



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 5/2010

**Philip Agius (ID 31667M) u martu Madeline Agius  
Carbonaro (ID 416675M)**

**vs**

**Louis Bonnici u Angela Bonnici**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond Flat 5, Blk 1, New Brighton Building, Lower St. Albert Street, Gzira ghal skopijiet residenzjali verso l-kera ta' €577.68 (hames mija u sebgha u sebghin euro u tmienja u sittin centezmu) fis-sena u dana wara li t-titolu ta' enfitewsi temporanja precedentement gawdut mill-istess kovenuti fuq l-istess fond gie konvertit f'titolu ta' kera bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenuti kisru il-kondizzjonijiet lokatizji stante li abbandunaw l-fond imsemmi u b'hekk mhux qed juzaw l-istess fond ghall-iskop li ghalih inkera;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord li, prevja okkorrendo t-thassir tat-titolu ta' lokazzjoni tal-konvenuti konsegwenti ghall-inadempjenza taghhom kif premess, joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond Flat 5, Blk 1, New Brighton Building, Lower St. Albert Street, Gzira mikri lill-intimati u ghal dan l-iskop jigi prefiss lill-istess intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimati:

Illi mhux minnu li huma telqu l-fond u mhux qed juzaw il-fond ghall-iskop li ghalih inkera.

Illi huma ma kisru l-ebda patt kontrattwali.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghed jitolbu r-ripreza ta' fond mikri ghall-skop ta' residenza minhabba l-fatt singolari li l-inkwilini mhumex qed jaghmlu uzu minnu sal-punt li iqisu li abbandunah. Raguni din razzata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li *inter alia* jiddisponi ghat-tehid lura ta' fond f'kaz illi l-inkwilin "ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri" jew kif komunement maghruf li jkun biddel id-destinazzjoni tal-fond. Dak li jokorri jkun ezaminat ghalhekk jekk in-nuqqas ta' uzu ta' dan il-fond, jekk jirrizulta, jekwiparax ghal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja;

Mill-assjem tal-provi jemergi illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimati biex jintuza bhala residenza taghhom. Ir-rikorrenti spjega kif darba kien ra lill-intimat jizboh il-bieb ta' barra tal-fond 100, Triq D'Argens, il-Gzira. Xhur qabel dan kien ta' spiss jara lill-intimat jaqbad tal-linja ghax-xoghol minn fuq il-*bus stop* ta' The Strand il-Gzira u f'daqqa wahda ma baqax jarah aktar. Minn hemm beda jinnutah jimxi lejn l-Msida filghodu kmieni sejjer lejn ix-xoghol. Kawza ta' dan, ir-rikorrenti inkariga investigatur privat li minn osservazzjonijiet li ghamlet irrizultatla illi l-intimat qieghed jghix fil-fond 33, Antonio Bosio Street, Msida u dan ghalix jintlemah hierieg idawwar il-kelb fis-seba ta' filghodu, hierieg ghax xoghol minn hemm u jirritorna wara l-erbgha u jiftah il-bieb b'cavetta tieghu;

L-intimat spjega kif il-fond in kwistjoni huwa l-unika residenza tieghu filwaqt illi dak numru 33 Antonio Bosio Street Msida li jinfed ma' 100 Rue D'Argens jirrisjedi fih hu l-mara tieghu li huwa marid u tiehu hsiebu mart l-istess intimat u ghalhekk gieli raqdu lkoll f'dak il-fond. Minkejja dan, huma qatt ma abbandunaw il-fond in kwistjoni tant li ghadu jiehu hsieb jamministra l-hlas tad-dawl tal-parti l-komuni u l-ghamara taghhom kollha ghada f'dan il-fond. Il-fond ta' hu l-mara huwa possedut minnu b'titolu ta' kera u l-intimat ma ghandu l-ebda jedd biex jghix fih. In kontro ezami l-intimat jghid illi kienu ilhom hames snin izuru lil hu l-mara tieghu u ffit wara li rcevev notifika ta' dawn il-proceduri bdew jorqdu ghandu minhabba l-kundizzjoni ta' sahhtu u ghadhom jaghmlu hekk sal-lum. Minkejja li jinzel ghall-posta kuljum id-dar tieghu, l-intimat jikkonferma li ilhom ghal dawn l-ahhar tlett snin jorqdu ghand hu l-mara tieghu tant li jikkonsidra dik bhala r-residenza tieghu. Huwa spejga li l-mara tieghu toqghod ghand huha u peress li ma jafx isajjar ikollu ukoll isegwi lill-martu.

Hu l-intimata xehed illi ghandu problema serja ta' diabete oltre li sofra *stroke* fuq in naha tax-xellug ta' gismu. Ohtu, allura l-intimata, tkun ghandu ta' spiss sabiex tiehu hsiebu ghalix ma ghandu hadd izjed mill-familja li jista' jiehu hsiebu u b'hekk l-intimati gieli raqdu ghandu. Jinsisti dan ix-xhud illi l-unika residenza tal-intimati hija dik f'Upper St. Albert Street, Gzira u li dawn qatt ma

pretendew illi l-fondi tieghu ser jghaddu ghandhom b'titolu ta' kera. In kontro-ezami dan ix-xhud jikkonferma illi l-familja Bonnici, jigifieri Angela, zewgha Louis u uliedha ilhom jghixu u jorqdu mieghu kontinwament lejl u nhar u dan minhabba l-kura medika kontinwa li jirrikjedi.

L-intimata kkonfermat dak li ddikjara huwa u ziedet tghid illi ta' spiss jinzlu ghandu ghaliex tiehu hsieb issajjarlu, taghmillu dak kollu li jkun hemm bzonn u gieli jorqdu ghandu. L-intimata tinsisti illi hija qatt ma abbandunat ir-residenza taghha u li ma ghandha l-ebda dritt jew titolu fuq il-fond fejn jabita huwa u li dawn ghandhom ikunu ritornati lis-sid wara li jmut huwa li ghandu bzonn attenzjoni kontinwa. In kontro-ezami l-intimata tghid illi ilha toqghod ghand huwha ghal dawn l-ahhar sitt snin u li zewgha jghix il-Gzira izda jigi jiekol ghand huwa izda ma jorqodx ta' spiss il-Gzira. Wiehed minn uliedha jghix maghha l-Msida ghand huwa u l-iehor jghix fid-dar in kwistjoni l-Gzira;

Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija basata fuq l-abbandun tal-fond u konseguenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz huwa n-nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, dejjem ghallem illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per esemplari 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. Illi huwa pacifiku ukoll illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco** App. 19.5.1998; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p.196**). Dan il-Bord ta' spiss jaghmel referenza ghas-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-intimati allontanaw mir-residenza taghhom sabiex jaghtu kura lil hu l-intimata, u ghadhom jghixu mieghu sal-lum. 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 ghalix ma setghax jigi eskluż illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli 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-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mill-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 presumibbli 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 kollegjalment 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, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteriet 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. Il-fatti fil-kaz odjern huma proprju l-oppost ghaliex l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-proprjeta' ta' hu l-intimata stante li fond huwa mikri lill-istess hu l-intimata. 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. Ir-rikorrenti qieghed jistrieu fuq dak li jqis bhala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jghid li Louis

Bonnici u Emanuel Arpa jidher li hassew il-piz tal-gurament lilhom moghti u ammettew il-verita'. Il-Bord ma jaqbel xejn ma dan il-kumment ghaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verita'. L-intimat pero', ghandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qiegħed jirrisjedi ma' hu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestatu l-ghajnuna tant mehtiega għal ghixien tieghu, u dan bilfors ikollu isegwi lil martu ghaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jgorrx mieghu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza citata supra u għalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi it-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa'.

Għal dawn il-motivi qiegħed jichad it-talba bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----