**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Katie Cassar**

**Maria Cassar**

**Felicia Cassar**

**Vs**

**George Muscat**

**Rikors Numru: 5/17**

Illum 22 ta' Novembru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Katie Cassar ID 235341M, Maria Cassar ID 342137M u Felicia Cassar ID 774429M li jaqra:

Illi huma sid il-fond li jinsab numru disgha u sittin (69) Tarxien Road Luqa u jikru l-fond lill-intimat versu l-kera ta' tlett mitt ewro (€300) fix-xahar pagabbli xahar bil-quddiem kull l-ewwel jum tax-xahar.

Illi l-fond ilu mikri lill-intimat ghal dawn l-ahhar seba jew tmien snin u ghalhekk hija kirja li saret wara s-sena elf disgha mija u hamsa u disghin (1995).

Illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu minn dan il-fond ghal zmien twil u rrenda l-fond fi stat dizastruz minhabba li ma ghamilx manutenzjoni ordinarja kif ser jirrizulta f'din l-kawza u jinsab moruz fil-pagamenti tal-kera.

Illi l-intimat ghalhekk abbanduna l-kirja u ma hax kura ta' dan il-fond mikri lilu b'mod li jevita li ssir hsara u li naqas mid-dover tieghu tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi u ma ghadux jirrisjedi fil-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq premessi jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu fl-iskadenza li tmiss, cioe fl-ewwel jum tax-xahar, jigu awtroizzati biex ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond li jinsab numru disgha u sittin (69) Tarxien Road Luqa lill-intimat u jiehdu lura l-pussess tal-istess fond u konsegwentement l-intimat jigi ordnat biex jivvaka mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord jghogbu jiffissa.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat u ma pprezenta ebda risposta u lanqas deher matul il-proceduri odjerni.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz ghalhekk ir-rapport imhejji mill-Membri Teknici ta' dan il-Bord.

Ikkunsidra

Mill-provi rrizulta li l-fond inkwistjoni huwa ta' proprjeta' tar-rikorrenti. Katerina Cassar xehdet[1] li hija u hutha krew dan il-fond lill-intimat. Huwa kien mar ghandhom minhabba li kellu problem fiz-zwieg u talabhom biex jikrilu l-fond inkwistjoni. Huma rawh ragel sew u laqghu t-talba tieghu. Huwa ghamel hames snin shah dejjem hallas fil-hin u ma kellhomx problem mieghu. Taf li kellu diversi lutti fil-familja tieghu. Hallas l-ahhar kera f'Novembru 2015. Hija fittxitu izda ma kinitx taf fejn kien qieghed jahdem. Imbaghad skopriet fejn kien jahdem u marret tkellmu u talbitu lura c-cavetta ladarba ma kienx qieghed jirrisjedi aktar fil-fond.

F'dawn il-proceduri nhatru wkoll zewg Periti bhala membri teknici tal-Bord, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Godwin Abela, li marru fuq il-post. Huma kkonstataw is-segwenti:

"6.02 Id-dehra generali tal-fond hija wahda ta' abbandun totali u hsara kif jidher sew mir-ritratti mehudin mill-esponenti waqt l-access.

6.03 Dwar il-kundizzjoni strutturali tal-fond per se ma jidhirx illi hemm xi difetti jew hsarat notevoli li ma humiex rimedjabbli.

6.04 Fl-ambjenti kollha jinsabu materjali w oggetti mitfughin bl-addocc kif ukoll diversi mis-servizzi mhumiex jiffunzjonaw peress illi l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw.

6.05 Huwa evidenti li ma hemm hadd ighix gol-fond u l-istat prezenti tal-istess fond hu ta' wiehed mhux abitabbli."

Inoltre' kkonkludew is-segwenti:

"7.01 L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawza principali tal-hsarat kienet in-nuqqas ta' uzu tal-fond u ta' manutensjoni regolari li rrizultat f'dak li hemm illum.

[1] Seduta tat-22 ta' Gunju 2017

7.02 L-esponenti jidrilhom ukoll li da nil-fond ilu zmien twil dizabitat bil-konsegwenza illi s-servizzi u l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw u ghaldaqstant mhumiex jiffunzjonaw u se jkollhom bzonn tibdil u tigdid sostanzjali."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Agius et vs Louis Bonnici et**[2] saret referenza ghal sentenza ohra li kienet deciza mill-istess Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut**[3]

*"Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;*

*Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament…… Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnisselx mill-fatt sic et sempliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal Karta ta' l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band'ohra."*

[2] Deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta' Settembru 2014
[3] 9 ta' April 2010555555

Ukoll gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Zammit et vs Paul Gladwish**[4] li *"Fond jinghata b'lokazzjoni biex isir uzu minnu u mhux biex ikun biss fil-pussess tal-inkwilin".*

Irid jigi rilevat li l-intimat ghalkemm notifikat la pprezenta risposta, la deher ghall-proceduri u lanqas prezenta nota ta' osservazzjonijiet. Biss pero' kif inhu maghruf ir-rikorrenti xorta wahda trid tipprova l-kaz taghha nonostante li l-intimat ma kkontestax il-proceduri intentati.

Abbazi ta' tali insenjamenti meta jigu applikati ghar-rizultanzi processwali jirrizulta li gie ppruvat li l-intimat m'ghadux jaghmel uzu mill-fond lilu lokat zgur ghal aktar minn sena qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni. Tali abbandun irrizulta kemm minn dak li xehdet ir-rikorrenti, minn dak li rrizulta mix-xhieda ta' Reuben Bonnici fejn huwa evidenti li konsum ta' dawl u ilma prattikament ma kienx hemm u inoltre' mir-rapport tal-Periti Teknici kemm minn dak li rrelataw bil-kitba u mir-ritratti li hadu dakinhar tal-access li wkoll huma indikattivi li l-fond mhux qed jintuza ghaliex huwa mimli imbarazz ma' kullimkien. Sahansitra gie wkoll irrapportat li proprju minhabba li s-servizzi u l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw hafna se jkun hemm bzonn li jinbidlu. Ghalhekk dan iwassal li s-sidien ghandhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jordna lill-intimat jivvaka mill-fond numru 69, Tarxien Road, Luqa fi zmien erbghin (40) jum millum.

Bl-ispejjez ikunu sopportati mill-intimat.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

[4] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fid-29 ta' Lulju 2016

**Lorianne Spiteri**
**Deputat Registratur**