BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 84/2015

Fulani Properties Limited (C-34553)

vs

Angiolina Farrugia (KI 769436M)

Illum, 4 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi s-soċjeta' esponenti hija proprjetarja tal-fond urban bin0numru uffiċjali disgħa ittra 'A' (9A) fi Triq l-Imdina, Attard liema fond ġie mixtri u akkwistat minghand Alfred Bezzina et permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Lulju, 2015 in atti Nutar Dottor Andre Farrugia (kopja hawn annessa bħala Dok 'A').

2. Illi l-ante kawza tas-socjeta' rikorrenti kienu taw l-imsemmi fond bin-numru uffiċjali 9A fi Triq l-Imdina, Attard lill-intimata b'titolu ta' lokazzjoni.

3. Illi din il-lokazzjoni saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

4. Illi l-intimata Angiolina Farrugia ilha izjed minn tnax-il (12) xahar ma tirrisjedi fl-imsemmi fond u fil-prezent hija rikoverata għall-kura fid-Dar tal-Anzjani tal-Imtarfa u s-soċjeta' rikorrenti għandha raġunijiet validi għal xhiex taħseb illi l-intimata hija kompletament u permanentement dipendenti fuq l-istituzzjoni fejn hija qed tgħix u qed tiġi kkurata u mhijiex kapaċi li tieħu ħsieb tagħha nnifisha u tgħix waħedha b'mod indipendenti mill-istituzzjoni fejn qed tiġi kkurata.

5. Illi jirriżulta li matul l-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju. 2008 ħadd ma kien jirrisjedi fl-isemmi fond 9A, Triq l-Imdina. Attard u għalhekk, fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi a tenur tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili t-titolu ta' lokazzjoni illi għandha l-intimata mhuwiex trasferibbli fuq membri tal-familja tagħha u s-soċjeta' rikorrenti għandha d-dritt illi titlob il-hall tal-kirja.

6. Illi l-kera relattiva għall-isemmi fond kienet imħallsa sat-13 t' Awissu, 2015 u s-soċjeta' rikorrenti m'aċċettat ebda ħlas ta' kera wara tali data.

Għal dawn il-motivi, s-soċjeta' rikorrenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord:

a) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja jiddikjara illi, fid-dawl taċ-ċirkostanzi ottenenti f'dan il-każ, is-soċjeta' rikorrenti għandha d-dritt illi titlob il-hall tal-lokazzjoni illi għandha l-intimata relattivament għall-fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina, Attard u tiddikjara in oltre illi l-intimata m'għandiex dritt li tkompli tiddetjeni l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni.

b) Konsegwentement tiddikjara maħlula l-lokazzjoni relattiva għall-fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina Attard, u

c) Tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex tiżgumbra mill-imsemmi fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina, Attard u tirrilazza l-pussess liberu u battal tiegħu a favur tas-soċjeta' rikorrenti f'dak it-terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u b'riserva ta' kull dritt t'azzjoni oħra talvolta spettanti lis-soċjeta' rikorrenti kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni."

Ra illi l-intimata preżenta risposta fejn qalet hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totlament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-istess talbiet huma msejsa fuq premessi żbaljati u fir-realta' ma jezistux r-raġunijeit kontemplati fil-liġi.

2. Salv eċċezzjonijet oħra."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-04 ta' Gunju 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-28 ta' Awissu 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tas-17 t'Ottubru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet tas-socjeta rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-intimata fil-qosor

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qeghda titlob (1) dikjarazzjoni li s-socjeta' tar-rikorrenti ghandha dritt titlob il-hall tal-lokazzjoni; (2) dikjarazzjoni li l-lokazzjoni giet mahlula u (3) l-izgumbrament tal-intimata.

L-intimata teccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-istess talbiet huma msejsa fuq premessi żbaljati u fir-realta' ma jezistux r-raġunijiet kontemplati fil-liġi ghall-hall tal-lokazzjoni.

Il-fatti fil-qosor

Is-soċjeta rikorrenti Fulani Properties Limited akkwistat il-fond numru 9A, Triq l-Imdina, Attard permezz tal-kuntratt ta' l-akkwist dok A, a folio 3 tal-process. Illi l-aventi kawża tas-soċjeta' rikorrenti kienu taw l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimata Angiolina Farrugia, liema lokazzjoni saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Is-socjeta' rikorrenti kienet infurmata b'din il-lokazzjoni fin-negozjati qabel xtrat il-fond.

