BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 48/2011

Convris, u b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Mejju 2012 l-isem 'Convris' gie korrett ghal 'Conris', Pace Rivans, karta ta' l-identità numru 276173 (M) bhala kuratrici t'ommha Mary Grace Rivans karta ta' l-identità numru 176532 (M) u b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Ottubru 2012 wara l-mewt taghha l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Conris Pace Rivans; permezz ta' digriet moghti mill-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Settembru tas-sena 2010 fl-atti tar-rikors numru 544/2009 u Rose Zaki neè Cricchiola karta ta' l-identità numru 592741 (M)

vs

Rudolph Cricchiolo, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Novembru 2011 il-

kunjom 'Cricchiolo' gie korrett ghal 'Cricchiola', karta ta' l-identità numru 35569 (M), u b'digriet tal-Bord tal-20 ta' Mejju 2011 in-numru tal-karta ta' l-identità '35569 (M)' gie korrett ghal '43569 (M)'

Illum, 17 ta' April 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi in forza ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 17 t'Awissu 1987, Mary Rivans armla ta' Joseph Rivans f'isimha u proprju ukoll f'isem huha Philip Cricchiola, emigrant u residenti l-Awstralja kif ukoll Rose Cricchiola, illum Zaki flimkien ma' Joseph Cricchiolo, li jigi missier il-konvenut, krew lill-konvenut il-flat Numru 2, f'St Mary Flats, fi Triq Sant'Antnin, Wied il-Ghajn versu l-kera ta' mitt lira Maltin (Lm 100) fis-sena b'effett minn sbatax (17) t'Awissu ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss tithallas fis-sbatax (17) t'Awissu tas-sena 2011, u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmi ftehim, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok A".

2. Illi l-esponenti saru jafu li l-intimat ilu zmien twil ma jghix f'dan il-post fuq imsemmi u dan bi ksur ta' l-iskop li ghalih saret il-kirja li kienet intiza sabiex il-fond iservi bhala residenza ta' l-intimat.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat abbanduna l-post u dana minghajr il-kunsens tar-rikorrenti kwindi hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors u ghalhekk hemm lok ghar-ripresa tal-fond.

4. Illi l-intimat kien interpellat bil-miktub biex irodd lura l-proprjetà de quo izda baqa' inadempjenti u ghadu sal-lum fil-pussess tieghu abbuzivament.

5. Illi inoltre a tenur ta' klawzola 5 tal-iskrittura privata datata 17 t'Awissu tas-sena 1987 ta' lokazzjoni, l-intimat qua kerrej "huwa jkun responsabbli ghall-manutenzjoni ordinarja kemm esterna kif ukoll interna fil-flat imsemmi. <u>Hekk ukoll il-kerrej jkun jrid jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-flat lilu mikri huwa jkun jista' jaghmel hekk biss bil-permess tas-sidien".</u>

6. Illi di piu' l-intimat qabad u ghamel xoghlijiet strutturali fl-imsemmi fond, liema xoghlijiet saru minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni ta' l-esponenti.

7. Illi l-kundizzjoni tal-fond fl-intier tieghu huwa f'kondizzjoni hazina u perikoluza tal-fond johrog car mir-rapport tal-perit Ronald Muscat Azzopardi (kopja annesa Dok B), liema rapport sar wara spezzjoni tal-fond fit-25 ta' Marzu 2011.

8. Illi l-esponenti jiddikjaraw illi safejn jafu l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti u wisq inqas difiza valida, kontra t-talba ta' l-esponenti u ghalhekk il-kawza tista' tigi difiza a tenur ta' l-

Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispensa tas-smigh.

Jghid ghalhekk l-istess intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi, m'ghandux dan il-Bord:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispensa tas-smigh.

2. Jawtorizza lill-esponenti jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimat fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffizza ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

1. Illi fl-ewwel lok jigi eccepit li t-talbiet attrici rigwardanti l-fond 41, numru 2, St. Mary Flats, St. Anthony Street, Marsascala, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu somarjament respinti bl-ispejjez stante li ghalkemm r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija wahda regolata b'skrittura privata ta' lokazzjoni datat sbatax t'Awissu tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (17.07.1987) dan ma jeskludix l-applikazzjoni tal-ligi in partikolari fil-kaz in ezami ta' artikoli 1543 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, f'kazijiet li mhumiex regolati mill-kuntratt innifsu.

2. Illi mir-rapport tal-Perit Sciortino, kopja hawn anessa u mmarkata DOK A, johrog bic-car li l-intier tal-fond u cioè s-soqfa kienu, kif ben stipulat f'paragrafu sebgha tar-rikors guramentat numru 48/2011 intavolat mill-atturi, "f'kondizzjoni hazina u perikoluza" u ghaldaqstant irrekjedu xogholijiet ta' natura urgentissima. Dan l-istat ta' fatt gie kkonfermat a fol 10 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 204/11 mill-Onorevoli Imhallef Lino Farrguia Sacco, kopja ta' liema qed tigi hawn anessa u mmarkata Dok B, fejn jinghad li "jidher bic-car mid-dokumenti esebiti li xogholijiet fil-fond kienu ferm necessarji u dan kif jidher mir-rapport tal-Perit Reuben Sciortino u mir-ritratti a fol 9 sa 12 tal-process. Dawn kienu ta' natura urgenti".

3. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju jigi eccepit li kien minhabba l-inadempjenza tal-atturi propretarji ossia sidien, wara li gew mgharrfin bil-htiega li jsiru xogholijiet fis-soqfa, li l-intimat effetwa dawn ix-xogholijiet.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, l-intimat dejjem agixxa wara li ha l-kunsens u taht id-direttivi tal-kopropretarju Joseph Cricchiola.

5. Illi fit-tielet lok jigi eccepit li prezentement l-intimat mhuwiex qed jghix fil-fond minhabba n-natura tax-xogholijiet, li ghalkemm illum wasslu f'stadju avvanzat ittawlu inutilment minhabba maniggi u indhil tal-atturi. Ghaldaqstant mhuwiex minnu li l-intimat ilu zmien twil ma jghix fil-fond jew li abbanduna l-fond de quo.

6. Illi huwa jaf dawn il-fatti esposti personalment.

7. Illi ghalhekk l-atturi m'ghandhomx jirreprendu l-pussess tal-fond.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smigh (2) ir-ripreza tal-fond u konsegwenti zgumbrament tal-intimat minhabba (a) ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja ghaliex l-intimat mhux jghix fil-fond meta l-iskop kien wiehed residenzjali; u (b) abbandun u bdil fid-destinazzjoni tal-fond; u (c) illi l-intimat debitament interpellat ma rritornax il-fond; u (d) l-intimat ghamel xoghlijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid; u (e) nuqqas ta' manutenzjoni.

L-intimat jeccepixxi illi (1) t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt; u (2) illi s-soqfa kienu f'kundizzjoni hazina u perikoluza u ghaldaqstant kienu jirrikjedu xogholijiet ta' natura urgentissima; u (3) illi s-sidien mgharrfa bil-htiega ta' l-istess xoghlijiet baqghu inadempjenti u ghalhekk kellu jaghmilhom l-intimat; u (4) l-intimat dejjem agixxa wara li ha l-kunsens; u (5) l-intimat prezentament mhux

jghix fl-imsemmi fond minhabba x-xoghlijiet li qed isiru fih u mhux ghax ilu zmien twil ma jghix fil-fond jew ghax abbanduna l-fond.

Illi l-ewwel talba giet sorvolata bid-digriet tal-Qorti fis-seduta tad-09 ta' Novembru 2011, a folio 40 tal-process, fejn il-Bord ikkonceda lill-intimat zmien wiehed u ghoxrin jum ghar-risposta.

Illi fir-rigward tat-tieni talba u cioè l-mertu, l-Bord ezamina u fela l-provi kollha migjuba.

Illi ghandu jkun car f'mohh kulhadd illi l-perjodu applikabbli ghall-kawza in ezami u kawzi bhalha huwa z-zmien antecedenti ghall-kawza u mhux x'jigri fil-mori tal-kawza.

Illi ghalhekk il-provi li jingabu u sottomissjonijiet li jsiru fuq fatti li jsehhu fil-mori tal-kawza, u dan kemm minn punt ta' vista fattwali kif ukoll tad-dritt, huma rrelevanti. Inkella kulhadd ikun jista' jirranga n-nuqqasijiet pendenti s-snin fil-mori tal-kawza u jgib it-talbiet tar-rikorrenti fix-xejn.

Illi r-rikorrenti wrew illi huma kellhom jaghmlu xi xoghlijiet qabel inghatat il-kirja, liema xoghlijiet saru u dawk li ma sarux saru mill-intimat innifsu bl-ispejjez jitnaqqsu mill-kera pagabbli. Dan kif jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' l-Avukat Thomas Abela.

Illi l-kirja ilha fis-sehh sa mill-1987.

Illi l-intimat ma gab l-ebda prova sabiex juri li huwa qatt informa lir-rikorrenti li kien hemm xi hsarat fis-saqaf. Ma baghat l-ebda ittra biex jitlob lir-rikorrenti jirrangaw l-isqfa hlief li qal li meta waqa' s-saqaf tal-kamra tal-banju, missieru kien informa b'dan permezz tat-telefon lil zitu

u kif qata' t-telefonata qallu biex jaghmel ix-xoghlijiet. Issa hawn jinholqu diversi problemi ghat-tezi tal-intimat.

Fl-ewwel lok, dan kien fl-2011 meta l-kirja kienet ilha fis-sehh mill-1987, jigifieri 24 sena. L-intimat ma gab l-ebda prova tal-manutenzjoni li kien tenut jaghmel matul dawn is-snin kollha sabiex izomm il-fond f'kundizzjoni tajba. Minkejja li jghid li s-soqfa ma kinux f'kundizzjoni tajba mill-bidu tal-kirja, l-intimat ma gab l-ebda prova biex issostni dan, liema prova kellha tkun referibbli ghaz-zmien antecedenti ghall-kawza.

Min-naha taghhom, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat b'diversi ittri, l-ewwel wahda tmur lura ghas-sena 2008, sabiex jirritorna l-fond minhabba li abbandunah, mhux jghix fih u mhux jiehu hsiebu.

Illi huwa minnu li hemm diffikultà fuq ir-ritratti esebiti, li l-intimat jallega illi huma tal-appartament l-iehor u mhux ta' dak okkupat minnu. Ir-rikorrenti jinsistu li dawk ir-ritratti huma tal-fond mertu tal-kawza. Ir-rapport peritali mahrug mill-Perit ex parte fil-25 ta' Marzu 2011, jghid li huwa mar fuq il-post snin ilu u dwar il-hsara jghid li l-hsara li garrbu s-soqfa kienet gejja minn perkolazzjoni ta' ilma fuq numru ta' snin.

Illi kien jinkombi lill-intimat li jipprova li dik il-perkolazzjoni tal-ilma ma kinitx htija tieghu u li huwa kien imantni l-bjut regolarment, f'liema kaz allura r-responsabilità tat-tiswija kienet taqa' fuq ir-rikorrenti. Dwar dan però l-intimat ma gab l-ebda prova.

Illi r-rikorrenti jghidu wkoll li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja minhabba li ma baqax jirrisjedi fil-fond. L-intimat jipprova jwaqqa' tali kawzali billi jallega s-separazzjoni de facto minn martu u sahansitra jghid li ibnu jghix mieghu fl-imsemmi fond. Ir-rikorrenti jxejnu ghal kollox tali eccezzjoni: (1) Mir-ricerki jirrizulta li l-fond fil-Birgu inxtara

bil-kunsens u l-firma tal-mara, diversi snin ilu ; u (2) il-procedura ghas-separazzjoni allegata, saret fil-mori tal-kawza; (3) il-kontijiet tas-servizzi ghal dawn is-snin kollha huma minimi u huma estimi. Jigifieri l-meter reader qatt ma sab lil hadd fl-imsemmi fond biex jiftahlu l-bieb u jaqra l-meters; (4) L-intimat jghid li ibnu hareg mill-fond pendenti x-xoghlijiet izda huwa baqa' jghix hemm, però ma ressaq ebda prova dwar dan ghajr li din il-verzjoni giet konfermata mill-istess ibnu u martu. Il-Bord huwa tal-fehma li din il-"korroborazzjoni" mill-istess familjari li ma hi sostnuta minn xejn aktar, fid-dawl tal-assjem tal-provi l-ohra migjuba hija inverosimili.

Illi huwa car, mill-provi mressqa, illi l-intimat abbanduna l-fond ghal diversi snin u ma baqax jirrisjedi hemmhekk. U kien minhabba tali abbandun li l-fond spicca bil-hsarat konsiderevoli li sofra.

Illi l-intimat jaccetta li ghamel xi tibdiliet strutturali u dan anke fis-sottomissjonijiet finali tieghu. Fuq it-twaqqiegh tal-kmamar jallega li dawn kienu illegali. Din però ma hiex kompetenza tieghu u hu kien fl-obbligu li jinforma lis-sid jekk gie rinfaccjat b'xi procedura dwar tali illegalità o meno minn xi Awtorità u dan sabiex is-sid jipprotegi d-drittijiet proprjetarji tieghu. Dan però l-inkwilin m'ghamlux u qabad u ghamel dak li ghogbu bi hwejjeg is-sid. Ghalhekk l-inkwilin issa ma jistax jinqeda b'dan l-istess nuqqas tieghu sabiex jiggustifika u jibbenefika minn tali nuqqasijiet tieghu stess u dan kontra l-istess sid.

Illi l-inkwilin jghid li x-xoghlijiet strutturali kienu awtorizzati minn missieru. Illi l-inkwilin kien jaf li kien hemm diversi sidien ohra u ghalhekk kien jinkombi lilu li jgib il-kunsens tas-sidien l-ohra wkoll, proprju sabiex ma jkunx rinfaccjat mill-istess rikorrenti li huwa ma kellux il-kunsens taghhom. Illi huwa facli u konvenjenti ghal inkwilin li jagixxi b'dan il-mod. Illi l-intimat lanqas biss baghat jinforma lir-

rikorrenti li kien se jaghmel tali xoghlijiet. F'dak il-kaz kien jispetta lilhom li jinfurmawh bl-oggezzjoni taghhom.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur