BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anna Maria Falzon K.I. nru. 522561M, Josephine Borg K.I. nru. 335860M, Raymond Borg K.I. nru. 188464M u Carmel Borg K.I. nru. 112273M

vs

Paul Sant K.I. Nru. 515320M, Felica Sant K.I. 280741M u Miriam Sant K.I. nru. 312467M

Rikors Guramentat Numru: 121/2016

Illum 26 ta' Marzu 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti jikru l-fond bl-indirizz 44, Triq il-Kapuccini, Marsa lill-intimati Paul u Felica konjugi Sant ghal skop ta' abitazzjoni;

2. Illi madankollu, liema kirja giet vakata mill-istess intimati Paul u Felica Sant peress illi huma hargu mill-fond sabiex jirrisjedu f'dak ghall-anzjani b'mod permanenti, kif jista' jigi ppruvat;

3. Illi kwindi l-intimati Paul u Felicata Sant m'humiex qed jaghmlu uzu mill-fond de quo kif kien miftiehem u cioe' li juzawh bhala abitazzjoni taghhom;

4. Illi di piu, l-intimata Miriam Sant qieghda fil-prezent u unikament tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

5. Illi r-rikorrenti ma jirrkonoxxux lill-intimata Mairiam Sant bhala inkwilina;

6. Illi l-intimata Miriam Sant kienet ukoll precedentement telqet mill-fond imsemmi sabiex tibda hajja gdida matrimonjali ma' persuna ohra ghal nurmu ta' snin;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fi kwalunkwe kaz, il-fond jinsab fi stat ta' telqa assoluta u m huwiex isirlu manutenzjoni;

8. Illi r-rikorrenti qeghdin isofru pregudizzju kawza ta' deterjorazzjoni tal-proprjeta' taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlobu bir-rispett illi dan il-Bord:

(i) jiddikjara illi l-intimati Paul u Felica Sant abbandunaw il-kirja;

(ii) jiddikjara illi l-fond mikri ma huwiex isirlu manutenzjoni;

(iii) jordna t-terminazzjoni tal-kirja u l-izgombrament tal-intimata Miriam Sant mill-fond;

(iv) jawtorizzahom li jirriprendu fil-pussess tal-imsemmi fond, u ghal dan il-ghan li jiprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-istess fond.

Salv dawk il-provvedimenti kollha lid an l-Onorabbli Bord joghgobu jimponi.

Bl-ispejjez.

Ra ir-risposta tal-inimati tal-14 ta' Frar 2017 li permezz taghha eccipew:

1. Illi preliminarjament in-nullita' tar-rikors promotur stante li ma tissemmiex id-data ta' l-iskadenza tal-kera in kwistjoni;

2. Illi preliminarjament l-atturi kollha jridu jipprova t-titolu taghhom;

3. Illi t-talbiet hekk kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

4. Illi ssolutament mhux minnu li l-fond in kwistjoni jinsab fi stat ta' telqa assoluta hekk kif qieghed jigi allegat;

5. Illi wkoll m'huwiex minnu li l-intimati Paul u Felica Sant abbandunaw il-kirja volontarjment;

6. Illi l-fatt wahdu li l-istess konjugi Sant qeghdin gewwa dart al-anzjani temporanjament ma jfissirx li hemm ir-rekwizti tal-ligi ghat-talba ghal-zgumbrament hekk kif sejjer jigi trattat waqt is-smiegh ta' din il-kawza;

7. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Sema' x-xhieda.

Ra d-dokumenti ezibiti minnhom.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti lokaturi tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, qed jaghmlu kontra l-inkwilini taghhom, u binthom, minhabba li jsostnu li l-inkwilini Paul Sant u martu Felicia Sant m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond, wara li marru jghixu f'dar tal-anzjani, filwaqt li binthom Miriam Sant m'ghandhiex titolu validu fil-ligi biex tibqa' tokkupah. Ir-rikorrenti jallegaw ukoll li l-fond jinsab fi stat ta' telqa assoluta u mhux issirlu manutenzjoni. Min-naha taghhom, l-intimati kollha jikkontestaw dawn it-talbiet, preliminarjament minhabba n-nullita' procedurali tar-rikors promotur, u minhabba li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom, u fil-mertu ghaliex jichdu li jirrikorru r-ragunijiet allegati biex dan il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti xehdu bil-mezz tal-affidavits.