Is-soċjeta rikorrenti tghid illi l-intimata ilha iżjed minn tnax-il xahar ma tirrisjedi fl-imsemmi fond u hija rikoverata għall-kura fid-Dar tal-Anzjani tal-Imtarfa, u skond l-istess, l-intimata mhijiex kapaċi tgħix weħedha. Tghid ukoll illi għal ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 ħadd ma rrisjeda f'dan il-fond.

Il-kirja relattiva kienet imhallsa sat-13 ta' Awwissu 2015 u s-soċjeta' rikorrenti ma aċċettatx il-kera wara din id-data.

L-intimata tghid illi hija ghadha tokkupa l-fond bhala residenza taghha u ghalhekk ma jeżistux ir-raġunijiet kontemplati fil-liġi sabiex tinħall il-kirja.

Provi

Oswald Balzan, rappreżentant tal-Isptar Monte Karmeli xehed, a folio 36 tal-process, illi l-intimata kienet rikoverata ġewwa l-Isptar Monte Karmeli mill-20 ta' Jannar 1995 sat-8 ta' Marzu 1995, mis-7 ta' Marzu 2000 sat-18 ta' Lulju 2001 u mit-8 ta' Ottubru 2001 sat- 3 ta' Lulju 2014.

Illi ghalhekk fl-intervall tal-imsemmija dati jirrizulta li l-intimata kienet residenti fil-fond mertu tal-kawza.

Kevin Borg Ferrando, 'acting charge nurse' fid-dar tal-anzjani fejn tinsab l-intimata xehed, a folio 26 tal-process, illi l-intimata ddaħħlet l-Imtarfa Home fit-3 ta' Lulju 2014, wara li ġiet 'discharged minn Monte Carmeli. Jikkwota mill-file tal-intimata: *"She was eventually considered to be **fit to be discharged** and was discharged to Imtarfa Home".*

Illi ghalhekk jirrizulta illi l-intimata kienet kapaci tkompli b'hajjitha barra l-istituzzjoni ta' Monte Carmeli. Imkien ma ngabet xi prova li l-fatt li hija marret l-Imtarfa Home huwa ghaliex ma hiex kapaci tghix ghal rasha fir-residenza taghha.

L-intimata Angiolina Farrugia xehdet, a folio 43 tal-process illi hija ilha xi sentejn fil-home. A folio 45 tal-process, tgħid illi is-Sibt jew il-Ħadd hija tinżel tagħmel ġurnata d-dar. Xehdet ukoll illi hija tagħmel *"kollox weħedha, ninhasel wahdi, inbiddel".*

Mattia Cilia, li xehed a folio 58 tal-process u in partikolari x-xhieda tieghu a folio 63 sa 65 tal-process, jikkonferma li meta r-rikorrenti xtrat il-fond, il-kera kienent imhallsa sa zmien wara kif jirrizulta wkoll mill-kopja tal-ircevuta a folio 71 tal-process; jikkonferma li r-rikorrenti qatt ma prezentat ruhha bhala s-sid il-gdid tal-fond; jikkonferma li r-rikorrenti qatt ma talbet il-hlas tal-kera minn ghand l-intimata, izda qabdet u istitwiet il-proceduri odjerni.

Alfred Bezzina, a folio 73 tal-process, xehed illi meta huma biegħu l-proprjeta' mertu tal-kawża lis-soċjeta' rikorrenti, huma nfurmaw lis-socjeta' rikorrenti li l-intimata kienet toqghod fil-fond: *"Li kien hemm wahda toqghod go fih ... ... Mmm toqghod hemm.....Av: Hekk ghidtilhom lil Fulani Properties. Xhud: Sewwa.".*

Sottomissjonijiet tal-partijiet

Fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħha, **is-soċjeta rikorrenti** tissottometti illi:

(1) Din il-kawża hija imsejsa fuq l-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili. Skond dan l-artikolu, hemm erba' elementi li jeħtieġu li jiġi sodisfatti u ċioe

(i) In-nuqqas ta' użu tal-fond mill-inkwilin għal mill-inqas 12-il xahar. Fir-rigward, hija tissottometti illi jirriżulta mill-atti illi l-intimata kienet rikoverata l-Isptar Monte Carmeli għall-perjodu ta' ħafna snin, u dritt mill-Isptar Monte Carmeli hija daħlet tirrisjedi go dar tal-anzjani. Tgħid illi l-fatt illi darba fil-ġimgħa l-intimata tmur għal ftit sigħat fir-residenza mertu tal-kawża ma jistax jitqies bħala użu tal-fond mikri għal skopijiet residenzjali.

