BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Robert Gatt (karta ta' identita' numru 759836M) u għal kull interess illi jista' jkollha Dolores sive Doris Gatt (karta ta' identita' numru 353443M)

vs

Catherine Farrugia (karta ta' identita' numru 455437M) u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2021 Dr Victor Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-wirt ta' Catherine Farrugia stante illi ġiet nieqsa.

Rikors Numru: 104/2020

Illum 27 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppermettew is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma s-sid il-kera tal-meżżanin numerat erbatax (14), gja sitta (6), fi Carlo Manche' Street, Gzira (aktar il-quddiem imsejjaħ "il-fond"), li huma qed jikru lill-intimata bħala residenza odinarja tagħha bil-kera ta'

[1] Fol. 1 sa 4

wieħed u sittin Ewro (61) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Diċembru, l-1 ta' Marzu, l-1 ta' Ġunju u l-1 ta' Settembru, u dan kif jidher mil-iskrittura datata 6 ta' Jannar, 1992 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok RG;

Illi l-intimata m'hijiex qed tuża l-fond in kwistjoni għall-abitazzjoni u ilha ma tagħmel dan għal dawn l-aħħar ħdax-il sena li minnhom f'dan l-aħħar erba' snin ġiet rkoverata f'Dar Saura, Triq Nikola Saura ġewwa Rabat fejn hija għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u għalhekk hija qed tagħmel użu ħażin tal-fond mikri lilha kif stipulat fl-Artikoli 1555A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-data tal-mewt u wara l-istess tal-mewt tal-intimata Catherine Farrugia ma kien hemm ħadd li kien qiegħed jgħix fil-meżżanin numerat erbatax (14), gja sitta (6), fi Carlo Mache' Street, Gzira għalhekk ma hemm ebda persuna li tikkwalifika bħala kerrej tal-istess fond;

Illi ma hemm ebda persuna li tikkwalifika biex il-kirja tiġi trasferita lilha skont l-artikolu 1555A (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi r-rikorrenti qua sid il-kera konsegwentement għandhom il-jedd li jitlobu l-ħall tal-kirja a tenur ta' l-Artikoli 1555 u 1555A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi oltre n-non uso tal-fond in kwistjoni jammonta għal bdil fid-destinazzjoni ossia użu ħażin tal-fond u dan qed jagħmel ħsara lir-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti jafu personalment l-fatti għal dak li jirrigwarda dak kollu premess;

Għaldaqstant, l-esponenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jitlob lil dan Onorabbli Bord:

i. Jiddikjara maħlula u jekk hemm bżonn iħoll il-lokazzjoni tal-fond ossia meżżanin numerat erbatax (14) gja sitta (6) fi Parish Priest

Carlo Manche' Street, Gzira mikri mir-rikorrenti lill-intimata bħala residenza ordinarja tagħha u dan stante li l-intimata qed tagħmel użu ħażin tal-fond lilha mikri peress li hija m'hijiex qed tgħix fil-fond in kwistjoni imma tinsab rikoverata f'dar tal-anzjani u ilha hekk rikoverata f'Dar Saura ġewwa r-Rabat għal dawn l-aħħar erba' snin minn fejn jirriżulta b'mod konklussiv illi l-istess intimata għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u għalhekk mhix ser tirritorna tgħix fil-fond lilha mikri; u kif ukoll minħabba li ma hemm ħadd li jikkwalifika bħala kerrej li qed jokkupa l-fond;

ii. Tikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dana l-Onorabbli Qorti tagħti lura l-imsemmi fond lir-rikorrenti u tizgombra l-istess fond, u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet xierqa u opportuni li dan l-Bord jogħġbu jipprovdi.

Bl-ispejjeż inkluz l-ispejjeż tal-ittri bonarji datati 3 ta' Ġunju 2019 u 25 ta' Ġunju 2019 rispettivament u bl-inġunzjoni minn issa tal-intimata għas-subizzjoni;

B'riserva għal kull dritt ieħor spettanti lill-istanti u kwalunkwe azzjoni ulterjuri għad-danni u għal kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond.

