BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 116/2015

Catherine Schembri

vs

Mary Rose Paris u b'digriet tal-Bord tat-30 ta' Marzu 2017 gie kjamat fil-kawza Rennie Stivala

Illum 04 ta' Dicembru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-04 ta' Dicembru 2015, li jghid hekk:

> "Illi r-rikorrenta hija sid il-fond terran numru 22 Triq Santa Tereza, Tarxien, Malta li tikrieh lill-intimata li qieghda toqghod fih bhala d-dar residenzjali taghha, liena kirja hija regoalata bil-ligijiet specjali tal-kera;

Illi l-intimat ilha toqghod fil-fond nru 22 Triq Santa Tereza, Tarxien, ghal dawn l-ahhar seba u ghoxrin (27) sena u li presentament thallas il-minimu skont il-ligi u cioe' Euro 197.57c fis-sena;

Illi ftit tax-xhur ilu irrizulta lir-rikorrenta li l-intimata ilha snin ma zzommx il-fond fi stat tajjeb billi fost l-ohrajn, kif ser johrog mill-provi, ma taghmilx il-manutenzjoni ordinarja mehtiega jew almenu tavza lir-rikorrenta fuq tali hsarat fis-soqfa tant li t-tlett soqfa li kien hemm bzonn li jsirulhom manutenzjoni ordinarja issa ghandhom bzonn li jinbidlu totalment, bil-konsegwenza li r-rikorrenta bhala sid il-kera, minglok il-manutenzjoni ser tigi tiswiha ftit mijiet ta' Euro sabiex tinkariga lil xi haddiem jaghmel il-manutenzjoni ordinarja, skont l-istimi konservattivi tal-periti u/jew l-kuntrattur, sid il-kera ser tkun kostretta tonfoq madwar hmistax-il elf (€15,000) sabiex jinbidlu tlett soqfa tal-fond fejn tabita l-konvenuta u dan apparti spejjez straordinarji ohra bhal: li ssib kirja alternattiva lil konvenuta kif ukoll lil l-abitanti tal-fond li joqghodu fil-fond sovrapost ghal fond in kwistjoni fejn fih tabita l-konvenuta u dan peress li s-saqfa tal-fond tal-konvenuta jigu l-art tal-fond sovrapost li huwa abitat mill-Ispettur tal-Pulizija Rene' Stivala u l-familja tieghu, liema spejjez jinvolvu ukoll it-tqeghid tal-madum tal-kamra tal-banju tal-fond sovrapost kif ukoll tal-komunikazzjonijiet tad-dawl u l-ilma taz-zewg fond u spejjez ohra relatati;

Illi huwa tajjeb ukoll jigi spjegat li l-ghamara tal-fond tal-abitanti sovrapost l-konvenuta, ser ikollha tizzarma, tingarr u titpogga

f'garaxxa spejjez tar-rikorrenti u dan ifisser spejjez ta' kirja ta' garaxx lir-rikorrenta;

Illi tat l-konvenuta halliet il-fond fi stat ta' abbandun illi meta l-Pulizija accedew ghal fond taghha sabiex jispezzjonaw l-hsara, sabu kwantita' kbira ta' kaxxi mimlija skart u qalja setghu jghaddu mill-kuridur kif ukoll grieden li pontenzjalment jistghu ikunu ta' perikolu lil kulhadd li jidhol fid-dar;

Illi aghar minn hekk huwa l-fatt illi l-konvenuta qieghdha tikkontesta li kienet hija l-htija li saret hsara irreparabbli fis-soqfa u verament ikkontestat li tohrog mill-fond fejn hija tabita sabiex temporanjament jinghatalha fond alternattiv;

Illi indipendentament minn jekk hux tort solament tal-konvenuta li s-soqfa saritilhom daqstant hsara, r-rikorrenta, bhala sid il-kera ghandha l-obbligu fil-ligi li ssib fond alternattiv temporanjament sakemm isiru x-xogholijiet ghaliex tali xogholijiet jitolbu illi l-intimata ma tibqax tabita fil-fond de quo ghaliex huwa ta' perikolu kbir ghaliha u ghax-xewgt ibniet xebbiet li jabitaw maghha kif ukoll ghall-abitanti tal-fond sovrapost;

