MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 29/2014

Abraham Cini

vs

Matilde Montford u b'digriet tad-29 t'Awissu 2014 l-Avukat Dr. Anthony Cutajar LL.D. u l-Prokuratur Legali Victor J. Bugeja kienu mahtura bhala kuraturi deputati

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

1. Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond numru sitta u tmenin (86) Triq Vincenzo Bugeja, Hamrun, li huwa jikri lill-intimata b'kera ta' tlieta u ghoxrin lira Maltin (Lm23) fis-sena ekwivalenti ghal tlieta u hamsin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€53.58), li mill-1 ta' Jannar 2010 saret mija u hamsa u tmenin Ewro (€185), u li mill-1 ta' Jannar 2013 biz-zieda tal-gholi tal-hajja kontemplata fil-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gholiet ghal mija u disgha u tmenin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€189.48) fis-sena;

2. Illi bi ftehim verbali li ntlahaq madwar tmenin (80) sena ilu, Michael Cini, l-awtur tar-rikorrenti, ta' b'titolu ta' kera lil Antonio Montford, missier l-intimata inkwilina, l-fond numru 86, Triq Vincenzo Bugeja, Hamrun, liema fond huwa l-mertu ta' din il-kawza;

3. Illi l-imsemmi fond kien inkera u kellu jintuza unikament bhala residenza privata;

4. Illi mill-1 ta' Jannar, 2014 sal-lum, ma thallsitx kera mill-intimata inkwilina, liema kera ma kinitx ser tigi accettata mis-sid stante illi l-inkwilina m'hijiex qed tuza l-fond inkwistjoni ghall-abitazzjoni u ilha ma taghmel dan ghal aktar minn tnax-il (12) xahar u ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jitqies bhala uzu hazin tal-haga mikrija ai termini ta' l-Artikolu 1555 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;

5. Illi l-intimata inkwilina kienet rikoverata fl-isptar Karen Grech, Msida, u ilha hekk rikoverata f'dan l-isptar ghall-aktar minn tnax-il (12) xahar;

6. Illi inoltre, minhabba l-kundizzjoni medika taghha, l-intimata mhijiex f'posizzjoni li tirritorna tabita fil-fond mikri lilha peress li hija totalment u permanentament dipendenti fuq l-imsemmi sptar fejn tinsab rikoverata;

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

8. Illi fid-dawl tas-suespost, hemm lok li l-kirja tinhall a tenur tas-subartikolu (1) u/jew tal-proviso ghas-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. Illi fid-dawl tal-fatti fuq imsemmija, sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimata inkwilina ma ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talba tieghu;

Ghaldaqstant, l-esponent, jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu:

Jiddeciedi li jilqa' t-talba minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jiddikjara x-xoljiment tal-lokazzjoni minhabba r-ragunijiet premessi u rikonoxxuti fil-ligi;

Jordna lill-intimata tizgombra mill-fond numru 86, Triq Vincenzo Bugeja, Hamrun u tirritorna c-cwievet u l-pussess ta' l-istess fond lir-rikorrenti, u dan fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Borg joghgbu jiffissa.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati kuraturi deputati Dr. Anthony Cutajar u PL Victor Bugeja li tghid hekk;

Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jippresentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, r-rikorenti *qua* sid ta' fond residenzjali mikri lill-intimata bhala residenza privata qieghed jitlob li jkun awtorizzat jirriprendi dan il-fond mill-pussess tal-kerrejja fuq il-premessa li l-inkwilina m'ghadhiex tabita fih bil-konsegwenza ta' bdil fid-destinazzjoni tal-kirja;

Il-provi juru illi l-intimata kerrejja llum ghandha 84 sena u li hija fil-pussess ta' dan il-fond peress li ssuccediet fl-kirja tieghu wara l-mewt tal-genituri taghha. L-intimata kienet tghix f'dan il-fond flimkien ma' huha izda wara l-mewt tieghu baqghet tghix wahidha izda fis-16 t'Awissu 2012 kienet ammessa fl-isptar Karen Grech fi stat verament hazin skond il-gara taghha li kienet tiehu hsiebha ukoll. Gara izda illi minn meta kienet ammessa bi problema ta' dementia, l-intimata qatt ma rritornat id-dar ghaliex wara li kienet *discharged* mill-isptar ittiehdet tirrisjedi gewwa dar tal-anzjani u ghadha hemm sal-lum minghajr il-possibilita' li terga' tirritorna tghix gewwa r-residenza taghha u dan ghaliex fi kliem it-tabib mediku fl-isptar Karen Grech, l-intimata mhux kapaci tghix wahidha u hija totalment dipendenti fuq l-istituzzjoni u

hija kompletament dizorjentata. Minkejja dan, il-gara tal-intimata tghid illi l-istess intimata tikkonfessa maghha illi tixtieq terga' tghix lura fir-residenza taghha. Din il-gara ghandha prokura tal-istess intimata u tahslilha l-hwejjeg fid-dar tal-istess intimata. Dan juri certa affinita' u disponibilita' ta' kura versu l-intimata izda l-gara ghandha l-familja u x-xoghol taghha u ma tistghax tippresta dik il-kura kontinwa li tishoqq l-istess intimata;

Issa din is-sitwazzjoni tinkwadra ruhha f'dak ravvizat fl-artikolu 1555A tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta. Artikolu dan relattivament recenti, introdott bis-sahha tal-Att X ta-2009 li jiddisponi li meta persuna ma tuzax il-fond ghal aktar minn tnax-il xahar jitqies li jkun qed isir uzu hazin tal-fond sakemm, *inter alia*, dik il-persuna ma tkun hekk assenti minhabba htiega ta' kura medika. Ikompli jipprovdi l-istess artikolu illi f'kaz li l-inkwilin ikun certifikat li ghandu dipendenza permanenti fuq istituzzjoni l-kirja ghandha tkun trasferita lill-persuni msemmija fl-artikolu 1531F izda fil-kaz odjern ma hemm l-ebda tali persuna li favur taghha tista' tkun trasferita l-kirja;

Mill-provi mressqa l-Bord huwa konvint illi jirrizultaw pruvati r-rekwiziti kollha ravvizati fl-artikolu 1555A. Dan qed jinghad ghaliex jidher li dan l-artikolu tal-ligi jipprovdi ghal-sitwazzjoni fejn il-gurisprudenza kienet timxi b'mod kawt hafna sabiex tizgura illi inkwilini ta' eta' avvanzata ma jitilfux il-prospettiva li jergghu jirritornaw jirrisjedu fid-dar li ghexu fiha possibilment tul hajjithom kollha u li telf ta' dik il-prospettiva tista tkun detriminetali ghas-sahha taghhom. L-artikolu issa donnu jipprovdi formula matematika bhala bilanc bejn dak li kienet tittenta tikkonserva l-gurisprudenza u d-dritt tas-sid li jgawdi l-proprjeta' tieghu b'mod aktar lukrattiv. Dan konvenut, izda ma hemm xejn mill-fatti in ispeci li jistghu jaghtu lok ghal-tmiem ingust tal-kirja.

Ghal dawn il-mottivi, filwaqt illi l-Bord qieghed jichad it-talba ghad-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69, qieghed jiddikjara xolta l-kirja tal-fond in-mertu u jordna lill-intimati jizgombraw mill-fond 86, Triq Vincenzo Bugeja, Hamrun fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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