MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 36/2011

Vincenza **Cassar (ID 272757M) u zewgha Anthony Cassar (ID 273157M) ghal kull interess li jista' jkollu.**

vs

Jonathan Farrugia

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Vincenza Cassar hija l-proprjetarja tal-fond 20 Triq il-Hniena, Qrendi li kien qed jigi okkupat minn Crocifissa Farrugia in segwitu ta' Ordni ta' rekwizizzjoni numru 38367 mahruga fid-29 ta' Lulju 1976 u b'decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, giet stipulata rata ta' kera fl-ammont ta' €127.76 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem sakemm din giet awmentata ghal €185 fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010;

2. Illi din l-istess rata ta' kera ghalkemm bdiet tigi accettata mir-rikorrenti ghall-ewwel snin, huma bdew jirrifjutaw l-istess meta nnotaw li l-istess Crocifissa Farrugia ma baqghetx tokkupa dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha stante li marret tghix fid-dar tal-anzjani ta' St. Vincent De Paule u minn liema zmien kwindi din il-kera bdiet tigi regolament depositata taht l-Awtorita' tal-Qorti;

3. Illi fil-fatt rrizulta li l-imsemmija Crocifissa Farrugia dahlet fid-dar ta' l-anzjani ta' St. Vincent De Paule fis-sena 1997 u baqghet residenti hemmhekk sa ma mietet fit-18 ta' Frar tas-sena 2010;

4. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta li tul il-perjodu kollu bejn is-sena 1997 u s-sena 2010 ma kien hemm ebda persuna qieghda tirrisjedi ma Crocifissa Farrugia fil-fond inkwistjoni bhala residenza ordinarja ghas-semplici raguni

li l-istess Crocifissa Farrugia kienet residenti b'mod permanenti fl-imsemmija dar ta' l-anzjani;

5. Illi ghalhekk meta l-istess Crocifissa Farrugia mietet fis-sena 2010, r-rikorrenti talbu ghar-ripresa tal-fond inkwistjoni minghand l-qraba taghha fosthom l-odjern intimat pero' dan ta' l-ahhar mhux biss baqa inadempjenti izda sahansitra avvanza pretenzjoni ta' titolu ta' kera;

6. U peress illi l-intimat huwa legalment ingustifikat li javvanza tali pretenzjoni ta' titolu fuq il-fond de quo u kwindi qed jokkupa l-istess b'mod abbusiv u illegali;

7. U peress illi wkoll jinghad li l-istess ordni ta' rekwizizzjoni giet revokata bil-hrug ta' ordni kontrarja datata 21 ta' Mejju, 2009;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara okkorrendo li r-relazzjoni lokatizzja fuq il-fond de quo giet tassew itterminata mal-mewt ta' Corcifissa Farrugia nhar it-18 ta' Frar, 2010 u konsegwentement ghalhekk, li l-intimat ma jista jvanta ebda titolu validu fil-ligi fuq l-istess fond;

2. Tordna kwindi lill-intimat sabiex jizgombra l-barra mill-fond 20 Triq il-Hniena, Qrendi fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Bord u konsegwentement tawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess

> liberu u vakanti tal-precitat fond fl-istess zmien qasir u perentorju kif ordnat mill-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

> Illi ma huwiex kontestat illi skond l-emendi ricenti tal-Kap 16 tal-ligijiet ta’ Malta l-esponenti ma jista javvanza l-ebda titolu fuq il-fond mertu ta’ l-azzjoni odjerna;
>
> Illi ghalhekk a tenur ta’ artikolu 1531G dana l-Onorabbli Bord jista’ biss jiffisa biss perjodu ta’ tlett (3) jew hames (5) snin mill-gurnata tal-mewt ta’ l-inkwilin li fih l-esponenti jista’ jibqa jabita fil-fond skond il-hlas tal-kera hemm stabbilit u mhux jordna l-izgombrament kif mitlub.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

1. Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond residenzjali li kien mikri lin-nanna tieghu wara li huwa baqa' jghix fih wara l-mewt taghha. L-istess inkwilina kienet ilha residenti gewwa dar tal-anzjani ghal madwar tnax-il sena;

2. Illi mill-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord jemergi illi dan il-fond kien ilu zmien twil mikri lill-Crocifissa Farrugia li fl-1997 kienet ammessa fid-dar tal-anzjani St. Vincent de Paule. Malli r-rikorrenti saru jaf b'dan, bdew jirrifjutaw il-kera. L-inkwilina mietet fis-sena 2010 u ghalhekk r-rikorrenti talbu lill-eredi jirriturnaw il-pussess tal-fond stante li hadd ma kien qed jirrisjedi fil-fond, izda l-intimat avvanza pretensjoni ta' titolu. L-intimat xehed illi kien ilu jirrisjedi man-nanna tieghu minn meta kien ghad ghandu tlettax-il sena minkejja li l-genituri tieghu u ohtu kienu joqghodu Hal Luqa. Qabel ma n-nanna tieghu marret tirrisjedi fid-dar tal-anzjani, l-intimat kien aggira l-kontijiet tad-dawl u ilma ghal fuq ismu minn fuq isem missieru. Meta missier l-intimat, bhalma dejjem ghamel offra l-kera lir-rikorrenti u kienet rifjutata, l-intimat iddepozita hu stess l-kera that tal-awtorita' tal-Qorti. L-intimat qal li minkejja li l-genituri tieghu kienu marru joqghodu Hal Luqa huwa kien xtaq li jibqa' jghix man-nanna tieghu. Mir-*records* tal-ARMS Ltd jemergi illi ghal fini ta' sussidju fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma kien l-intimat biss registrat bhala residenti f'dan il-fond;

3. Issa fir-risposta tieghu ghar-rikors promutur, l-intimat jikkonferma illi ma ghandu l-ebda titolu fil-ligi biex jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza. Madanakollu l-intimat jikkontendi illi l-Bord ghandu jipprefigi zmien tliet snin jew hames snin mill-gurnata tal-mewt tal-inkwilina li fih jista' jabita fil-fond skond id-dispost tal-artikolu 1531G tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu, introdott fil-Kodici Civili bis-sahha tal-Att X tal-2009 jipprovdi li meta, bhal fil-kaz odjern, persuna ma tikwalifikax

ghal kontinwazzjoni tal-kirja izda kienet tghix mal-inkwilina qabel l-1 ta' Gunju 2008, xorta wahda jkollha dritt tkompli tirrisjedi hemm ghal tliet snin jew hames snin skond il-kaz;

4. Ezaminat dan l-artikolu jirrizulta illi l-aktar rekwizit ta' importanza huwa dak li jezigi li l-persuna jehtieg li kienet qed toqghod mal-inkwilina qabel il-mewt taghha. Fil-kaz odjern l-inkwilina kienet ilha tirrisjedi St. Vincent de Paule ghal ghaxar snin. Huwa minnu li din kienet ghamlet zmien tirritorna fil-fond in mertu ghal-ftit granet fis-sena izda dan ma jfissirx li kienet qed tirrisjedi fih. Meta l-ligi, kif interpretata mill-Qrati taghna, estendiet il-protezzjoni specjali lill-persuni rikoverti ghal zmien l-isptar jew dar tal-anjzani jew anke familjari, dan ghamlitu sabiex takkorda protezzjoni lill-inkwilin li setghu jirritornaw jghix fil-fond lilhom lokat. Izda dan ma jfissirx b'daqshekk illi ghandu jitqies li l-inkwilina kienet ghada tghix fil-fond ghal kull effett fil-ligi. B'mod partikolari fil-kaz odjern, jemergi illi l-inkwilina kienet ilha ghaxar snin tghix f'dar tal-anzjani u fl-ahhar tliet snin kienet tiddependi minn siggu tar-roti ghal-mobilita' taghha;

5. Certament ghalhekk l-intimat ma jistax jghid li kien jghix mal-inkwilina ghaliex fil-fatt kien jghix wahdu fid-dar mertu tal-kawza filwaqt illi l-inkwilina kienet tghix fid-dar tal-anzjani.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara l-kirja mitmuma bil-mewt tal-inkwilina Crocifissa Farrugia fit-18 ta' Frar 2010 u konsegwentement l-intimat ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond *de quo*. Tilqa ukoll it-tieni talba tar-rikorrenti billi tawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond liberu u vakanti u ghal dan l-iskop jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum sabiex l-intimat jizgombra mill-istess fond.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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