(ii) assenza mhux temporanja,

(iii) dipendenza permanenti tal-intimata fuq l-istituzzjoni.

Rigward dawn iż-żewġ elementi, is-soċjeta rikorrenti tissottometti illi l-intimata ilha ma tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża kważi sbatax - il sena, u ċioe mit-8 ta' Ottubru 2001 sad-data preżenti. Tissottometti ukoll li wara li kienet ġiet discharged mill-Isptar Monte Carmeli, l-intimata kienet intbagħtet direttament fid-dar tal-Anzjani l-Imtarfa, u dan peress illi ma kenitx kapaċi tgħix għal rasha.

(iv) nuqqas ta' dritt ta' famijari li jkomplu fil-kirja.

Is-soċjeta rikorrenti tissottometti illi dawn l-elementi kollha ta' dan l-artikolu ġew sodisfatti.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħha, **l-intimata** tissottometti illi:

1.Is-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża fis-27 ta' Lulju 2015, meta l-fond kien mikri lill-intimata. Disgħa u tletin ġurnata wara li akkwistat il-fond, is-soċjeta rikorrenti ippreżentat ir-rikors promotur fejn hija tippremmetti illi l-intimata ilha ma tuża l-fond għal tnax-il xahar.

2. Ir-rekwiżiti tal-artikolu 1555A ma ġewx sodisfatti.

3. Anke jekk hemm assenza ta' iktar minn tnax-il xahar, din l-assenza weħedha ma tikkwalifikax bħala raġuni għal żgumbrament. Assenza temporanja mhiex raġuni għal żgumbrament. Sabiex ikun hemm l-iżgumbrament, irid ikun hemm ċertifikazzjoni mill-istituzzjoni jew li jirriżulta b'mod konklussiv illi l-inkwilina għandha dipendenza permanenti u totali fuq l-istituzzjoni. L-intimata tissottometti illi ma tirriżultax id-dipendenza permanenti.

4. Finalment, l-intimata tissottometti illi s-soċjeta rikorrenti ma ġabet l-ebda prova illi l-kirja ma tistax tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

Disposizzjonijiet Legali, Ġurisprudenza u Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.

Din il-procedura saret fit-termini tal-artikolu 1555A tal-Kap 16. L-artikolu 1555A tal-Kapitolu 16 jistipula hekk:- *"(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:*

Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.

(2) Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:

Iżda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.".

Dan il-Bord, kif diversament presedut, b'sentenza tat-3 ta' Ottubru, 2013 Rikors Numru. 82/2011 **Lewis Zammit Tabona et vs Lady Svea Walker**, irretena hekk:

"*Issa, l-gurisprudenza tinsenja ukoll illi meta fond ma jintuzax minhabba li l-utent ikun jirrikjedi kura medika jew li jkun rikoverat f'dar ta' kura jew dar tal-anzjani, s-sid ma jkunx intitolat jirriprendi l-fond la darba jkun hemm l-aspettativa ta' ritorn mill-inkwilin. Dik ic-cahda izda kienet dipendenti fuq l-ammont ta' zmien mehtieg ghal dik il-kura. Issa dan l-insenjament kien recetement rifless f'emendi fil-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta b'dan illi kien ukoll xi ftit temprat biex jirrifletti bilanc bejn dak ritenut mill-Qrati taghna u d-dritt tas-sid li jirriprendi fond li mhux qed jintuza ghall-iskop li ghalih inkera. L-artikoli 1555 u 1555A tal-Kapitolu 16 fil-fatt kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009 u jirravizaw dak appena kaptat. Filwaqt illi l-artikolu 1555 jitfa' l-oneru fuq l-inkwilin sabiex ma juzax l-fond ghal skopijiet diversi minn dak ghalih mikri, l-artikolu 1555A jitratta dwar nuqqas ta' uzu minhabba rikors ghall-kura medika jew soggorn f'dar*

tal-anzjani fejn biz-zewg kazijiet jintitolaw lis-sid li jirriprendi l-fond fil-parametri hemm indikati;".

F'dan is-sens ukoll, ara sentenza ta' dan il-Bord, diversament presedut, tat-2 ta' Ottubru, 2014 Rikors Numru. 43/2011 **Marion mart Saviour Borg et vs Mary Briffa**, fejn ġie ritenut hekk: "*L-artikolu 1555A introdott bil-fuq imsemmi Att issa jipprovdi illi huwa uzu hazin, allura kontra d-dispost tal-artikolu 1555, in-nuqqas ta' uzu ghal aktar minn tnax-il xahar hlief ghal ragunijiet, fosthom dawk medici fil-kaz ta' dar tal-abitazzjoni. 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.*".

L-ewwel element:

Dan il-Bord ser jeżamina l-ewwel jekk fil-fatt jirrizultax in-nuqqas ta' użu għal aktar minn tnax-il xahar tal-fond mikri mill-intimata u t-tieni jekk tirriżultax dipendenza totali mill-intimata fuq l-istituzzjoni li tgħix fiha l-intimata.

Jibda sabiex jingħad illi din hija kirja mill-antiki li bdiet qabel l-1 ta' Lulju 1995, għalhekk japplika għaliha is-suċitat artikolu 1555A (2).

Jirriżulta li l-intimata kienet rikoverata ghal xi zmien fl-isptar Monte Carmeli. Hija tghid li kienet mardet u kellha bzonn il-kura. Dan ghalhekk ma jaqax fid-disposizzjoni tal-ligi, stante illi l-allontananza taghha kienet dovuta ghal raguni medika.

Meta hija harget mill-Isptar Monte Carmeli hija giet 'discharged' u marret l-Imtarfa Home. Hija tispjega li meta tfiq mill-biza' li ghandha

hija tkun tista' tmur lura d-dar permanenta[ment. Fil-fatt prezentament hija tmur tqatta' xi hin id-dar. Izda bil-lejl tibza' li xi had jisgassalha l-bieb. Uliedha jiehdu hsieb izommu d-dar nadifa.

Is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda prova li l-intimata ma halliet xejn fid-dar, u hadet hwejjigha l-Imtarfa Home.

Lanqas ma gabet il-prova mehtiega mil-ligi li l-intimata hija totalment dipendenti minn din l-istituzzjoni, u din il-prova kienet tinkombi lill-istess socjeta'.

L-intimata ghadha taghmel il-bzonnijiet personali taghha kollha indipendentament.

Hija tqatta' l-hin li tmur id-dar bil-qedgħa wara l-antiporta, skond ix-xhieda tagħha a fol 46, del resto kif jaghmlu hafna anzjani li jkunu d-dar, sabiex jghaddu l-hin taghhom.

B'hekk, jirrizulta illi ghalkemm hija tqatta' hin qasir fl-imsemmi fond, hija ghadha tqisu bhala r-residenza taghha. Il-hin, jekk twil jew qasir li tqatta' fir-residenza taghha ma hux l-uniku element li tikkonsidra l-ligi u li jrid jikkonsidra l-Bord sabiex jigi konstatat jekk l-inkwilin ghadux residenti fid-dar, specjalment f'kazijiet bhal dak in ezami.

Il-Bord hawnhekk jerga' jaghmel referenza ghall-provi kif konsiderati aktar kmieni f'din is-sentenza.

It-tieni element:

Il-Bord ser jghaddi issa sabiex jezamina jekk jirriżultax id-dritt ta' trasferiment tal-kirja.

In oltre, skond l-artikolu 1555A (2) tal-Kap 16 meta inkwilin ikun rikoverat fi sptar jew dar tal-anzjani u ghandu dipendenza permanenti fuq din l-istituzzjoni, il-kirja tghaddi f'idejn wahda mill-persuni msemmija fl-artikolu 1531F u li jikkwalifikaw illi jkomplu l-kirja. F'dan il-kaz is-socjeta rikorrenti ma gabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk ma hemm l-ebda prova illi ma hemm ħadd illi jikkwalifika sabiex ikompli l-kirja f'dan il-fond mertu tal-kawża. Illi kien a karigu tas-socjeta rikorrenti li tipprova li ma hemm hadd illi jista' jissuccedi fil-kirja, stante illi min jallega jrid jipprova u ghalhekk kien jinkombi lis-socjeta rikorrenti illi tipprova t-talbiet taghha.

Illi, ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ma ssodisfatx id-disposizzjonijiet tal-ligi sabiex tkun tista' titlob il-hall tal-lokazzjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur