MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 40/2007/1

Theresa Chetcuti armla ta' Carmelo ID Nru. 28033M, Maria Pisani mart Godfrey ID Nru. 84657M, Patricia Moran mart Henry ID Nru. 496658M, Sylvana Bonello mart Adrian ID Nru. 297460M, Joanan Sant Fournier mart Julian Id Nru 118663M, u Theresa Buhagiar mart Edwin Id Nru 241069M

vs

Rita Abela ID Nru. 207648M

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata Rita Abela l-fond numru sitta u hamsin (56) St. Mary Street Cospicua;

Illi, l-intimata ghal numru ta’ snin ma ghadhiex tirrisjedi fl-imsemmi fond, liema non uso jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni ta’ l-imsemmi fond;

Illi, di piu’ l-intimata halliet l-imsemmi fond fi stat ta’ abbandun u b’hekk ghamlet hsara lill-imsemmi fond;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta’ l-imsemmi fond numru sitta u hamsin (56) St. Mary Street Cospicua fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimata minn dan il-Bord wara li jaghti l-opportuni provedimenti;

Ra ir-risposta tal-intimata li tghid:

Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond numru sitta u hamsin (56) St. Mary Street Csopicua;

Illi minghajr preguidizzju ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond in vizta tal-fatt li sal-gurnata tal-lum, l-esponenti ghadha tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

Illi di piu’ il-fond mertu tal-kawza huwa fi stat tajjeb u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi di hija kawza ghar-ripreza ta’ fond lokat bhala residenza tal-inkwilin bazata fuq il-premessa ta’ bdil tad-destinazzjoni tal-fond kawzat minn *non uzo* tieghu, liema fond thalla fi stat ta’ abbandun bil-konsegwenzjali hsara u ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma mfassla fuq dak ravvizat

fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jgib mieghu s-sanzjoni tal-izgumbrament;

Wahda mir-rikorrenti, Theresa Chetcuti, xehdet illi dan il-fond kien inxtara minnha u minn zewgha minnha promort u li eventwalment safa' mikri lill-intimata. Dan il-Bord jista' biss jipprezumi illi r-rikorrenti l-ohra allura huma wlied ir-rikorrenti u ghalhekk werrieta ta' missierhom u dan min-numri tal-karti tal-identita taghhom u fid-dikjarazzjoni qasira fl-affidavit tar-rikorrenti. Ghalkemm dan mhux mod felici kif wiehed jilqa' ghall-eccezzjoni moghtija *in primis* li r-rikorrenti jehtiegu jipprovaw it-titolu taghhom, fl-istess waqt, l-intimata ma objettatax ghal din ix-xhieda u ghalhekk ghal fini biss biex jintwera li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond lokat, dan qieghed jitqies sufficjenti;

Dwar l-allegat *non uzo* u hsarat, l-istess rikorrenti xehdet hekk: *F'dawn l-ahhar sitt snin jidher li Rita Abela ma baqghetx tghix fil-post ta' Cospicua u l-anqas ma hi registrata hemmhekk".* Rapprezentant tal-Water Services Corporation, xehed illi mill-kontijiet tad-dawl u ilma jirrizulta illi l-konsum tad-dawl huwa minimu u dak tal-ilma jirrizulta negligibbli, zewg units, u l-meter tal-ilma huwa rapportat bhala *stopped*. Din ix-xhieda frankamant ma tantx tiftiehem u opportunament ikun ribadit illi jehtieg li jkun hemm aktar rigorozita' u kjarezza f'dak li wiehed jghid in rigward. Dan ix-xhud jghid li dan jista' jkun jew ghaliex hekk irrimarka l-meter reader jew ghaliex l-meter ikollu l-hsara izda fejn ma jkunx hemm konsum ta' dawl allura ma tittiehed ebda azzjoni da parti tal-korporazzjoni. Ezaminati l-istatements esebiti minn dan ix-xhud, izda jirrizulta illi filwaqt illi huwa minnu li l-konsum kien minimu jekk mhux negligibbli f'certi perjodi, dan kien momentanju u jidher li rega kien hemm attivita wara l-2005. Irid jitqies illi kif jizvolgu l-provi, l-intimata hija mara anzjana u tirrisjedi wahedha f'din ir-residenza u dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta ezaminata din ix-xhieda. Jemergi mill-provi ukoll illi l-intimata ghamlet perjodu qasir tghix gewwa residenza ohra f' Triq John Pace, Bormla u matul dan il-perjodu kienet tircievi l-pensjoni taghha f'dan l-indirizz senjatament mid-9 ta' Gunju 2005 sal-31 ta' Dicembru 2007 u sahansitra ir-registru elettorali kien

jirrifletti dan l-istess perjodu: Fir-Registru Ellettorali ta' April 2005 kienet registrata fuq il-fond mertu tal-kawza; f'dak ta' Ottubru 2005 kienet registrata fuq Triq John Pace u mir-registru ta' April 2006 'l quddiem sal-lum hija registrata fuq il-fond in meritu. L-intimata toffri spjegazzjoni ghal dan kollu u dan billi fl-2004 mietet ommha u per konsegwenza huwha li kien joqghod maghha waqa fi stat gravi ta' dipressjoni u ghalhekk ghazlet illi tmur tirrisjedi mieghu bil-hsieb li tkun tista' tikkurah u ghamlet madwar tmien xhur tghix fid-dar tieghu fi Triq John Pace, Bormla wara liema zmien regghet marret tghix fil-fond mertu tal-kawza. Hija dejjem ghexet wahedha fil-fond matrimonjali wara li miet zewgha sittax-il sena ilu u waqt li kienet tghix ma' huwha hija kienet tmur biex tnaddaf ir-residenza lilha mikrija fejn ukoll halliet hwejjigha kollha u esebiet ritratti li juru il-kondizzjoni prestina tad-dar sia internament kif ukoll esternament u dejjem hallset il-kontijiet tad-dawl u ilma u tat-telefon, dokumenti esebiti;

Ezaminati dawn il-provi, jirrizulta b'mod inkonfutabbli illi l-intimata verament kienet tghix ma huwha ghal perjodu qasir bl-iskop li tikkurah, u dan kif korroborat minn huwha iehor li xehed in atti. Jirrizulta ukoll illi r-ritorn taghha fil-fond in kwisjtoni ma kienx agevolat bl-intimazzjoni tar-rikorrenti wara r-rikors promutur izda sehh ferm qabel, u cioe' sentejn qabel ma kien intavolat l-odjern rikors b'mod spontanju u ghalhekk qatt ma kien l-intenzjoni t'abbandun.

Dwar l-allegazzjoni ta' hsarat emergenti minn *non uzo* tal-fond *de quo* l-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jiddeciedi illi din hija destinata li tfalli ghas-semplici raguni illi mhux biss ma ngiebet ebda prova dwarha talli jirrizulta li l-fond huwa debitament mantnut kif rikjest mid-dettami tal-ligi civili dwar l-uzu tal-haga mikrija. Certament illi minkejja li l-intimata ma kellha ebda obbligu li tipprova hi li ma kienx hemm hsara, u dan minhabba l-principju *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*, hija xorta wahda pruvat ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li l-fond huwa mizmum fi stat pristinu.

Dwar din it-talba basata fuq in *non uzo* jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Ormai il-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil**-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Dan il-Bord ezamina is-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu hu. Fil-kaz odjern l-intimata kienet allontanat ghall-perjodu sabiex taghti kura hi lil membru tal-familja taghha. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:

Hija hawn rilevanti l-guridprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa' joghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih………..billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha……. Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu l l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

"Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga' lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu". (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici vs. Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost

nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......". ("Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha "kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu". Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.

Opportunement ukoll issir riferenza ghas sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri App 16.12.2002** fejn il-Qorti, konfermando sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin izomm r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' facilment jirrisjedi f'residenza ohra u li l-fond lokat tant ma kienx ta importanza ghalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non uzu f'dak il-

kaz ghandu jwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-*animo* ta’ rilaxx anzi jirrizulta proprju il-kuntrarju, jigifieri li r-residenza lokata hija ta’ importanza ghaliex hemm il-hsieb fattwali ta’ ritorn allura n-non uzo ma ghandux jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal- fond.

Fuq dan l-insenjament, l-Bord hu tal-fehma illi anke hawn it-talba tar-rikorrenti bazata fuq in-non uzo tal-fond lokat ma tistax tintlaqa’.

Ghal dawn il-motivi qieghed jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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