MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Rikors Numru. 9/2004

Maria Dolores Buttigieg u Francis Barbara

vs

Rosina Stagno u b'digriet tal-Bord tal-12.5.2010 wara l-mewt taghha, l-atti kien trasfuzi f'isem l-Avukat Dr. Renzo Porsella Flores LL.D. u l-PL Luisa Tufigno bhala kuraturi *ad litem* u b'digriet tat-18.7.2011 l-atti kien trasfuzi f'isem Ronald Stagno, Anthony Stagno, Marianne Cocks u Maria Spiteri.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond 17, Qrejten Street, Msida u dan il-post qieghed mikri ghand l-intimata ghal diversi snin.

Illi l-kera li tithallas hija ta' tnax-ilLira Maltin (Lm12.00) kull sena u l-pagament li jmiss huwa f'Ottubru, 2004, liema kirjiet qeghdin jigu rifjutati.

Illi l-intimata ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena qeghda toqghod gewwa Old People's Home gewwa Clarence Street, Msida u ilha hemm tul dan iz-zmien kollu.

Illi di piu' l-esponenti ghandha bzonn din id-dar ghan-neputijiet taghhom li ma ghandhomx fejn joqghodu.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jakkorda t-talbiet taghhom:

1. Tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 17, Qrejten Street, Msida.
2. Tordna lill-intimata milli tivvaka mill-fond de quo fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilha koncess minn dan l-istess Onorabbli Bord.
3. Tordna l-izgumbrament tal-imtimata mill-fond in kwistjoni.
4. Tordna li l-kirja ma tiggeddidx.

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi, in linea preliminarja, ne bis in idem, stante li l-mertu ta' din il-kawza fuq l-istess fatti giet deciza minn dan it-Tribunal fit-28 ta' Mejju, 2004 (fl-ismijiet Buttigieg Maria Dolores vs Stagno Rosina et Rikors Nru.114/2002).

Illi donnu qed jinghad li sar tibdil fid-destinazzjoni tal-lokazzjoni, essendo li din abbandunat l-istess fond tlettax-il sena ilu, u f'dan ir-rigward jinghad li din il-pretenzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi ghad li huwa minnu li Rosina Stagno hija registrata ma din id-dar tal-anzjani bl-ebda mod ma jfisser illi din irrinunzjat ghal lokazzjoni tad-dar ordinarja taghha u fil-fatt ikun hemm zmien meta hija tirritorna d-dar.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond 17, Qrejten Street, Msida ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-intimata kienet eccepiet b'mod preliminari *ne bis in idem* stante li l-mertu kien gia deciz fil-kawza bl-istess ismijiet fit-28 ta' Mejju 2004, Rikors 114/2002. Din l-eccezzjoni, izda, kienet irtirata fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2004 u ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni;

Illi fil-mertu, dan ir-rikors jidher li hu msejjes fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) kwantu l-ewwel premessa u l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kwantu it-tieni premessa. It-talba kwantu bazata fuq it-tieni premessa, jigifieri, htiega tal-fond ghan-neputijiet tas-sidien rikorrenti, tista' tkun deciza minghajr konsiderazzjoni fit-tul. L-unika referenza ghal din il-htiega saret mir-rikorrenti meta xehdet (vide fol 23) u qalet li "Ghandi bzonnu (riferibilment ghall-post) ghax ghandi t-tifla qeghda mieghi, ilha mizzewga 4 snin u ma tistax toqghod sakemm qed jirrangaw tmur il-post taghha". Mistoqsija jekk it-tifla ghandhiex tfal, r-rikorrenti wiegbet fin-negattiv. Minn dan huwa deducibbli illi bint ir-rikorrenti ghandha post fejn toqghod izda ghadha qed tirranga fih u waqt dawn ix-xogholijiet qed tirrisjedi ma' ommha r-rikorrenti li wara kollox ma ghandhiex neputijiet. Ghalhekk it-talba fuq il-premessa ta' htiega tal-fond skond l-artikolu 9(b) Kap 69 qed tkun michuda;

Kwantu l-ewwel talba, jokkorri qabel xejn li jkun sentjalat illi n-neputi tal-intimata, xehed illi ilu joqghod fil-fond in kwistjoni ghal zmien twil minn meta kien ghadu tifel u dan biex izomm kumpanija lill-intimata. Jemergi mill-provi illi qabel il-mewt taghha fil-mori tal-kawza, l-intimata kienet ilha tirrisjedi gewwa dar tal-anzjani ghal zmien twil. Amministratur tad-Dar Anzjani tal-Msida xehed (fol 41 *et seq*) illi Rosina Stagno ddahlet f'din id-dar f'Jannar tal-1992. Xehed fit-2 ta' Marzu 2005 u l-intimata mietet fis-

sena 2008, jigifieri l-intimat kienet ilha ma tirrisjedi fil-fond lokat ghal 16-il sena qabel mietet. Fi zmien meta xehed dan l-amministratur, kien qal li l-intimata tghix hajja indipendenti f'din id-Dar ta' l-Anzjani u tghix hemmhekk minghajr ebda kostrizzjoni fis-sens li tista' taghzel li tmur tghix post iehor ta' xelta taghha;

Il-gurisprudenza hija pacifika dwar kazijiet bhal dak skrutinat, jigifieri, li mhux bizzejjed li s-sid juri li l-inkwilin ikun rikoverat gewwa home sabiex jirnexxi fit-talba ghar-ripreza tal-fond fuq il-premessa tal-abbandun u konsegwenti bdil fid-destiinazzjoni tal-fond. Sakemm tibqa' hajja l-possibilita' rejali li l-inkwilin jirritorna jghix fil-fond lilu lokat, il-Bord m'ghandhux jilqa' talba konsimili ghal dik odjerna. Naturalment, kull kaz ghandu jkun ezaminat individwalment izda. Fost il-hafna sentenzi fuq din il-materja, il-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 tigbor fiha diversi aspetti ta' raguni leciti ta' allontanar li ma jammontawx ghall-abbandun ravvizat fil-ligi. 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 il 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.

Ir-rikorrenti ressqu provi biex juru li l-intimata kienet ukoll bidlet l-indirizz fil-karta' tal-identita' taghha biex jirrifletti l-fatt li kienet qed toqghod fid-dar tal-anzjani. Dan izda huwa aspett insinjifikanti kif tghallem il-gurisprudenza. Minn naha l-ohra, jemergi illi in-neputi tal-intimata ilu jirrisjedi maghha mindu kellu 16-il sena meta llum ghandu 'l fuq minn 35 sena. Huwa mar jghix mal-intimata wara li kien miet zewgha, jigifieri n-nannu tieghu, biex jassistiha anke ghaliex kellha problemi bil-vizta. Il-girien jiftakkru lil dan in-neputi jghix man-nanna intimata u jiftakruh sejjer u gej l-iskola minn dan il-fond. Ma jirrizultaw ebda provi kontrarji li n-neputi kien u ghadu jghix fil-fond lokat. Dan in-neputi xehed ukoll illi l-intimata gieli giet lura fil-fond lokat izda mhux b'mod regolari. Ezaminati dawn il-fatti, u in linea mal-gurisprudenza in rigward, dan il-Bord ma jistghax jaqbel mar-rikorrenti meta jghidu li l-intimata

abbandunat il-kirja. In-neputi ghalhekk ghandu jitqies li kien qed jghix mal-inkwilina stante li l-Bord hu tal-fehma li ma kien hemm l-ebda abbandun. Ghal dawn il-motivi jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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