



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2011

Rikors Numru. 84/2005/1

**Carmelo Fenech (ID 654333M)**

**vs**

**Dr. Karmenu Mifsud Bonnici li b'digriet tad-29 ta' Novembru 2005 gie nominat bhala kuratur biex jirraprezenta lill-assenti Joseph u Antida konjugi Debattista u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' Dicembru 2006 assumma l-atti Dr. Owen Bonnici bhala kuratur minflok Dr. Karmenu Mifsud Bonnici.**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid:

Illi l-intimat jikru minghand l-esponenti d-dar numru 119 Triq San Guzepp Hal-Luqa, versu l-hlas ta' kera ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm45) pagabbli kull sitt xhur. L-iskadenza li jmiss hija dik ta' l-1 t'April 2006;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond, stante illi kif ser jirrizulta mill-provi m'ghadhomx joqghodu fl-istess fond;

Illi l-intimati abbandubaw il-fond u hemm hafna hsara;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jawtorizza lill-esponent jirriprendi l-pussess tal-fond 119 Triq San Guzepp, Hal-Luqa;
2. Jordna l-izgumbrament ta' l-intimati f'terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkwiziti jirrizulta illi l-l-inkwilini ta' dan il-fond mikri lilhom bhala residenza, ilhom ma jaghmlu uzu minnu bhala tali ghal zmien certament erbatax-il sena qabel xehed ir-rikorrenti. Kien ghalhekk illi din il-kawza kienet istitwita kontra kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-assenti kerreja. Ir-rikorrenti kellu okkazzjoni jidhol f'din id-dar u kien opportunement inkariga perit arkitett sabiex ihejji rapport tal-kondizzjoni tal-istess immobbli, liema rapport huwa esebit a fol 27 bhala dok CF4. F'dan ir-rapport *ex parte* l-istess perit jikkonkludi illi: Deher tfarfir taz-zebgha mal-hitana kemm fil-baxx u kif ukoll fil-gholi u fis-soqfa speċjalment ta' l-ewwel kamra, dan jindika li l-post huwa nieqes mill-manutenzjoni u ilu ma jinzebagh ghal bosta snin. Il-kamra tal-banju dehret f'kundizzjoni hazina speċjalment il-banju li fih hafna sadid hdejn id-drain. Il-hajt ta' wara li jaghti mir-raba' kamra ghall-bitha deher f'kundizzjoni hazina billi nfethu l-fili minn barra u mhux imkahhal. L-aperturi ta' l-injam deheru f'kundizzjoni hazina hafna minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u zebgha u kif

ukoll billi ddendlu. Deher hafna hmieg kemm fuq il-madum tal-art u kif ukoll mal-hitan Hwat u funtana li hemm fil-bitha dehru mkissra. Il-gardina fiha hafna haxix hazin u mhix mizmuma tajjeb. Minn dawn is-seba fatturi msemmija u kif ukoll mill-fatt li fil-post ma jidhrax li hemm ghamara utli sabiex wiehed jghix fih izda deher li hemm biss imbarazz u hmieg, jidher car li dan i-post ilu s-snin twal ma jintuza ghall-abitazzjoni”.

Ir-rikorrenti ressaq bhala xhieda ukoll lill-girien tieghu li lkoll ikkonfermaw illi ilhom snin twal ma jaraw lil-intimati hlief f'xi okkazzjoni qasira meta l-intimata giet Malta ghaliex jirrizulta minghajr ebda ekwivoku illi l-intimati jirrisjedu fi New York l-Istati Uniti tal-Amerika. Il-vizita fil-fond mir-rikorrenti kienet ukoll necessitata mill-garr li nefaq hafna flus sabiex irranga l-fond adjacenti ghal dak in dizamina u li beda jinnota li kellu problemi minhabba l-kundizzjoni taz-zamma hazina tal-fond *de quo*. Dan l-allegat nuqqas ta' manutenzjoni naturalment jista' jkun dovut ukoll ghan nuqqas ta' uzu tal-fond tant illi r-rikorrenti qieghed jadixxi li dan il-Bord ghar-ripreza tal-fond fuq zewg premessi, wahda fuq il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond minhabba in-non uzu tieghu u l-oħra fuq il-hsara li qed jisubixxi dan il-fond. Rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-servizz tal-Ilma xehed illi l-kontijiet tad-dawl u ilma fuq dan il-fond huma biss dwar il-kera tal-meters ghaliex ma hemm l-ebda konsum ta' servizz f'dan il-fond. Rapprezentant tal-Ufficcju Elettorali xehdet illi minn April tas-sena 2000 ma hemm l-ebda persuna bil-kunjom ta' Debattista' li jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti jghid li daqs erbatax-il sena ilu l-inkwilini kienu marru joqghodu New York flimkien mat-tifel tagħhom. Dwar dan, l-Bord ma ghandu l-ebda dubju ghaliex dan huwa assodat sew mill-korrispondenza kif ukoll mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti. Fil-kors tal-gbir tal-provi, l-intimat kuratur deputat kemm il-darba staqsa in kontro-ezami jekk ix-xhud kienx konsapevoli tal-fatt illi Joseph Debattista kien rikoverat fi sptar fl-Amerika. Punt interessanti dan tenut kont tal-gurisprudenza kostanti li ttendi favur l-kerrej meta dan ihalli r-residenza mikrija tieghu sabiex jirrikorri ghall-ghajnuna f'xi sptar jew dar tal-anzjani. Fil-kaz in dizamina, izda ma ngiebet ebda prova li l-inkwilini hallew

dawn ix-xtut minhabba ragunijiet medici u li ghandhom l-intenzjoni li jirritornaw – haga din li certament kienet timmerita konsiderazzjoni approfondita. Izda li jirrizulta hu li l-inkwilini ilhom li telqu madwar erbatax-il sena u fil-kors tal-istess zmien it-tnejn li huma gew Malta ghall-btala. Xhud tar-rikorrenti setgha biss jikkonferma li ra lill-istess Joseph Debattista f'Malta u ghalhekk ma setax jghid jekk kienx marid jew le. Minkejja dan, l-inkwilin Joseph Debattista miet fil-mori tal-kawza u jekk kien hemm din il-problema ta' sahha, u dejjem jekk din kienet ir-raguni ghaliex allontanaw minn Malta, l-inkwilina Antida Debattista ma regghetx irritornat u ma regghetx assumiet l-atti minflok id-deputati kuraturi.

Mill-provi akkwiziti, jirrizulta ukoll illi l-Antida Debattista ghandha fond iehor f'Malta u minkejja dan hi ma tkunx residenti fih, naturalment ghaliex hija tirisjedi l-Amerika. Fil-kors tal-kawza hija kienet inkarigat xogholijiet ta' tiswija fil-fond in kwistjoni u meta l-periti membri tal-Bord accedew fih ikkonstataw li kien sar xi xoghol ta' manutenzjoni konsistenti f'tikhil tal-fili izda iz-zamma generali tal-fond hija wahda priva minn manutenzjoni.

Illi ghalkemm il-hsarat f'dan il-fond ma jistghux jitqiesu bhala "hsara hafna" ghal fini tar-ripreza u cioe' hsara li ma tistax tisewwa minghajr operat straordinarju, l-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti ipprova fil-grad rikjest mil-ligi illi dan il-fond kien abbandunat mill-kerrejja ghaliex ma baqghux jirrisjedu fih ghal zmien twil anke sakemm wasal biex jaghti d-decizzjoni tieghu u li ma kien hemm ebda raguni valida fil-ligi li tista' tiskolpa lill-inkwilini mis-sanzjoni tar-ripreza;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah jirriprendi l-fond 119, Triq San Guzepp, Hal-Luqa fi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----