BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru 33/2014

Helma Attard (ID 473022M), George Olof Attard (ID 607252M), Wilhelmina Sottile Attard (ID 867549M) u Martin Attard (ID 272154M)

vs

Edgar Warrington (ID 850153M)

Illum, 12 ta' Dicembru 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur fejn jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat il-fond residenzjali bl-indirizz 19 Triq Guze Ellul Mercer, Sliema versu l-kera ta' €195.67 fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-iskadenza li jmiss taghlaq fit-8 ta' Settembru 2014.

Illi l-intimat halla l-fond fi stat ta' abbandun tant illi ghandu hsarat sostanzjali u juri wkoll sinjali ta' nuqqas ta' manutenzjoni ghal zmien twil.

Illi inoltre l-fond mhux qed jintuza bhala r-residenza ordinarja tal-intimat.

Illi ghalhekk l-intimat kiser l-obligazzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-intimat kiser l-obligazzjonijiet tal-kirja ghar-ragunijiet premessi;
2. Jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk prefiss;
3. Jiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni li jinsabu fil-fond mikri, tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-istess danni u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u bl-interessi legali.

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

1. Illi l-esponenti jippreciza li l-kera minnu mhallsa ghall-fond inkwistjoni tammonta ghal EUR 391.34c fis-sena u mhux EUR 195.67c kif imsemmi fir-rikors promotur.

2. Illi mhux minnu li l-esponenti abbanduna jew ghamel hsara jew naqas li jaghmel manutenzjoni lill-post inkwistjoni ghal zmien twil kif allegat mir-rikorrenti.

3. Illi lanqas ma huwa minnu li l-esponenti mhuwiex juza l-post bhala r-residenza ordinarja tieghu.

4. Illi l-esponenti ma jwegibx ghal hsarat jew tgharriq li ma jigrux htija tieghu jew li huma stutturali u dan tenut kont tal-fatt li l-bini huwa wiehed qadim.

5. Illi ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ma jreggux stante li ma jezistux l-estremitajiet kontemplati fil-ligi ghal ripreza ta' fond.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, f'kaz li dan il-Bord jidhirlu li hemm manutenzjoni li trid issir huwa ghandu jikkoncedi liill-esponenti l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ossija jikkoncedi perijodu perentorju li fih ikunu jistghu jsiru dawn ix-xogholijiet ta' manutenzjoni izda mhux li jordna r-ripreza tal-fond immedjatament.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-30 ta' Marzu 2017.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza tal-fond mikri minhabba (1) abbandun u nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimat u (2) li l-intimat mhux qed juza l-fond bhala residenza.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti sabiex isostnu t-talbiet taghhom huma limitati hafna u jikkonsistu fix-xhieda ta' George Olof Attard a folio 15 tal-process, rapport ex parte tal-Perit Nicholas Sammut-Tagliaferro a folio 11 tal-process u x-xhieda tar-rapprezentant tal-ARMS a folio 31 et sequitur tal process u a folio 53 et sequitur tal-process.

Illi l-provi tal-intimat jikkonsistu biss fl-affidavit tieghu a folio 112 tal-process u kif jirrizulta mill-istess jistrieh fuq ir-rapport tal-Periti Teknici Membri tal-Bord a folio 76 et sequitur tal-process, liema rapport jipprovdi set ta' ritratti li juru l-istat tal-fond.

Illi ghandu jinghad li mill-kuntratt esebit mar-rikors promotur a folio 2 tal-process il-fond jappartjeni lil omm ir-rikorrenti. Dan kif konfermat ukoll mill-istess rikorrent George Olof Attard fix-xhieda tieghu. Illi r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova illi huma sidien tal-post u ghalhekk ghandhom it-titlu u kapacita fil-ligi li jistitwixxu l-kawza odjerna. Konsegwentament din il-kawza hija proceduralment difettuza ab initio. Anke l-fatt li l-istess

rikorrenti lanqas jafu sew kemm hi l-kera li jhallas l-intimat juri li r-rikorrenti ma humiex sidien tal-fond. Kieku kienu sidien kienu jkunu jafu x'kera qed idahhlu. Din id-diskrepanza tohrog mill-kera dikjarata mir-rikorrenti fir-rikors taghhom fl-ammont ta' Ewro 195.67 u dik eccepiti mill-intimat fir-risposta tieghu fl-ammont ta' Ewro 391.34.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma ghandhomx l-interess guridiku mehtieg u l-locus standi mehtieg mil-ligi sabiex jistitwixxu l-kawza odjerna.

Dan apparti, fil-mertu r-rikorrenti ma rnexxilhomx jissostanzjaw iz-zewg binarji li fuqhom huma bbazaw il-kawza taghhom.

Fir-rigward tal-abbandun, mir-rapport tal-Periti Teknici Membri tal-Bord jirrizulta ampjament li l-fond ma hux abbandunat. Jirrizulta wkoll li l-fond huwa mantnut f'dak li jirrigwarda manutenzjoni ordinarja. Kif iddikjaraw l-istess Periti, l-hsara fil-bejt ma hiex dovuta ghal xi nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimat izda aktar ghal mod difettuz kif originarjament gie kostruwit l-istess bejt. Tali nuqqas ghalhekk ma ghandux jigi imputat fuq l-intimat sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-imsemmi fond. Illi photo 4 anness mar-rapport tal-Perit ex parte, jidher ukoll fir-rapport tal-Periti Membri markat P41 a folio 96 tal-process bid-differenza li l-istess Periti jiddeskrivu s-saqaf bhala "saqaf tal-kamra fuq il-bejt" u ghalhekk ma hux saqaf ta' xi kamra interna kif irid jaghti l-impressjoni r-rapport tal-Perit ex parte. Illi l-istess Periti jaslu ghall-konkluzjoni li l-fond huwa mantnut tajjeb.

Mill-istess rapport tal-Periti Membri u mir-ritratti annessi jirrizulta wkoll illi l-fond qed jintuza bhala residenza. L-intimat jispjega li ghal diversi ragunijiet u cioè dawk ta' xoghol, meta kien ghadu impjegat, u wara sabiex jiehu hsieb lill-genituri tieghu u specjalament wara li miet missieru, sabiex

jiehu hsieb ommu li ma tantx kienet mobbli, huwa kien johrog mid-dar u anke gieli kien jorqod maghha. Dan però ma jfissirx li huwa abbanduna r-residenza tieghu.

Illi fid-dawl ta' dan kollu l-Bord ma jistax jaghti piz sproporzjonat lill-fatt li ma hemmx servizzi tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond minhabba li dan gie sospiz. Apparti l-fatt li r-rapprezentant tal-ARMS spjega li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, kif jirrizulta wkoll mid-dokumenti esebiti huma bbazati fuq stejjem u mhux fuq kontijiet attwali.

Illi ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti lanqas ma tirrizulta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur