MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 33/2005/1

Carmelo Grima

vs

Joseph Zammit

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimat jikri l-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara versu l-kera ta' tnejn u ghoxrin lira Maltin (Lm22) fix-xahar, l-iskadenza li jmiss hija dik ghax-xahar ta' Marzu 2005;

Illi l-intimat m'ghandux jaghmel uzu mill-fond u ghalhekk gie li biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Illi l-intimat ikkaguna hafna hsara fil-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond u jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond f'terminu qasir u perentorju li jistabilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi huwa minnu li l-esponent jikri l-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara u dana versu l-kera ta' Lm22 (tnejn u ghoxrin lira Maltin) fix-xahar.

Illi l-iskadenza tal-kera kienet f'April 2005 u mhux kif espost mir-rikorrent f'Marzu 2005.

Illi l-esponent kien u ghadu jaghmel uzu mill-fond de quo ghal kuntrarju ta' dak sottomess mir-rikorrent u ghaldaqstant ma saret ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b'talba li jirriprendi l-fond mikri lill-intimat inizzjalment fuq il-premessa singolari ta' abbandun tal-kirja u konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Fil-mori tal-kawza irrizultaw hsaret serji fis-soqfa tal-istess fond u wara talba appozita, l-Bord kien awtorizza zieda fil-kawzali sabiex b'hekk it-talba kienet ulterjorment bazata fuq hsara hafna kagjonata mill-intimat kerrej;

Illi mill-provi akkwiziti, jemergi illi l-intimat kien jghix fil-fond in mertu ghal zmien twil izda *ex admissis* kien trasloka ghal gzira t'Ghawdex flimkien mal-familja tieghu fejn ilu jghix ghal diversi snin. Appart li n-nuqqas ta' uzu tal-fond huwa rifless fil-kontijiet tad-dawl u ilma u mix-xhieda tal-girien immedjati tal-fond, l-intimat stess nieda applikazzjoni mal-Kummissarju Elettorali sabiex ikun registrat bhala votant f'Ghajnsielem, Ghawdex. Mill-provi mressqa mir-rikorrenti jipprexxindi illi l-intimat verament jirrisjedi Ghawdex fejn huwa jircievi sussidju fuq il-kontijiet ta' dawl u ilma u ghandu l-kont bankarju tieghu ma' fergha ta' bank kummercjali f'Ghawdex;

L-intimat ma jichadx illi huwa jirrisjedi Ghawdex u inizjalment iressaq bhala raguni l-fatt illi madwar ghaxar snin qabel kien jehtieg li jissubixxi interventi kirurgici u li kawza ta' dan ghamel tlett snin bil-krozzi. L-access ghall-fond in mertu kien tramite tarag li ma setghax jitla u ghalhekk ir-residenza tieghu f'Ghawdex kienet aktar idonea peress illi tinsab fil-pjan terran. Minkejja dan, u jazzarda izid dan il-Bord, b'kumbinazzjoni, l-intimat ddikjara li xorta wahda ma setghax jibqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-vertenza ghaliex dan ma baqghax aktar abitabbli minhabba hsarat serji fis-soqfa tant li mill-intier tal-fond kien hemm kamra wahda biss li kienet sikura u abitabbli. Kif jemergi mill-inkartament, kien dan il-fatt illi qanqal lir-rikorrenti jitolbu zieda fil-kawzali u dan ser ikun kunsidrat aktar 'l isfel. L-intimat kkonferma li huwa juza l-fond b'mod sporadiku bhal perezempju fil-gurnata li fiha xehed quddiem dan il-Bord kien ghamel guranta fih peress li jkun gie minn Ghawdex;

Kwantu ghall-hsaret kif imsemmi *supra*, l-periti membri tal-Bord assenjati biex jiehdu konjizzjoni ta' din il-premessa, rrelataw illi l-fond huwa aflitt minn hsara strutturali konsiderevoli. Is-soqfa kollha tal-fond huma danneggjati serjament kawza ta' ingress ta' ilma matul is-snin minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u kura adegwata. Dwar dawn il-hsarat, l-intimat ressaq lill-perit arkitett tieghu bhala xhud li qal li meta ra s-

soqfa inizjallment dawn kienu ghandhom fi stat li jitrangaw izda wara t-trapass taz-zmien ma baqghux aktar rimedjabbli ghaliex il-hsara infirxet. Dan ix-xhud ma kien ta' ebda ghajnuna ghall-intimat ghaliex meta mistoqsi x'ikkawza l-hsara qal li bjut ikollhom il-kontrobejt u l-membrane izda mistoqsi minn dan il-Bord jekk qatt spezzjona s-soqfa minn naha tal-bjut wiegeb fin-negattiv u ghalhekk ma jistghax jghid jekk qattx saret manutenzjoni kif setghu jikkonstataw ahjar il-periti membri tal-Bord;

Illi minn dan kollu jemergi b'mod inkonfutabbli illi l-intimat abbanduna l-fond lilu mikri billi naqas milli jghix fih bhala residenza ghaliex hwa jabita b'mod permanenti f'residenza fissa band'ohra. Konsegwenza ta' dan in-nuqqas ta' uzu volontarju u mhux necessitat minn cirkostanzi li fuqhom ma hemmx kontroll, l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond kif llum pacifikament akkolt mill-gurisprudenza in rigward. Ara per ezemplari **Alan Kyle noe vs Mary La Rosa et App Civ 23.11.2005** , **Edward Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit M. D.**, Appell, 16 ta' Dicembru 1968 u **Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi**", Appell, 6 ta' Dicembru 1968;

Kwantu ghall-hsarat fis-soqfa, anke hawn il-Bord m'ghandux ghaliex jinoltra fit-tul la darba kien pruvat illi l-hsara fis-soqfa kollha tal-fond in mertu issa irrendew l-fond mhux abitabbli. Dawn is-soqfa jiehtieg li jinbiddlu sabiex il-fond ikun riprestinat b'mod tali li jistghu jghixu fih in-nies. Opera din li naturalment mhux biss hija ta' spiza konsiderevoli izda hija kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilin li kellu d-dover izomm il-haga mikrija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------