Ra r-Risposta[2] tal-kuraturi deputati preżentata fl-4 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi l-esponenti ma humiex edotti mil-fatti tal-kawża u għalhekk jirriservaw li jirrispondu ulterjorment fi stadju iehor kemm-il darba jkun il-każ.

Ra d-dokumenti.

Sema' lix-xhieda.

Ikkunsidra

[2] Fol. 63

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħed jitlob ir-ripreża tal-fond inkwistjoni billi jsostni li l-intimata ma kinitx qiegħda tuża l-fond bħala l-abitazzjoni tagħha stante li kienet ilha rikoverata f'istituzzjoni għal erba' snin fejn hija kellha dipendenza permanenti fuq l-istess istituzzjoni. Pendenti l-proċeduri ntalbet żieda fil-kawżali stante li rriżulta li ftit ġimgħat wara l-preżentata tar-rikors odjern, l-intimata kienet mietet.

Mill-provi jirriżulta li l-fond oriġinarjament kien konċess mir-rikorrent b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil ċertu Henry Aquilina għal żmien 25 sena mill-1 ta' Diċembru 1966. Permezz ta' att pubbliku tat-3 ta' Awwissu 1977, Henry Aquilina ttrasferixxa u ċeda t-titolu tiegħu għaż-żmien li kien fadal. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fit-30 ta' Novembru 1991 u Catherine Farrugia eżerċitat il-jedd mogħti lilha permezz tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158. B'hekk Robert Gatt u Catherine Farrugia ffirmaw skrittura privata datata 6 ta' Jannar 1992 li permezz tagħha ftehmu l-kundizzjonijiet tal-kirja liema kirja kienet b'effett mill-1 ta' Diċembru 1991.

Mill-provi jirriżulta li l-intimata għamlet żmien twil tgħix ma' bintha u mhux fil-fond odjern. Eventwalment hija ddaħlet fid-Dar Sawra, Rabat, Malta fit-30 ta' Mejju 2015. Dak iż-żmien li daħlet kienet bedbound, taqta' nifisha u ma setgħetx tgħix waħedha. Hija mietet l-isptar nhar it-3 ta' Awwissu 2020. In-neputijiet tagħha rrinunzjaw għall-wirt tagħha.

Mill-atti ma jirriżultax li hemm xi persuna li għandha l-jedd li tokkupa l-fond inkwistjoni wara l-mewt tal-intimata.

Fid-dawl ta' dan jeżistu r-rekwiżiti sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jintlaqgħu.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord

(i) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara maħlula il-lokazzjoni tal-fond ossia meżżanin numerat erbatax (14) gja sitta (6) fi Parish Priest Carlo Manche' Street, Gzira li kien mikri mir-rikorrenti lill-intimata bħala residenza ordinarja tagħha u dan stante li l-intimata kienet qed tagħmel użu ħażin tal-fond lilha mikri peress li hija ma kinitx qed tgħix fil-fond in kwistjoni imma kienet tinsab rikoverata f'dar tal-anzjani u kienet ilha hekk rikoverata f'Dar Saura ġewwa r-Rabat għall-aħħar erba' snin minn fejn jirriżulta b'mod konklussiv illi l-istess intimata kellha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u għalhekk ma kinitx ser tirritorna tgħix fil-fond lilha mikri; u kif ukoll minħabba li ma hemm ħadd li jikkwalifika bħala kerrej li qed jokkupa l-fond;

(ii) Jilqa' t-tieni talba u ai fini ta' zgumbrament jipprefiġġi terminu perentorju ta' għoxrin (20) jum millum;

(iii) filwaqt li jilqa' l-eċċezzjoni tal-kuraturi deputati safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż kif mitluba a karigu tal-wirt tal-intimata, b'dan li l-ispejjeż tal-kuraturi deputati għandhom jitħallsu skont il-liġi.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur