MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Numru 41/2002/1

Rikors: 41/2002

Carmen Ellul

Vs

Giuseppe Bugeja

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Carmen Ellul li tesponi illi hija tikri l-fond ufficjalment immarkat bin-numru 2 (tnejn) fi Triq San Mattew, Qrendi, lil intimate bil-kera ta Lm12 (tnax il-lira Maltija) fis-sena pagabbli bil-quddiem, kull sitt xhur, u l-ahhar skadenza fis-16 ta' Settembru 2001.

Illi l-intimata ghandha propjeta ohra a disposizzjoni taghha fejn tabita b'dan illi hija qatt ma tkun fil-fond mikri lilha u ghalhekk il-fond ma ghadux jintuza ghall-iskop li ghalih gie koncess b'kera.

Illi n oltre r-rikorrenti ghandha bzonn l-istess fond sabiex jibda jintuza ghal skop ta residenza minn binha.

Illi ghaldaqstant l-esponent titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu illi ghar-ragunijiet premessi tawtorizza illi tirriprendi l-fond hawn fuq indikat u dan f'perjodu qasir u perentorju li dan il-Bord jghogbu jistabbilixxi.

Il-Bord ra wkoll ir-risposta ta Guzeppa Bugeja li tesponi bir-rispett illi l-fond illi hija tikri minghand ir-rikorrenti Carmen Ellul Cioe nru 2, Triq San Mattew Qrendi, huwa l-uniku fond ta abitazzjoni taghha u ta ohtha Angela.

Illi l-esponenti u ohtha Angela jghixu regolarment fil-fond fuq imsemmi, nru 2, Triq San Mattew il-Qrendi u ghaldaqstant qieghda tuza l-fond lilha mikri ghall-iskop li ghalih krietu.

Illi hi giet innotifikata bir-rikors odjern fil-proprjeta ta huha Ronnie Bugeja f'nru 3 Triq il-Mosta, H'Attard.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-28 ta Gunju 2004

Ikkonsidra

(1) ir-rikorrenti kriet il-fond lill-intimata ftit aktar min erbghin (40) sena ilu. L-intimata llum ghandha madwar disgha u sittin sena.

(2) Skond ir-rikorrenti fil-fond ma l-intimata kienu joqghodu zewg hutha ohra. Dawn marru H'Attard. Ghal habta ta l-1997 ir-rikorrenti ma haditx aktar kera ghax l-intimata ma kellhiex htiega tal-post u r-rikorrenti rieditu ghal bintha. Qabel l-1997 l-intimata bdiet tghix

regolarment fil-fond. Min dak iz-zmien lill-intimata ma ratha qatt. Il-fond qieghed fi stat hazin. Gieli l-intimata giet ghal posta. Izda din tingabar fuq l-ghatba ghax il-kaxxa timtela. Qabel l-1997, l-intimata u hutha kienu jmorru u jigu lura minn H'Attard. Giuseppe Ellul jikkonferma x-xhieda ta martu r-rikorrenti u pprezenta ritratti li juru partijiet mill-fond 'de quo'.

(3) Skond David Buttigieg, tal-Maltacom it-telephone fil-fond tnehha fit-2 ta Settembru 1997 u kien installat fit-2 ta Dicembru 1980. Dan it-telephone kien fuq Reno Bugeja, tnehha fuq talba tieghu u ghandu jaghti lil Maltacom li hadet passi kontrih.

(4) Il-meter reader skond id-dokumenti prezentati indika li "dan il-post ma jintuzax …….ikkonfermah f'April 2002, u kien hemm hafna drabi wkoll fejn ma nqarax, ma kellhux il-possibilita li jaqra l-meters tad-dawl u ta l-ilma". Il-meter tbiddel fit-30 ta Gunju 1999 (fol 52) u fit-8 ta April 2002 ma kienx qed jintuza (ibid). Il-kontijiet thallsu.

(5) Ghall intimata dehru hutha, l-imsemmi Reno Bugeja li jghid li ohtu ilha marida s-snin u issa marret lura. Bhalissa ohtu "qed toqghod daqsxejn mieghi" f'H'Attard fejn giet notifikata bir-rikors (ara risposta). Ohtu timxi u gieli jwassluha hu jew ohtha. Fejn ma jghidx. Jghid li ohtu toqghod kontinwament il-Qrendi "jien xi kultant tigi ghandi ukoll (fol 64). Dan qabel tlett (3) xhur ma xehed (seduta 28/4/03). Id-dar ta H'Attard hija tieghu.

(6) Gew prezentati zewg certifikati wiehed ta bin ir-rikorrenti u l-iehor ta l-intimata. Il-Bord jidhirlu li certifikati medici ghandhom jigu mahlufa mit-tobba li jaghmluhom li jkunu hemm jistghu iwiegbu dwarhom. Dan qed jinghad minghajr ebda nuqqas ta rispett lejn hadd imma biex min jaghti l-haqq ikun jista jaqdi dmiru sewwa f'kazi pjetuzi.

(7) Jidher li l-intimata m'hiex fi stat ta sahha tajjeb. Flimkien ma ohtha qed tghix ma huha f'H'Attard. Jista jkun li drabi kienet tmur sad-dar imma l-qaghda taghha hzienet. Ir-rikorrenti stess tghid ghal zminijiet ohra "dejjem qisha ma nafx kif inhi' (fol 14). Ghalkemm biex jinghad kollox il-frazi tista ftisser ukoll li l-partijiet ma jaqblux.

(8) Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re 'Falzon et vs Agius et' moghtija minnha u kkonfermata fl-Appell fil-11 ta Frar 2004. L-Onorabbli Qorti ta l-Appell fissret: "jigi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fiz-zmienijiet differenti inghatat mill-Qorti taghna bill-fatti konsimili ghal dawk in ezami gie annunzjat il-principju illi meta persuna anzjana , inkwilina ta fond, issib ruhha f'sitwazzjoni minhabba ragunijiet impellanti ta' sahha, li ma tkunx abitwament tirrisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruhha f'istitut, dar ghall-anzjani jew ghand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwix 'non uso' fit-termini stretti tal-ligi u lanqas jammonta ghall-abbandun (ara fost l-ohrajn sentenzi fl-ismijiet 'Carmelo Ritchie vs Anthony Vassallo', Appell 14 ta Gunju 1996 u 'George Felice vs Gianni Cilia' Appell 28 ta Gunju 2001). L-ispjega solitament moghtija ghas-sentenzi ta dan il-principju hi dik li f'kazijiet bhal dawn ma setghux jigi eskluz li l-kerrej ikompli jzomm id-dar lokata sabiex jekk jiddejjaq jew ifieq huwa jkun jista jirritorna fiha. Ara ("Mary Abela noe vs Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta April 1996 u "Lino Bonnici vs Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta Novembru 1983). Opportunatament, min naha l-ohra, tajjeb li jigi mfakkar ukoll il-principju l-iehor illi non uso ta dar ta abitazzjoni jista jikkostitwixxi uzu divers in kwantu jekk ikun jirrizulta li post mikri ghall-iskop ta abitazzjoni ma jkunx qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop ghax il-kerrej ilu li abbandunah permanentement dan ilun ifisser li l-kerrej qed "juza l-post xort'ohra mill ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera. "(Art 9 tal-Kap 69) (ara a propozitu "Dr Louis Camilleri vs Valerio Valente noe", Appell Civili 28 ta Mejju 1979. Jiddependi ghalhekk mill-fattizzi tal-kaz partikolari jekk ghandux jigi sostnut il-principju l-wiehed jew l-iehor. Ma jistax ikun dubitat illi l-

piz tal-prova in suffragju tal-premessa dedotta fir-rikors tibqa mill-bidu sa l-ahhar fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda presuasiva u minghajr ombra ta dubbju. Dan anke ghaliex kif drabi ohra repetutament imtenni, f'kaz ta dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dan id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in basi ghall-konsiderazzjoni ukoll illi l-iskop tal ligi mhux dak li tivvantaggia lis-sid b'mod li jkun jista jipprofitta ruhu min kwalumkwe ciskostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu moghtija (Koll Vol XXXI - I – II0, Vol XXXVI – I – I68)"

(9) Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza in re "Cachia et vs Zammit Mc Keon", Appell mill-Bord, 23/4/1998.

(10) F'dan il-kaz kienet ir-rikorrenti li ma accettatx il- kera. L-intimata mhux b'sahhitha u qed tghix ma huha f'dar li hi tieghu. Probabbli li hu Reno Bugeja li qed jiehu hsieb ta hutu u ta hwejjighom. Id-dar jista jittiehed hsiebha ahjar. Tnehhew certu facilitajiet imma l-ghamara ghada hemm. Il-Bord ma jhossx li hemm in-non uso imfisser fuq. Jekk huha ma jzommiex aktar x'jigri mill-intimata? Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq in-non uso u li l-intimata ghandha dar ohra.

(11) Ir-rikorrenti issejjes it-talba taghha fuq il-kawzali ta bzonn ghal binha li jrid jiehu l-istat tieghu. Dwar dan il-bzonn ma tressqu ebda provi hlief li t-tifel, illum ta xi hamsa u tletin sena (35), joqghod ma missieru u ommu. Ir-rikorrenti iddecidew li ghalqu l-provi meta dwar din il-kawzali ma kien imsemmi xejn. Il-Bord jichad it-talba fuq il-bzonn.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqhom hnew it-talba ghal zgumbrament fir-rikors, il-Bord jichad l-istess talba. Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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