BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I0272656M); Anna armla minn John Bonnici (K.I. 226935M) George Bonnici (K.I 374463M); Patrick Bonnici (K.I 358671M); Isabelle Carmen armla minn Anton Smeir (K.I 309865M)

Vs

John Vella (K.I 984447M)

Kawża Numru : 18
Rikors Numru : 420/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' **Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I 0272656M) et** datat 30 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi huma jikru lill-intimat il-fond ta' abitazzjoni numru 26, Triq Santa Monika, Paola.

2. Illi din il-kirja tiggeded ope legis permezz tal-effetti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995;

3. Illi effittivament jirrizulta li l-intimat qiegħed jagħmel 'uzu hazin' mill-fond mikri lilu fit-termini stabilit mill-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-intimat ma baqax juza l-fond ghall-abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar peress li gie rikoverat fid-dar tal-anzjani Casa Paola, fuq liema istituzzjoni huwa jinsab dipendenti totalment u permanentement.

4. Illi l-intimat ma kellu lill-ebda persuna ohra tirrisjedi mieghu u fil-fatt il-fond mikri lilu jinsab abbandunat totalment, ghandu hsarat sostanzjali u juri nuqqas ta' manutenzjoni min-naha tal-intimat, fatt dan li qieghed jikkaguna wkoll danni lir-rikorrenti.

5. Illi minkejja interpellat permezz ta' ittra legali tat-12 ta' Frar 2021 sabiex jirritorna c-cwievet tal-fond imsemmi, huwa madankollu baqa inadempjenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

(I) **Jiddikjara** li l-intimat ghamel uzu hazin mill-fond mikri lilu 26, Triq Santa Monika, Paola ai termini tal-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ma ghadux juzah bhala r-residenza tieghu

(II) **Jordna** l-hall tal-kirja tal-fond 26, Triq Santa Monika, Paola u l-konsegwenti tkeccija tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord

(III) **Jawtorizzahom** jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond kif ukoll tas-servizzi tad-dawl u ilma installati fih

(IV) **Jahtar** kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq kull att, formola jew applikazzjoni necessarja sabiex l-imsemmi servizz u meters tad-dawl u ilma jigu ttrasferiti lura lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra li l-intimat ghalkemm debitament notifikat (a tergo ta fol 5) la deher u lanqas ipprezenta risposta.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza tħalliet għal-lum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħdin jitlobu r-ripreża tal-fond in kwistjoni numru 26, Triq Santa Monika, Paola mikri lill-intimat billi jsostnu li l-istess intimat qiegħed jagħmel użu ħażin minn tali fond ai termini tal-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-intimat ma baqax juża l-fond għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar peress li ġie rikoverata fid-dar tal-anzjani Casa Paola fuq liema istituzzjoni jiddependi totalment u permanentement. Il-fond kien mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u l-kirja ghalhekk tiġġeded *ope legis* bl-effetti tal-Kap 69 gtal-Ligijiet ta' Malta. Kif inghad, l-intimat, minkejja debitament notifikat, ma ressaq l-ebda risposta u lanqas deher għas-seduti.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat ġie rikoverat fid-dar tal-anzjani fl-4 ta' Settembru 2020 fuq bażi *long term care* li hija permanenti. Id-dipendenza tiegħu hija waħda medja li tfisser li l-intimat ma jkunx jista' jitħalla waħdu[1]. Mill-case summary tal-intimat (Dok MB1 - fol 131 et seq) jirriżulta li l-intimat "*was readmitted in v/o poor social support and being unable to cope; was unable to bathe, prepare food like opening wate bottle in v/o R-sided hemiparesis... patient was independent in bed mobility, transfers and walked with a stick independently during admission*". Jirriżulta wkoll li fit-2 ta' Novembru 2021 l-intimat stess qaleb il-kont tal-ARMS fuq ir-rikorrenti Dottor Anna Busuttil. Fir-rigward tal-aħħar sena ma kienx hemm konsum iżda kirjiet tal-meters biss[2]. Mill-kontijiet esebiti (Dok RB1 u RB2 – fol 12 et seq) jidher li l-aħħar konsum relevanti kien fil-perjodu bejn Settembru u Novembru 2019 (fol 37).

IKKUNSIDRA

Il-każ odjern jinkwadra ruħu f'dak ravviżat fl-Artikoli 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdu:-

> *1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.*
>
> *1555A.(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:*
>
> *Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.*

---

[1] Xhieda ta' Mark Bajada – rapprezentant tad-dar tal-anzjani 'Casa Paula' (fol 135 et seq)
[2] Xhieda ta' Reuben Bonnici (fol 140 et seq)

(2) Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:

Iżda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istessistituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta'trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunxaċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażintal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555 jgħoddu wkoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jaħdmu, jew ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati ħsara ligħaliha ma tkun ingħatat ebda garanzija.

(5) F'kull wieħed mill-każijiet hawn qabel imsemmija, ħlief il-każijiet fejn l-inkwilin jitlef il-kirja minħabba f'rikoveru f'istituzzjoni, il-kerrej hu obbligat ukoll għall-ħlas tad-danni.