Illi skont ma jidher mid-dokumenti hawn annessi markat 'Dok MRP 01', 'Dok MRP 02', u 'Dok MRP 03', tant is-soqfa qeghdin fi stat ta' dekompozizzjoni u fragilita' li r-rikorrenta kellha tinkariga perit sabiex taht id-direzzjoni tieghu l-kuntrattur iwaqqaf u jwahhal travetti sabiex tigi evitat tragedja f'li jaqa' s-saqaf u ikorru jew aghar minn

hekk imutu l-persuni tal-familja li tghix fil-fond sovrapposa kif ukoll tal-istess intimata u uliedha;

Illi sar kull sforz mir-rikorrenti sabiex jintlahaq qbil mal-intimata , amnke bi skambjament ta’ Ittri Legali imma dan ma wassal ghal ebda rizultat;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

(1) Jipprefigi terminu qasir u perentorju sabiex l-konvenuta ntimata, temporanjament u sakemm jispicca x-xoghol tal-kostruzzjoni fil-fond fejn hija tabita bhala inkwilina, tigi ordnata tivvakat l-fond sabiex tmur toqghod f’fond li jigi indikat lilha mir-rikorrenta, almenu xahar qabel tigi avzata li ser jibdew x-xogholijiet tal-bdil tas-soqfa tal-fond ‘de quo’, sabiex l-ewwelnett, jigi evitat periklu ghaliha stess u ghal uliedha, u t-tieni nett, sabiex tali xoghol ikun jista’ jsir fil-hin li l-kuntrattur jalloka lir-rikorrenta u dan ghaliex il-kuntrattur ikollu xogholijiet f’postijiet ohrajn u ma jkunx jista’ jistenna sabiex jibda;

(2) Fin-nuqqas li sa gimgha mid-data li fiha hija tigi ordnata tivvaka l-fond, hija ma tallontanax mill-fond fid-data u l-hin moghti lilha, kif verbalment tidher li ma hix disposta li taghmel minhabba ragunijiet u skuzi diversi, l-Bord jordna li dan isir bil-ghajnuna tal-marixxalli u l-ghajnuna tal-forzi tal-ordni;

Bl-ispejjez.”

Ra r-risposta tal-intimata tal-04 ta' Jannar 2016, li tghid hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok l-kirja hia vigenti u valida skond il-Ligi u ghalhekk l-esponenti ghandha d-dritt li tkompli l-kirja.

2. Illi fit-tieni lok l-kirja tal-post alternattiv ghandu jithallas mis-sid stante lli l-hsarat huma ta' natura straordinarja;

3. Illi fit-tielet lok il-post alternattiv ghandu jkun ta' l-istess livell u jakkomoda kemm l-esponenti kif ukoll uliedha;

4. illi ghandu jkun hemm zmien iffissat minn din l-Onorabbli Qorti halli jitlestew dawn ix-xogholijiet halli l-esponenti u l-familja taghha jistghu jmorru lura fil-fond."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Illi llum it-talbiet tar-rikorrenti huma ezawriti stante li x-xoghlijiet mehtiega saru u l-intimata qeghda tirrisjedi lura fil-fond mertu tal-kawza u tokkupah bhala residenza taghha.

Illi għalhekk fadal biss il-pendenza tal-ispejjez.

Illi mill-provi jirrizulta li l-intimata kienet qed tirrifjuta u tostakola li jsiru l-imsemmija xogħlijiet mingħajr raguni valida fil-ligi. Dan ħareg car matul l-andament tal-kawza. Mhux biss, izda anke wara li saru tali xogħlijiet u gew ukoll certifikati mill-Perit tekniku mqabbad mill-Bord, li mar diversi drabi sabiex jikkonstata mill-gdid l-ilmenti tal-intimata, l-intimata baqgħet tinsisti li hemm xi xogħlijiet li ma sarux skond l-arti u s-sengħa. Fl-aħħar seduta, hija esebiet ukoll certifikat tal-Perit David Vassallo li ddikjara li s-sistema ta' lqugħ tal-ilma tax-xita tal-fond sovrastanti jista' jkun li hija difettuza.

Illi dan pero' mhux mertu ta' din il-kawza u għalhekk dan il-Bord ma jistax jieħu konjizzjoni ta' tali lment.

Illi mill-provi kollha migjuba huwa car li r-rikorrenti ma kellhiex triq oħra għajr li tirrikorri għall-proceduri odjerni sabiex tkun tista' tagħmel ix-xogħlijiet necessarji u dan minħabba nuqqas ta' koperazzjoni tal-intimata.

Għaldaqstant, l-ispejjez ta' din il-procedura għandhom ikunu a karigu tal-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur