MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 146/2010

Perit Joseph Grech (ID 530850M)

vs

Avukat Dr. Joseph Ellis LLD u PL Veronica Rosignaud bhala kuraturi sabiex jirraprezentaw lid-dementi Marie Dolores D’Agatha (ID 678736M) u b’digriet tad-19 ta’ Jannar 2012 kienu estomessi l-istess kuraturi.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 4, Isouard Street, Sliema, li huwa jikri lill-intimata bil-kera ta’ €746 fis-sena pagabbli kull 15 ta’ Dicembru.

Illi l-fond inkwistjoni kien koncess b’koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 17-il sena, liema koncessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fl-14 ta’ Dicembru, 1994

wara liema perjodu l-intimata kellha dritt a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta biex tikkonverti din il-koncessjoni enfitewtika temporanja f’wahda ta’ kirja b’zieda fil-kera skond l-gholi tal-hajja pero’ qatt iktar mid-dopju.

Illi c-cens annwu u temporanju kien ta’ Lm160 fis-sena u ghalhekk mill-15 ta’ Dicembru, 1994 il-kera tal-fond inkwistjoni gie awmentat ghal Lm320 li baqghu jithallsu regolarment kull sena sa l-14 ta’ Dicembru, 2008.

Illi mill-15 ta’ Dicembru, 2008 sal-lum, ma thallsitx kera mill-intimata, liema kera ma kienitx ser tigi accettata mis-sid stante illi l-inkwilina m’hijiex qed tuza l-fond inkwisjtoni ghall-abitazzjoni u ilha ma taghmel dan ghal iktar minn 36 xahar u ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jitqies bhala uzu hazin tal-haga mikrija, skond l-Artikolu 1555 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-inkwilina giet rikoverata f’dar ta’ l-anzjani ossia Casa Antonia, Pope Urbanus VII Street, Sliema u ilha hekk rikoverata fl-istituzzjoni ghall-aktar minn 36 xahar u l-istituzzjoni ticcertifika illi l-inkwilina ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u ghalhekk is-sid ikun jista’ jitlob il-hall tal-kirja a tenur ta’ l-Artikolu 1555A(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi in non uso tal-fond inkwistjoni jammonta ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond u qed taghmel hsara lis-sid.

Illi fic-cirkostanzi tal-kaz jikkonkorru l-elementi kollha ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap 69 ta’ l-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk l-attur ghandu jigu dispensat mis-smigh ta’ l-kawza odjerna bil-proceduri sommarji kif stabbiliti mill-ligi billi l-intimat m’ghandhom ebda eccezzjoni valida fil-ligi xi jressaq kontra t-talbiet ta’ l-attur ghall-konsenja minnha lilu tac-cavetta u l-pussess battal tal-fond 4, Isouard Street.

Illi l-atturi jafu personalment l-fatti ghal dak li jirrigwarda dak kollu premess.

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif

dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-ligi a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-affidavit tal-Perit Joseph Grech hawn anness u mmarkat bhala dokument A, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord:

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fodn 4, Isouard Street, Sliema, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimata ai termini tal-Kap 158 tal-ligijiet ta’ Malta wara l-iskadenza ta’ l-koncessjoni emfitewtika temporanja ta’ sbatax-il sena mis-16 ta’ Dicembru, 1977, giet konvertita f’wahda ta’ kera bir-rata ta’ €746 pagabbli kull 15 ta’ Dicembru, ghandha tinhall u tigi terminata ai termini ta’ l-Artikolu 155A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, stante li l-intimata m’hijiex qed tghix fil-fond inkwistjoni imma f’dar ta’ l-anzjani u ilha hekk tghix f’Casa Antonia, Pope Urbanus VII Street, Balzan, ghall-iktar minn tlett snin u ghalhekk is-sid jista’ jitlob il-hall tal-kirja u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu stabbilit taht l-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta’ l-intimata ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-proceduri maghmula mill-attur Perit Joseph Grech huwa irriti u nulli peress illi l-attur messu, skont id-deispozizzjonijiet tal-ligi citati minnu, ipproceda b’rikors guramentat u mhux b’semplici rikors. L-esponenti qeghda tirrispondi ghal dawn il-proceduri b’risposta kif appuntu mahsub fl-istess dispozizzjonijiet tal-Ligi.

Illi skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531(b) tal-Kapitolu 16, l-emendi introdotti mill-Att numru X tal-2009 ma jghoddux ghal dawk il-kirjiet illi saru qabel l-1 ta’ Gunju 1995, b’mod allura illi l-attur huwa prekluz milli jinvoka d-dispozizzjonijiet tal-Ligi illi dahlu fis-sehh wara dik id-data biex jittenta jitlob il-hall tal-kirja.

Illi l-Artikolu 155A tal-Kapitolu 16 illi fuqu – tipprezumi l-konvenuta – huwa msejjes ir-rikors odjern, ma

jikkontemplax il-hall tal-kiri fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, anke jekk wiehed jiehu bhala provati l-allegazzjonijiet maghmula mill-atturi fir-rikors tieghu – illi huma lkoll kontestati mill-eccipjenti.

Illi ghalkemm huwa minnu illi l-esponenti ilha ghal xi snin tghix f'dar tal-anzjani, l-esponenti hija ntitolata f'kull zmien tirritorna fil-fond mertu tal-kawza. Fil-fatt, fil-granet illi gejjin, hija sejrra, bl-assistenza ta' uliedha, terga lura f'darha biex tghix hemm.

Illi l-eccipjenti ma hiex qeghda f'dana l-istadju tirrispondi dettaljatament ghall-allegazzjonijiet maghmula mill-attur dwar hlas ta' kera u l-uzu illi sar mill-fond mikri billi l-kawza tal-attur ma hiex imsejsa fuq daqshekk. Hija tirrileva pero, illi l-kera giet regolarment offerta minn bint l-eccipjenti, Maria Dolores Busietta, u rrifjutata mill-attur u li inoltre giet rikoverata temporanjament f'dar tal-anzjani meta hekk kien jirrikjedi illi jigri. Dan ma jammontax ghal non uso skont il-gurisprudenza privalenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza l-intimata eccepiet b'mod preliminari n-nullita tar-rikors promutur stante li fil-procedura skond id-dispost tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti kien messu jintavola rikors guramentat u mhux biss rikors bla gurament. Issa kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tat- 3 ta' Mejju 2012, dan il-punt kien sorvolat stante li l-kawza ma baqghetx tibbenefika mill-fakolta' sommarja specjali ravviata fl-istess artikolu 16A u b'hekk ir-rikors kellu jiehu l-kors normali tieghu. Ghalhekk ma hemmx aktar lok ta' decizzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni;

Illi fil-mertu, r-rikorrenti qed jadixxi lil dan il-Bord biex jawtorizzah jirriprendi l-fond mikri lill-intimata u dan fuq il-

premessa singolari li l-l-intimata ilha rikoverata f'dar tal-anzjani u ghalhekk mhix qed taghmel uzu minn dan il-fond. Ir-rikorrenti ppremetta ukoll illi dan in-nuqqas ta' uzu qed jaghmel hsara lis-sid, pero' kawzali ta' din in-natura mhix wahda li tista' tkun konsiderata fi kwistjoni bhal dik hawn devoluta u konsegwentement il-Bord mhux ser jiehu konjizzjoni ta' din l-istess kawzali. Il-Bord huwa konfortat ukoll mill-fatt illi r-rikorrenti ma ressaq ebda prova dwar din l-allegata hsara. It-talba ghar-ripreza qed issir ukoll fit-termini tal-artikolu 1555A tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta. Issa l-intimata tikkoncedi illi huwa minnu li ilha ghal xi snin tghix f'dar tal-anzjani izda huwa d-dritt taghha li tkun tista' tirritorna fid-dar taghha tant li kienet ser taghmel thejjijiet biex tlesti ghal dan ir-ritorn f'dawk l-istess granet.

Mill-provi mressqa, jemergi illi l-intimata ilha rikoverata f'dar tal-anzjani minn Awissu 2007 u li recentement bintha infurmat lill-amministrazzjoni tad-dar illi kienet ser tohrogha minn hemm. L-intimata hija aflitta' minn problema ta' dementia qawwija, tinsab gewwa *wheelchair* u mhix persuna li tista' zzomm konversazzjoni maghha. Aktar tard in kontroezami, r-rapprezentant tad-dar tal-anzjani xehed illi l-intimata m'ghadhiex tghix maghhom u li dan it-trasferiment sehh l-ghada tad-deposizzjoni tieghu. Dawn huma l-unici fatti mressqa ghal konsiderazzjoni ta' dan il-Bord. Sabiex ikun inghad kollox, r-rikorrenti kien talab illi jressaq provi godda biex juri li l-intimata issa qed tghix gewwa dar tal-anzjani ohra u mhux fid-dar mertu tal-kawza. Il-Bord kien cahad din it-talba;

Issa, kif gia intqal *supra*, din il-procedura saret fit-termini tal-artikolu 1555A tal-Kap 16, provvediment introdott fost emendi ohra bis-sahha tal-Att X tal-2009. Dan l-artikolu jipprovdi illi huwa uzu hazin fil-kaz ta' dar tal-abitazzjoni in-nuqqas ta' uzu ghal aktar minn tnax-il xahar hlief jekk ghal-ragunijiet, fosthom dawk medici. L-istess artikolu imbaghad jipprovdi illi jekk l-inkwilin ma jibqax jabita' fil-fond minhabba dipendenza totali fuq l-istituzzjoni li tkun qed tikkurah u ma jkun hemm ebda dritt ta' trasferiment tal-kirja, is-sid ikun jista' jitlob il-hall tal-kirja. Minn dak li ingieb a konjizzjoni ta' dan il-Bord, l-intimata kienet ilha

rikoverata f'dar tal-anzjani mis-sena 2007 u hija kompletament dipendenti fuq din l-istituzzjoni minhabba li tbghati minn dementia qawwija, tinsab gewwa *wheelchair* u ma tikkomunikax. Ir-rikorrenti b'hekk skonta dik il-prova rikjesta mil-ligi. L-fatt illi uliedha issa harguha minn din l-istituzzjoni ma ghandu jkollu ebda effett kontrarju ghaliex l-oneru tal-prova minn hemm 'l quddiem jaqa' fuq l-intimata biex tipprova li qed terga tirrisjedi fid-dar lilha mikrija u li l-kura taghha fid-dar tal-anzjani kienet wahda temporanja;

L-intimata eccepiet illi l-artikolu 1555A ma japplikax ghal dawk il-kirijiet patwiti qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ezaminat dan l-artikolu u l-artikoli transitorji tal-Att X tal-2009, l-intimata ma ghandiex raguni f'dan ir-rigward. Tant hu hekk illi l-istess artikolu 1555A (2) jistipula illi "*fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 jigi [jkun] rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni ticcertifika jew fejn jirrizulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin ghandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond ghandha tigi [tkun] trasferita lill-persuna kif indikata fl-artikolu 1531F".* Issa l-intimata targumenta fis-sottomissonijiet taghha illi l-artikolu 1531B jipprovdi illi ghal kirjiet fis-sehh tabel l-1 ta' Gunju 1995 ghandha tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Fil-fehma tal-Bord, izda, l-artikolu 1555A ma biddel xejn mill-posizzjoni legali vigenti qabel l-1995 sal-lum hlief li ccara dik il-posizzjoni sabiex jkun evitat konflitt b'sentenzi tal-istess Bord. In-*non uzo* dejjem kien kontemplat bhala uzu divers u allura uzu hazin tal-fond hlief fi kwistjonijiet ta' mard jew rikoveru f'dar tal-anzjani fejn allura l-Bord kien jehtieg prova li dak ir-rikoveru kien ghal zmien twil u li ma kienx hemm speranza ta' ritorn mill-inkwilin u hekk dejjem insenjat il-gurisprudenza in materja. Issa rikoveru mill-2007 ta' inkwilina ta' 77 sena kompletament dipendenti fuq istituzzjoni jaqa', fil-fehma tal-Bord, f'dawk il-parametri fejn il-Bord jista' jikkontempla ripreza.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgombru qed jipprefigi zmien 60 jum mill-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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