



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 31/2010

**Oliver de Giorgio (numru tal-karta ta' l-identita'
193149M) bhala prokuratur specjali ta' Imelda
Brincat (numru tal-karta ta' l-identita' 471026M)**

vs

**Albert Stagno Navarro (numru tal-karta ta' l-
identita' 610747M)**

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Bord:

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. L-esponent qieghed iressaq dawn il-proceduri bhala prokuratur ta' Imelda Brincat u dan skond procura, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument 'OdG 1';
2. L-esponent nomine jikri lill-intimat Albert Sagno Navarro, l-fond 23, Triq Idmejda, Balzan.
3. Il-kera hija ta' €46.59 fis-sena bl-iskadenza li tmiss fl-1 t'April 2010.
4. Jirrizulta illi l-intimat mhux juza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu u fil-fatt ilu ma joqghod fih ghal dawn l-ahhar 4 sa 5 snin.
5. Il-fond mhuwiex ghalhekk qed jigi uzat mill-intimat ghall-abitazzjoni u bhala residenza ordinarja tieghu dan bi ksur tal-Artiklu 1555A tal-Kap 16.
6. Fil-fehma ta' l-esponenti nomine, u skond sa fejn jaf hu, l-intimat ma ghandux difiza xi jressaq ghat-talbiet hawn dedotti u ghalhekk jitlob li r-rikors jigi trattat bi procedura sommarja a tenur tal-Artiklu 16A Kap 69 u flimkien ma' dan ir-rikors, l-esponenti nomine qieghed jipprezenta affidavit tieghu stess dwar il-fatti.
7. Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, l-esponent nomine jitlob bir-rispett kollu lil dan il-Bord sabiex joghgbu:

Kopja Informali ta' Sentenza

- a) Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artiklu 16A Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u
- b) Jigi awtorizzat ma jgeddidx il-lokazzjoni tal-fond 23, Triq Idmejda, Balzan wara l-iskadenza li tmiss ta' l-1 ta' April 2010 u konsegwentement jordna t-tkeccija tal-intimat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni jew arretrati ta' kera.

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

Illi t-talbiet tal-mandatarju tas-sid, huma infondati u dan stante:

Illi primarjament il-fond lilu mikri minn Imelda Brincat huwa 23, u mhux 32, Triq Idmejda, Balzan;

Illi l-fond 23, Triq Idmejda, Balzan huwa mikri lill-esponenti, u dan wara l-mewt ta' ommu Josephine fis-6 ta' Novembru, 2003;

Illi dan il-fond kien jirrikjedi diversi xogholijiet, fosthom dawk li kienu jitolbu l-intervent tas-sid;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti kien mar ikellem lis-sid, u infurmaha b'din is-sitwazzjoni, izda hija infurmatu li hija mhix f'posizzjoni li taghmel spejjez, ghaldaqstant l-esponenti wasal f'arrangement mas-sid li huwa jaghmel tali xoghlijiet huwa a spejjez tieghu, bil-mezzi limitati tieghu u fil-hin tieghu;

Illi effettivament huwa beda' jaghmel tali xogholijiet, fosthom il-gallarija, il-bieb ta' barra, il-hajt divizorju tal-gnien li tant kien deterjorat li kien hemm il-perikolu li dan l-istess jiggarrat; il-katusi tad-dranagg; u l-hajt ta' wara tad-dar li jhares fuq il-bitha;

Illi fil-fratemp irrizulta ukoll li anka s-soqfa kellhom bzonn l-attenzjoni, tant li waqa' xriek fil-kcina u ghamel xi hsara;

Illi f'dawn ic-cirkostanzi, l-esponenti hass li l-fond lilu mikri kien sar perikolanti u ma setax jibqa' jirrisjedi fih qabel ma jitranga, minimalment is-soqfa, allura, l-esponenti, kellu temporanjament imur joqghod ghand xi hbieb tieghu sakemm ma jsiru tali xogholijiet.

Salv risposta ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hija sid ta' fond mikri lill-intimat bhala r-residenza tieghu wara li ssuccieda fil-kirja sussegwenti l-mewt ta' ommu. R-rikorrenti qed titlob li tinghata lura l-pussess tal-fond fuq il-premessa singolari li l-intimat ilu aktar minn hames snin ma juzah bhala r-residenza tieghu u ghalhekk qed jaghmel uzu hazin mill-fond fit-termini tal-artikolu 1555A tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimat jikkoncedi illi ilu ghall-dawn l-ahhar sitt snin ma jirrisjedi fil-fond in mertu u li qiegħed fil-prezent joqghod għand hbieb tieghu u dan għaliex ma jistghax jabita fih minhabba li jehtieg li jsiru xogħolijiet strutturali tant li madwar hames snin ilu waqa' xriek mis-saqaf tal-kcina;

Ezaminati l-fatti saljenti ta' dan il-kaz jemergi illi l-ahhar li l-intimat hallas kera kien fis-sena 2004 biex ikopri s'April 2006 u meta r-rikorrenti ttentat tindaga għaliex l-intimat kien qed ikun moruz ma setghatx tagħmel kuntatt mieghu u skopriet li la hut l-intimat u anqas il-girien ma kienux jafu fejn qed joqghod. Wahda mill-girien kienet ilmentat mar-rikorrenti dwar l-istat tal-gnien tieghu u kienet qed tistenna li ssirilha hsara minhabba li l-fond tal-intimat kien malandat. Jemergi ukoll illi sia is-servizz ta' dawl u ilma kif ukoll tat-telefon kienu maqtugħa mill-fornituri tagħhom peress illi l-intimat ma kienx qed ihallas il-kontijiet. L-intimat halla kont pendenti tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €2,872.91 u bejn l-2003 u l-2005 kien hemm konsum ta' hames metri kubi ilma biss u erba' mija u sittax-il unit ta' dawl. L-istess jirrizulta dwar is-servizz tal-telefon li tnehha mis-socjeta' GO plc f'Gunju 2005 wara nuqqas ta' hlas ta' kontijiet li għandhom pendenti sal-lum;

Kopja Informali ta' Sentenza

L-intimat jghid illi din hija l-unika residenza tieghu. Bhala manutenzjoni ghamel sistema gdida ta' drenagg, rranga l-hajt tal-gnien ghax kien fi stat li jikrolla u biddel il-gallarija ghaliex kienet iddeterjorat. Waqt li ghaddej b'dawn ix-xogholijiet kien waqa' parti mis-saqaf tal-kcina u beda jibza' joqghod fil-fond u mar jirrisjedi ghand hbieb tieghu. L-intimat jghid li kien avvicina lis-sid u infurmaha bil-mantuenzjoni li kienet mehtiega izda ma kienitx f'posizzjoni li tonfoq flus u ghalhekk ftiehem maghha li jaghmel ix-xogholijiet hu izda bir-ritmu tieghu ghaliex huwa pensjonant. Waqt li ghaddej b'dawn ir-riparazzjonijiet waqa' x-xriek tal-kcina u kellu jabbanduna d-dar. Minkejja li kien lahaq ghamel dawn ix-xoghlijiet l-intimat ma ghandu l-ebda ricevuta taghhom;

Mill-aspett tekniku tal-hsarat f'dan il-fond, il-Bord ghandu l-beneficcju tal-opinjoni ta' erba' periti arkitetti, tnejn tal-periti membri tieghu, u tnejn ex parte, wahda da parti tar-rikorrenti u l-ohra da parti tal-intimat. Ghalkemm it-tlett relazzjonijiet jaqblu dwar dak li hu kostatazzjoni tal-hsarat, l-perit arkitett tal-intimat ma jaqbilx dwar il-konkluzzjoni li l-hsarat huma kagun ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin, izda l-Bord ghandu rizervi dwar din l-opinjoni meta wiehed jikkunsidra sia ix-xhieda tal-istess perit in kontro-ezami kif ukoll r-relazzjoni tal-periti membri tieghu. Huwa minnu illi hafna mill-hsarat jikkonsistu f'konsenturi irqaq fil-hitan u huwa koncess li dawn huma rizultat ta' caqliq, ossia serhan tal-bini matul is-snin u facilment riparabbli. L-hsara l-aktar lamentata hija dik fejn waqa' xriek fil-kcina. Skond il-periti teknici tal-Bord dan irrenda l-fond inabitabbli mill-aspett tekniku ghaliex il-kcina ma tistghax tintuza minhabba l-periklu liema periklu jestendi ghall-kamra sovrastanti fejn hemm banju li huwa l-uniku mezz sanitarju ghall-inkwilin. Issa ghalkemm dar minghajr kcina u banju mhix teknikament abitabbli l-bqija tad-dar ma tidhirx li ghandha xi hsarat daqstant inkwetanti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidra inoltre illi il-partijiet, fis-sottomissjonijiet taghhom ghamlu enfasi fuq l-aspett tal-hsarat u ta' min kienet ir-responsabilita sabiex dawn jissewwew. Fil-fehma tal-Bord, izda, l-pern tal-kwistjoni mhuwiex daqstant r-responsabilita' tal-inkwilin ghaz-zamma tajba tal-fond izda, l-abbandun tal-inkwilinat fejn il-hsarat jitqiesu bhala manifestazzjoni tal-abbandun. Dan ix-xriek waqa' certament minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin minhabba oskular tal-ilma tad-*drain* tal-banju li jinsab gewwa kamra bil-madum mkisser minhabba sadid fil-kanen tal-ilma. Kien il-perit ex parte tal-intimat li b'mod oggettiv stqarr li meta jkun hemm problemi fix-xorok, dawn ituk bizzejjed zmien sabiex tinduna li hemm xi haga mhix f'postha u ergo zmien biex tirrimedja. Rinfacjat b'dawn il-hsarat, l-intimat abbanduna l-fond u mar joqghod ghand il-hbieb tieghu. Il-Bord jazzarda jzid illi mill-perizji teknici jirrizulta illi l-intimat kien ilu li abbanduna l-obbligu tieghu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ix-xriek waqa' sitt snin qabel ma kien intavolat dan ir-rikors u minn dak inhar sad-data tal-ispezzjoni mill-periti membri, dan ix-xriek kien ghadu mal-art bil-bicciet tal-gebel zghar u rab fuq il-*counter* u l-*cooker*. L-intimat ma kien baqaghlu l-ebda konnessjoni mal-fond, la kellu servizz ta' dawl, ilma u telefon ghaliex ma kienx ihallas il-kontijiet. Lanqas kien imur fid-dar biex jiehu hsieb jahsel, inaddaf u jaghmel manutenzjoni ordinarja, koncess li ma jersaqx fil-kcina u fil-kamra tal-banju jekk mehtieg ghas-sigurta' tieghu. Dan kollu bi ksur tan-norma li l-inkwilin ghandu juza il-haga mikri skond id-destinazzjoni taghha u li n-nuqqas ta' tali uzu jista' jekwipari ghal-bdil fid-destinazzjoni taghha;

Issa skond il-gurisprudenza in rigward, l-allontanament ta' inkwilin minn fond mikri ma jistghax jitqies bhala abbandun meta r-raguni tkun dik ta' mard tieghu jew ta' xi qraba meta jkun mehtieg li jmur jipresta ghajnuna (Lino Bianchi vs Michelina Livori App 30.11.1983); jew f'kaz ta' rikoveru gewwa istitut (Mary Abela vs Joseph Camilleri App 22/4/1986 Rik 162/85) naturalment limitament fil-parametri tal-artikolu 1555A Kap 16 introdott bl-Att X tal-2009. Issa ghalkemm dawn is-sentenzi

Kopja Informali ta' Sentenza

jirrigwardaw raguni diversa minn dik odjerna għall-allontanament mill-fond huwa pacifiku li dak li trid il-ligi hu li tali allontament jkun gustifikat u mhux għal zmien irragjonevoli. Wara kollox kien deciz ukoll illi “ma jistghax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta’ dar ta’ abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jgħammar u għal xi ragunijiet speċjali jkun kostrett li perjodikament u anke għal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma’ haddiehor (Vol. XL, pl, p1). Izda fil-kaz odjern, l-intimat altru li mar joqghod għand haddiehor perjodikament għaliex ġia ilu jirrisjedi għand il-hbieb tiegħu mill-2005 sal-lum u minn dakinhar ma għamel xejn biex juri li għandu hsieb jirritorna fil-fond *de quo*, mqarr tfarfira jew hasla tal-fond kultant.

Għal dawn il-motivi, il-Bord iqis li hemm dak l-abbandun li jimmerita l-izgombri tal-kerrej mill-fond u għalhekk filwaqt illi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti qed jipprefigi zmien sittin jum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond mertu tal-kawza;

L-ispejjez għandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----