BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Catherine Psaila

Vs

Pauline Bonnici

Rikors Guramentat Numru: 85/17

Illum 25 ta' Lulju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond 20, Triq Karmelo Dimech gewwa l-Mosta in forza ta' kuntratt t'akkwist tal-hamsa ta' Mejju tas-sena elf disgha mija u tnejn u sittin (1962) fl-atti tan-Nutar Francis Micallef liema kopja qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Doc CP1.

2. Illi tali fond kien mikri lil intimata versu l-kera ta' mija tmienja u disghin ewro (€198) fis-sena.

3. Illi hija tixtieq illi tirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq indikata stante illi:

   i. hija ghandha bzonnu ghall htigijiet taghha personali;
   ii. l-intimat halliet illi ssir hsara fl-istess fond u dan billi telqet l-istess fond fi stat ta abbandun u zdingat;
   iii. u li hija m'ghadhiex tirrisjedi gewwa l-fond u li qeghda residenti gewwa Casa Leone;
   iv. illi hija ghandha post iehor residenzjali gewwa l-Mosta.

4. Illi l-konvenuta ghalkemm giet interpellata ai fini u effetti kollha tal-ligi, permezz ta' ittra ufficcjaIi sabiex tizgombra minn gewwa I-fond u tirritorna c-cwievet hija baqghet tippersisti u ma rritornatx l-istess.

5. Illi di piu l-konvenuta qeghda zzomm l-istess fond maghluq bi pregudizzju ghal esponenti stante illi hija m'hijiex qed tabita fl-istess fond izda tinsab reidenti gewwa Casa Leone.

6. Illi dawn in-nuqqasijiet da parte tal-konvenuta jikkonstitwixxu ragunijiet validi fil-ligi sabiex ir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mghoddi lil konvenuta b'kera kif aktar il-fuq indikat.

7. Illi sa fejn taf l-esponenti, l-konvenuta ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba tal-esponenti u b'dan il-Bord jista jghaddi ghad-decizjoni b'dispenza mis-smiegh tal-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni opportun:

1. Jisma' din il-kawza b'dispensa mis-smiegh tal-provi u dan ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 u

2. Jordna r-ripreza tal-fond u l-konsegwenti zgumbrament tal-konvenuta mill-imsemmi fond ghar-ragunijiet infraskritti u dan f'terminu qasir u perentorju li jipprefiggi dan 1-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Ra li l-konvenuta giet debitament notifikata u dehret quddiem dan il-Bord.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti procediet quddiem dan il-Bord u talbet li l-intimata tigi zgumbrata mill-fond mikri lilha minhabba (i) li hija ghandha bzonnu ghall-htigijiet taghha personali; (ii) minhabba hsara fil-fond billi jinsab fi stat ta' abbandun u zdingat; (iii) hija ma tirrisjedix gewwa l-fond u hija residenti gewwa Casa Leone; u (iv) inoltre' hija ghandha post iehor residenzjali gewwa l-Mosta. Il-kirja hija wahda li hija regolata bil-Kapitolu 69.

Fl-ewwel seduta l-intimata permezz tal-avukat difensur taghha ddikjarat li hija kienet se tohrog mill-fond inkwistjoni izda talbet zmien sabiex taghmel l-arrangamenti sabiex tohrog l-affarijiet personali taghha. Ir-rikorrenti kkoncediet terminu ta' sitt xhur. Wara li ghadda tali terminu l-intimata ma hargitx mill-fond u dehret assistita minn avukat iehor. L-intimata talbet li tinghata d-dritt li tipprezenta risposta.

Il-Bord fis-seduta tat-12 ta' April 2018 ghar-ragunijiet indikati fl-istess verbal cahdet it-talba tal-intimata. Madankollu l-Bord ordna li jingiebu l-provi.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond inkwistjoni kien jinkera mill-genituri tar-rikorrenti lill-genituri tal-intimata. Meta l-genituri tal-intimata mietu, l-intimata baqghet tirrisjedi fil-fond. Ir-rikorrenti tixhed li hija ndunat li l-intimata ma baqghetx tirrisjedi fil-fond billi u ghalhekk irrifjutat il-kera tas-sena 2016. Tixhed li lejn l-ahhar tas-sena 2017 irceviet telefonata mill-Ghassa tal-Mosta fejn infurmawha li kemm hemm ilma diehel minn gewwa l-fond taghha ghal ghand il-girien. B'hekk wara komunikazzjoni bejn l-avukati rispettivi tal-partijiet sar ukoll access mill-Perit Ludovigo Micallef[1]. Meta marru sabiex jaccedu fil-fond, x'hin infetah il-bieb innutat li kien hemm korrispondenza maghluqa li bilkemm setghu jidhlu gewwa, hmieg ma' kullimkien, soqfa bix-xibka tidher, bibien tal-kmamar imkissra, hwejjeg gewwa l-boroz suweb tal-garbage kollha trab. Ir-rikorrenti tixhed li hija kellha wkoll tiftah proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex l-intimata ma tbieghx proprjeta' taghha minhabba li hija fethet kawza fejn qeghda titlob danni minghand l-intimata. Ir-rikorrenti tghid ukoll li hija toqghod f'post mikri u ghalhekk tixtieq dan il-fond biex tghix fih hija.

Sunta Sammut li tirrisjedi fil-post adjacenti ghall-fond inkwistjoni xehdet li meta l-intimata kienet izzewget ghal aktar minn 6 xhur marret tirrisjedi fl-appartament faccata izda imbaghad irritornat fil-post inkwistjoni. Hija tghid li l-intimata ilha nieqsa mill-fond ghal aktar minn sentejn. Hija tghid li kagun ta' dan l-abbandun bdiet issofri danni fil-proprjeta' taghha ghaliex beda jidhol l-ilma li f'mumenti kien ta' periklu minhabba li setghet tiehu xokk mill-plakka ghaliex il-hajt imxarrab. Hija kellha tirranga hija stess u nfurmat lil sid il-fond u s-sid halsitha tad-danni sofferti. Tghid ukoll li ghamlet rapport fl-Ghassa tal-Mosta.

[1] Dok H

Reuben Bonnici[2] xehed li s-servizz gie sospiz fid-29 ta' Mejju 2015 u r-raguni kienet ghaliex il-kontijiet ma kienux thallsu.

Doris Aquilina, Home Manager ta' Casa Leone, xehdet[3] li l-intimata ilha residenti f'Casa Leone sa mill-15 ta' Frar 2017. Hija ghandha bzonn l-ghajnuna f'kollox biss pero' hija tohrog taghmel il-qadi taghha. Hija taqa' fil-kategorija ta' long stay.

Il-Perit Ludovigo Micallef xehed[4] li huwa acceda fil-fond fis-17 ta' Lulju 2017 li mid-dehra tieghu kien ilu mitluq ghax ma kienx qieghed jigu wzat. Huwa ghamel spezzjoni u rrizultawlu diversi hsarat inkluz dhul ta' ilma minhabba ta' nuqqas ta' manutenzjoni li huwa indika fir-rapport tieghu. In kontro-ezami spjega li s-servizzi kienu maqtughin, kullimkien imbarazz tant li kwazi lanqas seta' jitla' t-tarag bl-affarijiet li kien hemm u kien mitluq.

Il-Bord se jikkunsidra l-ewwel u qabel kollox il-kawzali li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond ossija n-non uso.

Referenza ssir ghal dak li gie ritenut fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Philip Agius et vs Louis Bonnici et**[5]

Sentenza li indirizzat sew dina it-tematika hija bla dubbju dik fl-ismijiet C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et u li ghaliha l-appellanti jaghmel referenza fl-appell tieghu[6]

"Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll, id-

[2] In rappreżentanza ta' ARMS Ltd
[3] Seduta tat-2 ta' Mejju 2018
[4] Seduta tat-13 ta' Gunju 2018
[5] Deciza fl-24 ta' Settembru 2014
[6] App Inf 9 ta' April 2010

durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament…… Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnisselx mill-fatt sic et sempliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal Karta ta' l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band'ohra."

Illi minn ezami tal-fatti probatorji jemergi li l-intimata fil-fatt ilha ormai snin ma tghix fil-fond inkwistjoni. Dan mhux ghaliex irrizulta li qeghda tirrisjedi f'Home ghaliex fiz-zmien tal-prezentata tal-kawza kienet ilha biss ftit xhur. Sunta Sammut fid-data li xehdet qalet li l-intimata kienet ilha aktar minn sentejn ma tirrisjedi fil-fond. Inoltre' s-servizzi kienu ilhom maqtughin, il-post instab li kien mimli imbarazz u zdingat u kien evidenti li ma kinitx qeghda tghix fih u lanqas irrizulta li hemm xi intenzjoni li l-inkwilina se tmur lura. Anzi mill-provi jidher li proprju l-kuntrarju ghaliex hija ghandha bzonn l-ghajnuna ghal bzonnijiet ta' kuljum u ghalhekk huwa ferm improbabbli li l-intimata ghandha l-intenzjoni li tmur lura. Oltre' dan hemm hafna spejjez xi jridu jintefqu proprju ghaliex il-post thalla mitluq.

Stabilit dan, il-Bord ma jqisx li hemm il-htiega li jindaga ulterjorment fuq il-kawzali l-ohra.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, ghar-raguni fuq indikata jilqa'

t-tieni talba u ghalhekk jordna r-ripreza tal-fond 20, Triq Karmelo Dimech, Mosta u l-konsegwenti zgumbrament tal-konvenuta mill-fond f'terminu perentorju ta' erbghin (40) jum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata hlief ghal dawk li jirrigwardaw l-ewwel talba li ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur