MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 85/2007/1

Nazzareno Borg (passaport nru. 204633256)

vs

Josephine Micallef 52560(M)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponent jikri il-fond 12A Sqaq Buzawra Birkirkara u dan versu il-kera ta' Lm12.50 liema kera tithallas kull tlett xhur;

Illi l-intimata Josephine Micallef mhux qed tirrisjedi fil-fond izjed u fil-fatt irrizulta lill-esponent li ghal xi zmien kienet qed thalli lit-tifel taghha jirrisjedi minflokha;

Illi ghandu jinghad ukoll illi l-post huwa battal u ilu tali ghal dawn l-ahhar tmintax-il xahar;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob li dan il-Bord sabiex joghgbu ma jgeddidx aktar il-kirja u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' Josephine Micallef;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

Illi mhuwiex minnu illi l-fond 12A, Sqaq Buzawra, Birkirkara, illi l-intimata tikri minghand ir-rikorrenti huwa battal;

Illi fil-fond jghix iben guvni tal-esponenti ossia Matthew Micallef;

Illi l-hwejjeg u l-effetti personali tal-istess Matthew Micallef jinsabu principalment fil-fond 12A , Sqaq Buzawra, Birkirkara;

Illi iben l-esponenti dahal fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin fis-16 ta' Novembru 2006. Qabel huwa ghamel erba' xhur taht *house arrest* fejn kien kostrett li jibqa' jghix f'dan il-fond lejl u nhar u ghalhekk certament li mhuwiex minnu dak illi jghid ir-rikorrenti "illi l-post huwa battal u ilu tali ghal dawn l-ahhar tmintax-il xahar;

Illi l-istess Matthew Micallef meta hareg mill-Facilita' Korrettiva ta' Kordin beda jaghmel il-programm ghar-riabilitazzjoni mid-droga fic-Centru ta' Santa Marija. Illi huwa ilu ghaxar xhur f'dan il-programm illi sejjer jispicca f'April 2008. Illi fl-ewwel sitt xhur tal-istess programm kien obbligatorju ghal Matthew Micallef illi jorqod gewwa c-Centru Santa Marija;

Illi mis-sitt xahar 'il quddiem, huwa kellu l-leave mill-programm fil-weekends fejn effettivament jorqod gewwa l-fond mertu ta' din il-kawza;

Illi ghar-ragunijiet suesposti, dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri bazata fuq il-ligi specjali Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq zewg ragunijiet senjatament li l-intimata, li lilha hu mikri l-fond, m'ghadhiex tirrisjedi hemm u li l-fond huwa battal. Premessi dawn li jistghu ikunu identifikati f'wahda mir-ragunijiet li ghalihom il-Bord jista' jilqa' t-talba tas-sid sabiex jinghata lura l-fond jigifieri uzu tal-fond xorta ohra mill-iskop li ghalih inkera, artikolu 9(a) tal-Kap 69;

Jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, jehtieg jirrizulta 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. L-awtur Laurant huwa ferm fl-insenjament tieghu li "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, massima din citata 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-decizjonijiet 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;

Il-fatti mressqa ghall-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord jistghu ikunu sintetizzati bil-mod segwenti. Ir-rikorrenti jikri l-fond in mertu lill-intimata Josephine Micallef. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent ghamel ammont ta' snin jghix barra minn Malta u f'dan iz-zmien il-kera kienet tircivieha ohtu u sussegwentement in-neputija tieghu ghan-nom tieghu. Fl-2007, ir-rikorrent ircieva offerta ghall-bejgh tal-fond de quo

maghmula minn terz “la darba ma kien joqghod hadd fih” (fol 15). Huwa gie Malta biex jiddiskuti din il-proposta. U meta mar jara il-fond sab li l-bieb kien imsakkar b’katnazz u li kien jindika li ilu maghluq ghal perjodu konsiderevoli. Minn stharrig li ghamel irrizultalu li l-intimata kienet registrata li tirrisjedi fil-fond *de quo* sal-1998. Sema ukoll li l-intimata kienet marret tghix it-Turkija. Uhud minn dawn il-fatti kienu korroborati minn neputi tar-rikorrenti, Dominic Caruana u n-neputija Rita Camilleri;

Ufficjal tal-Korporazzjoni Enemalta kkonferma li s-servizz ta’ l-Enemalta huwa rregistrat f’isem l-intimata, filwaqt li l-ufficjal tas-servizzi postali xehdet illi l-intimata tircievi posta f’fondijiet agjacenti jigifieri numri 12 u 12 B u li gieli tqassam ittri fil-fond 12A intestati lil certu William Sammut. Xehdet ukoll ufficjal mir-Registru Elettorali li qalet li Josephine Micallef bil-karta tal-identita’ 52560M tirrisjedi fi Triq il-Gandoffli, San Pawl il-Bahar u li fil-fond in kwistjoni jirrisjedi certu William Sammut. Estratt tar-registru elettorali ta’ April 2010 (fol 49) juri izda li l-persuna bil-karta tal-identita 52560M li tirrisjedi fi Triq il-Gandoffli, San Pawl il-Bahar hija certa Josephine Kartal . Dan ghandu jiftiehem illi l-intimata issa assumiet il-kunjom Kartal ghaliex il-karta tal-identita’ hija l-istess u din kienet minnha ikkonfermata fir-risposta taghha ghar-rikors promutur.

Illi l-intimata intavolat risposta ghar-rikors promotur pero’ f’dik ir-risposta qatt ma nnegat l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi hi m’ghadheix tirrisjedi fil-fond in mertu. Fl-objezzjoni taghha, l-intimata tghid li mhux minnu li l-fond huwa battal ghaliex fih jghix binha guvni u r-risposta hija kollha intiza biex tiddefendi l-posizzjoni ta’ binha u mhix taghha li hija l-kerreja. Oltre dan, l-intimata ma ressqet ebda provi minkejja li inghatat kull opportunita inkluz li s-sentenza kienet posposta ghaliex r-rikorrenti intavolaw in-nota ta’ sottomissjonijiet tardivament;

Illi ezaminati l-provi fil-kaz hawn skrutinat, jemergi illi l-intimata, l-kerreja rikonoxxuta, verament mhix qed tghix fil-fond lilha lokat u dan mhux ghal xi perjodu qasir. L-informazzjoni moghtija lir-rikorrenti li l-fond kien battal waslitu sena u nofs qabel id-deposizzjoni tieghu f’Mejju

2008. Rita Camilleri li kienet tircievi l-kera tghid illi minn tlett snin ilu, l-intimata ma baqghetx thalli l-flus tal-kera maghhom u bdiet tiddepozithom il-Qorti, hi xehdet f'Novembru 2009. Issa, huwa inutili illi l-intimata twiegeb illi fil-fond jirrisjedi binha ghaliex skond l-artikolu 2 tal-Kap 69, binha ma jikkwalifikax bhala kerrej la darba l-intimata ghadha hajja;

Opportunement issir riferenza ghas-sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri App 16.12.2002** fejn il-Qorti 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. Bil-provi mressqa u mhux kontrarjati mill-intimat, dan il-Bord ikollu jirritjeni illi l-intimata verament abbandunat il-fond lilha mikri b'mod li ghandu jitqies li mhux qed taghmel uzu minnu bhala r-residenza taghha. Decizjoni ta' zgumbrament specjalment minn fond residenzjali certament hija wahda ta' piz sostanzjali fuq il-gudikant specjalment meta rinfaccjat b'risposta bhal dik tal-intimata li binha qieghed fi programm residenzjali ghar-riabilitazzjoni mill-uzu tad-droga . Mhux dubitat illi r-ripreza tal-fond ser tkun ta' piz kbir, anzi ta' oneru forsi insuperabbli ghal persuni li fi hsiebha tibda tghix hajja gdida wara perjodu ta' karcerazzjoni, izda dan il-Bord ghandu d-dover li jamministra l-gustizzja skond il-ligijiet tal-pajjiz u kien jinkombi lill-intimata tressaq difiza ghall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li wara kollox skonta l-oneru tal-prova fuqu inkombenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jipprefigi zmien sitt (6) xhur mil-lum ghal-fini ta' zgumbrament.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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