Kif ġie deċiż minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza **Anna Maria Falzon et vs Paul Sant et** (121/16 JD) deċiża fis-26 ta' Marzu 2019, qari akkurat tal-Art. 1555A(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta juri biċ-ċar li huwa biss meta jirriżulta li r-rikoveru tal-inkwilin f'istituzzjoni jkun wieħed permanenti illi l-kirja protetta taħt il-liġijiet speċjali tal-kiri (bhal dik tal-intimat) tista titqies li setgħet tispiċċa.

Inoltre l-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Salvina sive Sylvia Xuereb vs Tessie sive Therese jew Tessa Camilleri** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2019 Appell Ċivili Numru 478/2010/1 spjegat illi:-

Indipendentement minn konsiderazzjonijiet kostituzzjonali, li ma humiex fil-kompetenza ta' din il-qorti, huwa prinċipju ta' interpretazzjoni li privileġġi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta. Il-jedd tal-ex-enfitewta li jikkonverti t-titolu huwa maħsub biex iħares kontra l-possibilità li dan jispiċċa bla saqaf; fejn iżda, bħal fil-każ tallum, l-ex-enfitewta ma għadux jeħtieġ dak is-saqaf, għax x'aktarx iva milli le l-kondizzjoni ta' saħħtu ma tħallix illi joħroġ mill-isptar jew istituzzjoni oħra fejn ikun rikoverat, cessat ratio illi s-sid jibqa' mċaħħad minn ħwejġu. Dan wara kollox huwa kompatibbli wkoll mal-prinċipju tal-interpretazzjoni konformi mad-drittijiet fondamentali.

Finalment fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **George Azzopardi et vs Maria Agius**, fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-**Art. 1555A** tal-Kodici Civili intqal hekk:

> *"Bir-rispett kollu lejn il-fatt li forsi l-intimata hassitha wehidha u b'hekk bdiet tghix ghand uliedha, dan certament ma ghandux jigi kkonsidrat Ii jammonta ghal gusitifikazzjoni ragjonevoli ghaliex dan ikun ragunament perikoluz Ii jkun leziv ghas-sid il-post stante Ii dan jispicca jsib ruhu f'cirkostanza fejn minkejja I-fatt Ii I-fond mikri suppost ikun qed jintuza bhala dar ta' abitazzjoni, dan jispicca abbandunat mill-kerrej bil-konsegwenzi kollha Ii dan il-fatt igib mieghu fost ohrajn hsarat fil-post - proprju kif gara fil-kaz odjern.*
>
> *Il-ligi certament tesigi Ii jekk post ikun gie mikri sabiex jintuza ghall-abitazzjoni, dan ghandu jintuza ghal dak I-iskop u mhux jithalla mikri semplicement sabiex forsi xi darba il-kerrej jerga' jmur jghix fih".*

Illi ghalhekk applikati dawn l-insenjamenti ghal fatti akwiziti f'dan il-kaz il-Bord hu tal-fehema illi mill-provi mressqa jirriżulta li r-rekwiziti kollha ravviżati fl-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jinsabu pruvati. Kif inghad supra l-intimat ghalkemm notifikat ma pprezenta ebda risposta u la deher quddiem il-Bord u lanqas ma ressaq provi. Minkejja dan jinkombi xorta fuq l-atturi li jipprovaw il-pretensjoni minnhom vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħhom.

Mill-provi hareg b'mod car li l-intimat ilu rikoverat fid-dar tal-anzjani b'mod kontinwu għal aktar minn sena u jirrizulta wkoll li r-rikoveru tieghu fl-istess dar hija wahda permanenti. Hareg ukoll li l-kont tad-dawl u ilma tal-fond in meritu illum rega gie trasferit lura fuq ir-rikorrenti u finalment hareg ukoll li l-unika konsum tad-dawl u ilma relevanti jmur lura ghal Novembru 2019. L-intimat ma ressaq ebda prova biex jikkontesta dawn il-provi mressqa mill-atturi. Ghalhekk huwa car li l-intimat John Vella m'ghandux jedd ikompli din il-kirja tal-fond. Inoltre mill-atti ma jirriżultax li hemm xi persuna ohra li għandha l-jedd li tokkupa l-fond in kwistjoni.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti billi:-

1. Jilqa l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat għamel użu ħażin mill-fond mikri lilu 26, Triq Santa Monika, Paola ai termini tal-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddikjara li l-intimat m'għadux jużah bħala r-residenza tiegħu;

2. Jilqa t-tieni u t-tielet talba in parte u f'dan is-sens jordna l-ħall tal-kirja tal-fond 26, Triq Santa Monika, Paola u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond u dan fi żmien perentorju ta' xahar mil-llum;

3. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tar-raba talba billi jirrizulta li s-servizz tad-dawl u ilma gja jinsabu trasferiti fuq ir-rikorrenti.

Spejjez a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022