FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 20 ta' Novembru 2001

Rikors Nru: 78/99B

Victoria mart Philip de Domenico

Vs

Philip Grima

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalet li:

Illi in forza ta' skrittura datata 1 ta' Awissu 1965 l-esponenti tikri lill-intimat l-appartamenti Numri 3,4,5 u 6 Casa D' Aragona, Dun Karm Psaila Street, ga' Lower Victoria Terrace, sliema, versu l-kera ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) mensili kull appartament, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Gunju 1999;

Illi l-intimat ma huwiex qed jaghmel uzu minn dawn l-appartamenti ghall-iskop li gew lokati lilu u infatti qieghed izommhom battala. B' hekk gie li kiser il-kondizzjoni tal-kirja;

Illi inoltre l-intimat kiser ukoll il-kondizzjonijiet lokatizji billi naqas li jaghmel id-debita manutenzjoni u riparazjoni tal-istess appartamenti skond kif evidenzjat mill-anness rapport tal-Arkitett Joe Jaccarini;

Illi wkoll l-istess appartamenti ghandhom hsarat sostanzjali u b' hekk ukoll l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-appartamenti surreferiti f' Casa D' Aragona, Dun Karm Psaila Street, Sliema, u dan billi jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu.

Bl-ispejjez.

Ra t-twegiba ta' l-intimat:

Illi f' l-ewwel lok ir-rikors huwa irritwali billi r-rikorrenti ma tistax tagixxi minghajr il-partecipazzjoni fil-kawza ta' zewgha;

Illi mhux minnu li l-intimat naqas li jaghmel uzu mill-fond, anzi kienet l-istess rikorrenti, billi naqset li taghmel isd-dovuta riparazzjonijiet fil-fondi mikrija kif kienet marbuta li taghmel skond il-ligi u ghall-liema fini kienet giet intimata, li b' l-agir taghha rrendiet l-fond inservibbili ghall-iskop ghall-liema kien gie mikri.

Illi r-rikorrenti irceviet il-kera regolarment minnghand l-intimat u b' hekk akkwiexiet f' l-uzu li dan kien qieghed jaghmel mill-istess fond.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti esebiti

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati

Ra l-verbal tas-17 ta' Ottubru 2001

Ikkunsidra,

1.Il-fond gie b' wirt ghand ir-rikorrenti minn missierha u zijuha. L-intimat jaf li r-rikorrenti hija sid il-kera, ihallas il-kera lilha u tkellem maghha dwar il-fondi. Bejniethom hemm ir-rabta ta' sid u kerrej. L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat

dwar irritwalita' ghax "ir-rikorrenti ma tistax tagixxi minghajr il-partecipazzjoni fil-kawza ta' zewgha" qed tigi michuda.

Din il-kirja hi regolata bi ftehim ta' l-1 ta' Awissu 1965 fejn gie miftiehem (klawzola 8)

> "All maintenance to roofs, floor tiling and joinery works and maintenance to the main staircase shall be borne by the landlord.
> This lease is being contracted for and in connection with the business of the tenant, namely the accommodation in the said flats and /or elsewhere and catering for guests and tourists and other persons principally from abroad and otherwise, and hindred business for which reason the tenant is expressly entitled to outlet the said premises or any one tenement, or parts thereof, without the necessity of any other consent from the landlord" (document prezentat darbtejn)

3. Certu xoghol ta' manutensjoni kienu, skond il-ftehim responsabbli ghalih is-sidien. Il-partijiet jaqblu li l-fond ilu ma jintuza ghal ghan li ghalih inkera. L-intimat jghid li ntebah li hemm hsara fis-soqfa xi "tmin, ghaxar snin" ilu (fol 55)/ "ghaxra, hmistax –il sena" ilu (fol 63) u ghalhekk ma setax jaghmel uzu mill-fond. Kellem lis-sidien li jghid li ma riedu jaghmlu xejn.

4. Ir-rikorrenti tghid li l-fond kien jinkera lin-nies tas-Servizzi Inglizi u tan-Nato. Fl-1977 meta miet missierha marret fil-fond billi riedet issir stima ha thallas it-taxxa tas-successjoni.

