obbligu li l-fond jinzamm fi stat tajjeb kemm internament kif ukoll esternament u kif ahjar spjegat skont klawsola 2 tal-kuntratt; (ii) l-obbligu li ma jsirux alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid ai termini tal-klawsola 3 tal-kuntratt; (iii) l-obbligu li jsir tibjid u jinzebghah l-injam kemm fuq barra kif ukoll fuq gewwa kull sentejn skond klawsola 6 tal-kuntratt; (iv) l-obbligu li ma jinzamux klieb fil-post ai termini tal-klawsola numru 10 tal-kuntratt;

10. Illi r-rikorrenti intavolaw ittra ufficjali fil-25 ta' Ottubru, 2013 kontra l-intimata (kopja hawn annessa bhala Dokument F);

11. Illi sa llum l-intimata ghadha inadempjenti;

12. Illi t-talba tar-rikorrenti hija ghall-izgumbrament u sa fejn jidhrilhom r-rikorrenti, l-intimata m'ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet odjerni; illi flimkien ma' dan ir-rikors guramentat qed jigi pprezentat ukoll affidavit tar-rikorrent Joseph Muscat (ID 697645M) hawn anness u mmarkat bhala Dokument G li permezz tieghu qieghdin jigu spjegati l-fatti kollha rilevanti ghall-kaz;

13. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex

jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna;

1. Jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimata ddekadiet mill-obbligi taghha kif fuq premess, jiddikjara l-fuq imsemmija kirja tal-appartament numru 2 fil-blokk numru 47, Triq San Tumas, Hamrun terminata ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Jordna l-intimta sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-fond in kwistjoni u trodd lura c-cwievet tal-fond lill-esponenti, b’dan li jekk l-intimata ma tirriornax tali cwievet ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jbiddlu s-serratura tal-fond inkwistjoni huma stess;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 25 ta’ Ottubru, 2013 u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni.

B’riserva ta’ kwalsijasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati, inkluz ghad-danni.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum fejn wara li semgha lill-intimata l-Bord kien tal-fehma illi l-istess intimata ma kellha l-ebda eccezzjoni valida x’taghti skond il-ligi;

Ra l-atti kollha tal-kawza kompriz l-affidavit tar-rikorrent u c-certifikati teknici u ritratt akkluzi mar-rikors promutur;

Illi fis-seduta tas-7 t'April, 2014 c-Chairman tal-Bord staqsa wara li fehemha li hu fl-interess taghha li tinkariga avukat u li l-Bord huwa obbligat jiddeciedi din il-kawza llum bil-konsegwenza li tista' tisfa bla saqaf mali tohrog minn dik is-seduta, staqsa lill-istess jekk ghandhiex xi raguni li biha tista' tikkontesta l-kawza u wiegbet illi m'ghandhiex fond iehor fejn toqghod. L-intimata kienet ukoll mistoqsija jekk kienx hemm xi raguni ghaliex halliet il-fond jiddegenera b'dan il-mod u jekk qatt talbet lis-sidien biex jaghmlu dawk it-tiswijiet li obbligati jaghmlu u wiegbet li s-sidien offrewlha post iehor izda dan huwa zghir wisq. Ir-rikorrenti xehed illi l-hsara fil-fond hija tali li jehtieg li jitwaqqghu is-soqfa kollha u li jsir ristrutturar tal-qafas peress illi nbnew hitan divizorji fuq partijiet fejn ma hemmx support tahthom. Dan huwa kaz pjetuz izda l-Bord hu marbut bl-obbligu li jaderixxi mal-ligi u minkejja li xtarr kull vinkoli beix jara jekk l-intimata ghandhiex raguni tikkontesta l-kawza dan irrizulta fin-negattiv;

Ghal dawn il-motivi, r-rikors jimmerita li jkun milqugh bid-dispensa tas-smiegh u konsegwentement tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu l-Bord qed jipprefigi zmien disghin (90) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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