> "innotajt li l-flats in ezami ma kienux ghadhom fl-istess stat tajjeb kif kont rajthom ghaxar (10) snin qabel. Dak in-nhar kont irrimarkajt lill-intimat dwar l-istat traskurat tal-flats u tlabtu jirrimmedja. Kont armla offrejtlu biex nibghatlu s-seftura tieghi ha tnaddafhom. Hawn ma accettax u tenna li x-xoghol kien ser jaghmlu bin-nies tieghu" (fol 14-15)

5. Jirrizulta li mill-habta ta' l-1977 il-fondi ma baqghux jintuzaw (xhieda ta' zewg ir-rikorrenti a fol 38 li zzewweg ghall-habta tal-1967). <u>L-intimat abbanduna l-fondi ferm qabel ma ntebah bil-hsara.</u>

6. Il-President tal-Bord iddiskuta r-rapport tekniku mal-periti. L-aktar haga li laqtithom ma kienux xi hsarat strutturali imma l-istat ta' abbandun li fih jinsab il-fond. Ghalhekk ma kienx "l-agir" (ara risposta) ta' l-intimata li rrenda" l-fond inservibbli ghall-iskop ghall-liema kien gie mikri "kif isostni l-intimat meta jsemmi l-hsara fis-soqfa u travi. Ghal xi raguni li ma tissemmiex l-intimat ma baqax juza l-fond. Din kienet l-ewwel haga li grat. Ghaddew is-snin u kollox baqa' mixi. L-intimat seta ha passi kontra s-sidien jekk kien tal-ftehma li dawn kienu qed jonqsu mill-ftehim milhuq bejniethom. Huma l-istess rikorrenti li barra n-non-uzo qed jallegaw nuqqas ta' "manutensjoni u riparazzjoni" kif wkoll 'hsarat sostanzjali' meta kienu wkoll huma stess li mar-rikorsipprezentaw il-ftehim tal-kirja fejn kellhom certi dmirijiet. Xi whud mid-difetti li jsemmu l-periti kellhom jirrangawhom is-sidien. Skond il-periti l-fondi ilhom mibnijin aktar minn sebghin (70) sena u huma qrib il-bahar.

7. F' cirkostanzi bhal dawn il-Bord ma jifhimx kif l-intimat li kieku ried tassew juza l-fondi ma hax azzjoni skond il-ligi. Fl-ahhar mill-ahhar kera l-fondi "ghan-negozju" biex jaghmel qligh u mhux biex ihallas il-kera u ma jdahhal xejn.

8. L-intimat fir-risposta jghid li kien hemm akkwiexxenza ghall-uzu li hu "kien qieghed jaghmel mill-istess fond." Li jirrizulta f' dan il-kaz mhux tibdil fid-destinazzjoni tal-fond imma li l-fond ghal zmien twil ma ntuza ghal xejn. Hu l-istess intimat li jghid li ma baqax juza l-fondi. Hu minnu li r-rikorrenti u s-sidien ta' qabilha dejjem accettaw il-kera meta kienu jafu li l-fond mhux qed jintuza u kienet qeghda issirlu hsara imma ma jista' bl-ebda mod jinghad li ghax sid qed jaccetta l-kera qieghed jghid iva ghal dak li qed jigri fil-fondi, li kif gharrfu l-periti lill-President tal-Bord qeghdin f' zona mill-aqwa f' Tas-Sliema. Kien ikun hemm akkwiexxenza li kieku l-fond flok ghall-ghan li ghalih inkera kien jintuza, matul is-snin, ghal haga ohra. La ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali l-Bord barra dak li diga intqal ma jidhirlux li ghandu jidhol aktar fil-fond fuq il-kawzali l-ohra.

Billi jirrizulta non-uzo u hekk ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja l-Bord jawtorizza lir-rikorrenti li terga tiehu f' idejha l-appartamenti numri 3,4,5 u 6 Casa D' Aragona, Dun Karm Psaila Street go Lower Vistoria Terrace, Tas-Sliema ghall-

fini ta’ l-izgumbrament jipprefiggi it-terminu ta’ xahar m’ illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Dep.Reg Magistrat