Anna Maria Falzon[1] xehdet li, flimkien mar-rikorrenti l-ohra, wirtet il-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, fis-sena 2009. Qalet li dan il-fond jikkonsisti f'mezzanin minghajr l-arja tieghu, u sovrappost ghal garaxxijiet, li jifforma parti minn kerrejja. Originarjament, dan il-post kien rekwizizzjonat u mikri mill-Istat lil Carmelo Schembri. Il-kirja mbaghad ghaddiet ghand l-intimata Felicia Sant, li fil-frattemp lahqet izzewget lill-intimat Paul Sant, u baqghu jghixu fil-fond sakemm marru joqoghdu f'dar tal-Anzjani. Skond ir-rikorrenti Anna Maria Falzon, dan gara ghal Gunju 2015. Qalet ukoll li, f'Jannar 2016, kienu kitbu bl-avukat lill-konjugi Sant jitolbuhom sabiex jirritornawlhom ic-cwievet tal-post battal pero' binthom Miriam bdiet tiddepozita l-kera l-Qorti. Anna Maria Falzon tinsisti li lil din binthom hija u hutha ma jafuhiex, qatt ma rawha u qatt ma kienu kellmuha. Fil-frattemp, il-konjugi Sant ghadhom jirrisjedu fid-Dar tal-Anzjani taz-Zejtun.

[1] Ara affidavit, Dok. AMF1, fol. 15 sa 16

Ir-rikorrenti Anna Maria Falzon iddikjarat li marret kemm-il darba thabbat f'dan il-post, u qatt ma fethilha hadd, u meta fis-sena 2015 marret taghmel manutenzjoni fil-garaxxijiet sottostanti ghall-fond, rat li dan il-fond huwa mizmum hazin hafna, bil-fili miftuhin fil-hajt tal-bitha, katusi mkissrin, u sinjali cari li kien diehel l-ilma mill-ambjenti ta' dan il-fond ghal gos-saqaf tal-garaxxijiet sottostanti.

In kontroezami[2], Anna Maria Falzon spjegat il-fizjonomija tal-post mertu tal-kawza, bhala formanti parti minn kerrejja, bil-garaxxijiet sottostanti, u b'diversi ambjenti qrib xulxin okkupati minn inkwilini differenti. Hija spjegat li marret kemm-il darba taghmel xoghol ta' tiswija, fuq ilmenti ta' inkwilini ohra, minhabba ilma li kien diehel mill-post okkupat mill-intimati Sant, li kienu jwiegbu ghall-ilment taghha dwar il-kundizzjoni tal-post bil-pretiza li kien jinkombi fuqha bhala l-lokatur li ssewwi. Ir-rikorrenti qalet li, kull meta marret mal-haddiem inkarigat minnha, biex issewwi, u Felicia Sant talbitha tirrangalha xi haga, dejjem qdietha, imma minkejja dan il-post qatt ma kien mizmum kif tippretendi hi.

Ir-rikorrenti **Josephine Borg**[3] xehdet li hija kienet tiehu hsieb tigbor il-kirjiet ghall-familja, u kienet tmur tigbor il-kera minghand l-intimati konjugi Sant, li kienu anzjani, u kienu jitolbuha taghmel dan. Skond hi, kienu jdumu hafna ma jhallsuha, gieli kienu jhallsuha l-kera anke sitt xhur tard, pero' hi kienet tiehu pacenzja bihom billi kienu anzjani. Fl-ghaxar snin li qalet li damet tmur tigbor il-kera, qatt ma rat lill-intimata Miriam Sant, jew lil xi hadd iehor fil-fond, ghajr lill-konjugi Sant.

Josephine Borg spjegat li dan il-fond jikkonsisti f'zewgt ikmamar u bitha. Qalet li kull meta marret, dejjem sabet hafna hmieg.

Ir-rikorrenti kompliet tghid li, f'Jannar 2016, kienet cemplitilha mara li ma qaltilhiex x'jisimha, u kellmitha dwar il-hlas tal-kera, filwaqt li qaltilha li l-konjugi Sant kienu marru jirrisjedu f'Dar tal-Anzjani, u li fil-fond kienet qed tghix hi. Skond hi, din il-mara ghadha sal-lum ma tafx min kienet, u lill-konvenuta Miriam Sant ratha l-ewwel darba fl-awla tal-Qorti meta bdiet tinstema' din il-kawza.

In kontroezami[4], Josephine Borg qalet li kienet ilha tmur tigbor il-kera hi minghand l-inkwilini ta' dan il-fond minn meta l-genituri taghha kienu ghadhom hajjin. Ghal xi zmien kienet tmur tigbor il-kera kull tlett xhur minghand Felicia Sant, imbaghad din iddecidiet li tibda thallas darba fis-sena u hi accettat. Qalet li gieli damet anke sena biex hallsithom il-kera, ghaliex kienet tkun tardiva fil-hlas, pero' qatt ma ghamlu

---

[2] Ara xiehda, 9.7.2018, fol. 112 sa 122
[3] Dok. AMF2, fol. 17 sa 18
[4] Ara xiehda, 6.12.2017, fol. 85 sa 97

proceduri gudizzjarji minhabba f'hekk. Qalet li, meta kienet tmur, kien ikun filghodu wara li tispicca mix-xoghol ta' bil-lejl, u li lil Miriam Sant qatt ma ratha fil-post. Gieli rat lil John Sant.

Ix-xhud ikkonfermat id-dettalji li tat fl-affidavit dwar it-telefonata li rceviet f'Jannar 2016, u r-risposta taghha li ma kinetx disposta taccetta kera ladarba l-inkwilini ma kinux ghadhom joqoghdu fil-post.

Ix-xhud ippuntwalizzat li fil-post hemm tarag, dejjaq, mizmum bil-gebel minn taht, u allura zgur li s-siggu tar-roti ma jistax jintuza fih.

Dawn il-fatti jinsabu konfermati wkoll mir-rikorrenti **Raymond Borg**[5] u **Carmel Borg**[6]. It-tnejn tennew li huma midhla tal-lok, u li ma jaraw lil hadd f'dan il-post.

In kontroezami[7], Raymond Borg insista li kien imur ihabbat il-bieb tal-fond mertu tal-kawza kwazi kuljum, bis-Sibtijiet, Hdud u festi, u qatt ma fetahlu hadd, la meta kien imur filghodu u lanqas filghaxija. Qal li tul is-snin, iffaccjaw hafna problemi mal-girien tal-konjugi Sant minhabba ilma li dahal mill-post mertu tal-kawza, u minhabba bzonnijiet ta' manutenzjoni. Huwa pero' ammetta li qatt ma dahal fil-post in kwistjoni.

In kontroezami[8], Carmel Borg iccara li l-garaxxijiet jinsabu fil-livell tat-triq, u fuqhom hemm l-ambjenti residenzjali. Qal li r-rikorrenti ghandhom garaxxijiet komuni minn dawn, li gieli uzahom huwa stess. Huwa pero' ma kienx cert jekk il-post mertu tal-kawza jigix sovrappost preciz fuq il-garaxxijiet taghhom. Huwa qal li, sentejn qabel, kienu nefqu €3000 biex irrangaw il-parapett li hemm komuni bejn l-intimati u ohrajn sabiex ma jibqax niezel l-ilma fil-garaxxijiet. Qal ukoll li, mill-passagg tal-garaxxijiet tara jekk il-bieb ta' dan il-post hux imkisser, u anke li l-faccata tieghu mizbugha b'diversi kuluri. Huwa ddikjara li, lejn l-ahhar ta' Dicembru 2016, kien mar xi darbtejn wahdu f'hinijiet differenti, u darba ma' huh, ihabbtu l-bieb ta' dan il-post, u ma fethilhom hadd. Qal ukoll li, qabel, il-bieb ta' barra kien ikun dejjem miftuh, ghalkemm ma ftakarx f'liema zmien kien dan.

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll estratti mir-Registri Elettorali pubblikati bejn Ottubru 2004 u Ottubru 2016,iz-zewg dati inkluzi, li juru li sa Ottubru 2005 kien hemm registrati li jirrisjedu fil-post in kwistjoni l-konjugi Sant u certu John Sant, filwaqt li f'April 2006 zdiedet ir-registrazzjoni tal-intimata Miriam Sant. F'Ottubru 2007 ma baqax registrat li

---

[5] Dok. AMF3, fol. 19 sa 20
[6] Dok. AMF4, fol. 21 sa 22
[7] Ara xiehda, 9.7.2018, fol. 103 sa 111
[8] Ara xiehda, 11.10.2018, fol. 124 sa 135

jirrisjedi fil-fond John Sant, u baqghu allura l-intimati kollha registrati li jghixu fil-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa. F'April 2008, f'April 2010 u minn April 2011 sa Ottubru 2013, dan John Sant rega' deher registrat li jghix f'dan il-post, flimkien mal-intimati. Minn Ottubru 2015 'il quddiem, f'dan il-fond tidher registrata li tirrisjedi biss l-intimata Miriam Sant.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhieda taghhom lill-intimata Miriam Sant, u lil Paul Sciberras, li jmexxi d-Dar tal-Anzjani taz-Zejtun.

Miriam Sant[9] xehdet li hija tghix f'dan il-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, li jikkonsisti f'entratura minn parapett komuni ma' seba' min-nies ohra, u bitha, kamra tas-sodda, taht it-tarag, u zewg kmamar zghar. Qalet li tghix fih wahedha, minn wara li l-genituri taghha marru joqoghdu f'Dar tal-Anzjani f'April 2015. Qalet ukoll li kienet ilha tghix maghhom mit-28 ta' Ottubru 2005 – qalet li ftakret id-data, ghaliex marret ticcekkja ma' tal-ID Cards, u tawha karta b'dik id-data. Hija pprecizat li din hija d-data meta bidlet l-ID Card u rregistrat ruhha bhala li toqghod f'dan il-post – qabel kienet tghix band'ohra u fil-post kienu joqoghdu l-genituri taghha. Hija kkonfermat li l-kera kienu jigbruha r-rikorrenti minghand ommha, u li fl-ahhar sentejn iddepozitatha l-Qorti ghaliex m'accettawhiex minghandha. Sant iddikjarat li kien missierha li kellu bzonn il-kura, pero' ommha ma ridetx thallih wahdu u marret toqghod mieghu. Skond hi, il-post ma ghandux bzonn manutenzjoni, u li jkun hemm bzonn taghmlu.

Miriam Sant xehdet li hija tahdem bhala General Cleaner bil-paga minima, u tahdem mit-Tnejn sal-Gimgha mis-7.30am sal-5.30pm. Wara tmur tara lill-genituri, u kienet tghin lil bintha ghax kellha r-ragel marid.

In kontroezami, Miriam Sant iddikjarat li tghix f'dan il-fond.

Paul Sciberras[10] ikkonferma li Paul u Felicia Sant kienu ilhom joqoghdu b'mod kontinwu fid-Dar tal-Anzjani taz-Zejtun mit-30 ta' April 2015. Paul Sant qieghed fil-*wheelchair*, u jiddependi fuq haddiehor ghal kollox. Felica Sant hija wkoll dipendenti fuq haddiehor, anke biex jahsluha. Skond hu, fil-kundizzjoni taghhom ghandhom jibqghu jghixu fid-Dar tal-Anzjani. Ix-xhud ipprezenta kopja tal-*Admission and Assessment Form* tal-intimati[11], minn fejn jirrizulta li Paul Sant kien ibati min-nuqqas ta' vizta u nuqqas ta' smigh, filwaqt li Felicia Sant kellha bzonn l-ghajnuna ghalkemm kienet ghadha relattivament indipendenti.

---

[9] Ara xiehda, 12.7.2017, fol. 46 sa 57
[10] Fol. 59 sa 61
[11] Fol. 62 sa 63

L-intimati Paul u Felica Sant ma xehdux f'dawn il-proceduri. Miriam Sant xehdet ukoll bil-mezz tal-affidavit[12].

Hija ddikjarat li ghamlet prattikament hajjitha kollha tghix f'dan il-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, u b'mod partikolari l-ahhar 12-il sena qabel Ottubru 2017. Skond hi, ghalkemm il-genituri taghha marru t-tnejn jirrisjedu f'Dar tal-Anzjani, it-tnejn li huma ghadhom kapaci jghixu d-dar, u kulma ghandhom bzonn huwa li xi hadd jahsilhom. Hija tichad li l-post ghandu bzonn xi xoghlijiet ta' manutenzjoni, hlief tikhil minimu f'parti zghira. Hija qalet ukoll li ta' 14-il sena kienet harget tqila, u zzewget ta' malajr, pero' ghamlet sentejn biss mizzewga u mbaghad regghet marret tghix mal-genituri taghha f'dan il-post. Iz-zwieg taghha qalet li gie annullat.

In kontroezami[13], Miriam Sant qalet li bejn li telqet lil zewgha fl-1983 u li marret toqghod mal-genituri taghha f'dan il-fond fl-2005, kellha hajja difficli u nqabdet anke fic-cirku tal-uzura, u ghalhekk ma kinetx tirrisjedi kontinwament mal-genituri taghha. Hija insistiet li, jekk iridu, il-genituri taghha jistghu jirritornaw biex joqoghdu f'dan il-post, u jghixu hemm bl-ghajnuna tal-*care workers* u taghha. Qalet li missierha ghandu 97 sena u qieghed fis-siggu tar-roti, pero' jinzel u jitla' fis-sodda wahdu, jaghmel it-te' wahdu u jiekol wahdu. Skond hi, kien hemm htiega li jidhlu f'Dar tal-Anzjani ghaliex hi kellha bzonn tmur tahdem, u ma ridetx thallihom wahedhom, pero' jekk ikunu jridu jmorru lura, tieqaf mix-xoghol u tiddedika ruhha ghalihom.

Miriam Sant ammettiet li l-*wheelchair* ma jidholx fil-kamra tas-sodda li hemm fil-fond in kwistjoni. Il-post ma fihx kamra tal-banju, u meta kienu ghadhom id-dar, lil missierha kienet tahslu bil-fliskatur. Qalet li missierha ghadu mentalment kapaci hafna, u anke ommha, ghalkemm thobb titfissed.

Ikkunsidra wkoll li:

Din hija talba tar-rikorrenti lokaturi sabiex dan il-Bord iholl il-kirja lill-intimati Paul Sant u Felica Sant tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, lill-intimati Paul Sant u Felicia Sant minhabba li abbandunaw il-kirja, u mhumiex imantnu l-post.

Il-Bord ser jibda mill-ewwel biex jikkunsidra l-ewwel eccezzjoni li qajmu l-intimati, u cioe li r-rikorrenti naqsu li jindikaw id-data ta' meta kienet taghlaq l-iskadenza korrenti fil-mument meta pprezentaw din it-talba taghhom. Dan huwa kollu minnu. Pero', kif jidher car mit-talbiet, ir-rikorrenti ghazlu li jipprocedu quddiem dan il-Bord ghall-hall tal-kiri skond id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili, u mhux biex jottjenu permess halli ma

[12] Dok. MS, fol. 65 sa 66
[13] Ara xiehda, 6.12.2017, fol. 71 sa 84

jirrilokawlhomx il-fond, kif irid l-**art. 8(1)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Kif spjegaw fis-sottomossjonijiet taghhom, ir-rikorrenti qed jipprosegwu dan ir-rimedju tal-hall tal-kiri skond id-disposizzjonijiet fl-**art. 1555** u **1555A** tal-**Kodici Civili**, kif emendati bl-Att X tal-2009, u ghalhekk ir-rekwizit skond l-**art. 25** tal-Kap. 69 li r-rikors ikun isemmi d-data tal-gheluq tal-iskadenza korrenti tal-kiri (ara Formula B fl-iSkeda annessa mal-Att) ma japplikax.

Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-intimati hija legalment infondata u qed tigi michuda.

Bit-tieni eccezzjoni taghhom, l-intimati talbu li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa.

Il-Bord jidhirlu li din l-eccezzjoni mhijiex difiza legalment sostenibbli ghat-talbiet tar-rikorrenti. Ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti ma ressqux prova dwar it-titolu taghhom, ma jsegwix b'daqshekk biss li dan il-Bord mhux sodisfatt, fuq bilanc ta' probabilta' mid-dritt tar-rikorrenti bhala lokaturi tal-fond in kwistjoni li jipprosegwu kawza ghall-hall tal-kiri, u ghat-tehid lura tal-pussess tieghu minghand l-inkwilini taghhom, jew terzi li jistghu jkunu qed jokkupawh minghajr dak it-titolu validu ta' kiri li jippretendu li ghandhom. Kuntrarjament ghal dak argumentat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, fl-istadju tal-provi ma ntwera ebda dubju mill-intimati li r-rikorrenti huma l-lokaturi tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, anzi l-intimata Miriam Sant tammetti li ppruvat thallas il-kera ta' dan il-fond lir-rikorrenti, wara li l-genituri taghhom ma baqghux joqoghdu fih, pero' dawn ma accettawx kera minghandha, u ghalhekk tghid li ghaddiet biex iddepozitat l-istess kera favur ir-rikorrenti fil-Qorti.

Din it-tieni eccezzjoni qieghda ghalhekk tigi wkoll michuda.

Fil-mertu, hemm zewg kwistjonijiet li dan il-Bord irid jikkunsidra u jiddeciedi dwarhom:

(i) jekk hemmx lok ghall-hall tal-kiri fil-konfront tal-intimati Paul u Felicia Sant minhabba li jinsabu rikoverati b'mod permanenti f'istituzzjoni ta' kura ghall-anzjani, u dan b'mod permanenti; u

(ii) jekk l-intimata Miriam Sant ghandhiex titolu validu ta' kiri biex tibqa' tokkupa dan il-fond, fit-termini tal-**art. 1555A** u **1531F** tal-Kodici Civili.

L-**art. 1555** u **1555A** tal-**Kodici Civili** jipprovdu hekk:

> **1555.** Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li

bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

1555A.(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:[14]**
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.[15]
(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.
(4) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1555 jgħoddu wkoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jaħdmu, jew ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati ħsara li għaliha ma tkun ingħatat ebda garanzija.
(5) F'kull wieħed mill-każijiet hawn qabel imsemmija, ħlief fil-każijiet fejn l-inkwilin jitlef il-kirja minħabba f'rikoveru f'istituzzjoni, il-kerrej hu obbligat ukoll għall-ħlas tad-danni.

Jirrizulta f'dan il-kaz li:

(i) l-intimat Paul Sant miet fil-mori filwaqt li l-intimata Felicia Sant ghandha 77 sena;
(ii) l-istess intimati hargu mill-fond in kwistjoni u marru jirrisjedu fi stituzzjoni tal-Istat li tipprovdi kuri lill-anzjani, fiz-Zejtun, fit-30 ta' April 2015, fejn ghadhom jirrisjedu sal-lum – kwazi erba' snin wara - u b'mod permanenti;
(iii) l-intimat Paul Sant kellu diffikulta' ta' mobilita' u kien jinsab fis-siggu tar-roti;
(iii) l-intimati konjugi Sant ibatu minn mard kroniku komuni fl-eta' avvanzata, u minhabba f'hekk ghandhom bzonn assistenzi, inkluz per ezempju biex jinhaslu.

[14] Enfasi tal-Bord
[15] Enfasi tal-Bord

Dwar id-dipendenza tal-konjugi Sant fuq din l-istituzzjoni, id-dirigent tad-Dar tal-Anzjani taz-Zejtun, Paul Sciberras, xehed hekk:

'Paul Sant illum il-gurnata huwa wheelchair bound jigifieri zgur illi ghandu bzonn certu ammont ta' ghajnuna … Em jigifieri ahna da parti taghna nahsluh,nghinuh jiekol etc etc em u n-naha ta' Felicia Sant l-istess ghandha bzonn l-ghajnuna, nahsulha ahna wkoll. It-tnejn li huma, huma pjuttost dipendenti … Illi jibqghu jghixu fil-home jew jekk ikunu jghixu ghal rashom ikollhom l-ghajnuna xorta minn terzi persuni id-dar taghhom jew x'imkien iehor'.[16]

Il-Bord ma kellux l-opportunita' li jisma' x-xiehda tal-intimati konjugi Sant, u lanqas li jivverifika l-kundizzjoni fizika u mentali taghhom. Madankollu l-Bord irid joqghod fuq il-fuq dak li xehed ir-rapprezentant tal-istituzzjoni, anke ghaliex xehed fuq il-file tal-konjugi Sant u jidhirlu li kien oggettiv u mparzjali, u m'ghandux dubju dwar l-attendibilita' tieghu.

Mhix sufficjenti d-dikjarazzjoni tal-intimata binthom Miriam Sant li l-genituri taghha, illum ommha, tista' tmur lura tirrisjedi f'dan il-fond, meta trid ghaliex hija tiehu hsiebha. Ibda biex, dan seta' kien il-kaz mill-bidu nett. Kieku riedet iddur bihom f'darhom, u tieqaf tahdem ghal dak l-iskop, setghet ghamlet dan biex tevita li johorgu minn dan il-fond u jidhlu jirrisjedu b'mod permanenti f'istituzzjoni tal-Istat fejn allura bdew jircievu l-kuri u l-assistenzi kollha li kellhom bzonn minghand haddiehor. Il-possibilita' li, fit-teorija, taghmel dan issa, u l-intimata Sant (li ma xehditx, u allura l-Bord ma semax x'inhi r-rieda taghha illum) terga' tmur tirrisjedu permanentement f'dan il-fond mhijiex bizzejjed biex teghleb jew tinnewtralizza d-dikjarazzjoni konklussiva ta' Paul Sciberras li llum ghanda dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni fejn tghix. Aktar u aktar meta, mill-prova dokumentali ezibiti mill-istess xhud, jirrizulta li Felicia Sant illum hija wkoll dipendenti fuq l-istituzzjoni biex tghix hajja b'dinjita'.[17]

Jghodd ghal dan il-kaz ir-ragunament abbraccjat mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **George Azzopardi et vs Maria Agius**,[18] fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-**art. 1555A** tal-Kodici Civili:

> Bir-rispett kollu lejn il-fatt li forsi l-intimata hassitha wehidha u b'hekk bdiet tghix ghand uliedha, dan certament ma ghandux jigi kkonsidrat Ii jammonta ghal gusitifikazzjoni ragjonevoli ghaliex dan ikun ragunament perikoluz Ii jkun leziv ghas-sid il-post stante Ii dan jispicca jsib ruhu f'cirkostanza fejn minkejja I-fatt Ii I-fond mikri suppost ikun qed jintuza bhala dar ta' abitazzjoni, dan jispicca abbandunat mill-kerrej bil-konsegwenzi kollha Ii dan il-fatt igib mieghu fost ohrajn hsarat fil-post - proprju kif gara fil-kaz odjern.

[16] Fol. 59
[17] *'Use to take care of husband but needs help now'*, fol. 62
[18] 26.6.2014

Il-ligi certament tesigi Ii jekk post ikun gie mikri sabiex jintuza ghall-abitazzjoni, dan ghandu jintuza ghal dak I-iskop u mhux jithalla mikri semplicement sabiex forsi xi darba il-kerrej jerga' jmur jghix fih(!)[19].

Il-Bord ihoss li ghandu jikkumenta wkoll dwar il-kuntradizzjoni legali li tirrikorri fil-posizzjoni li hadet l-intimata Miriam Sant f'dan il-kaz. Hija tippretendi li ghandha dritt tigi rikonoxxuta mil-lokaturi tal-fond in kwistjoni bhala l-inkwilina attwali ta' dan il-fond, wara li l-genituri taghha hargu minnu, u allura prezumibilment minflokhom, pero' mill-banda 'l ohra donnha targumenta li l-istess genituri taghha, illum ommha, ghad ghandha titolu validu ta' kiri dwar dan il-fond, ghax tista' tmur tghix fih u ssib lilha tiehu hsiebha.

Fil-verita', qari akkurat tal-**Art. 1555A(2)** tal-Kodici Civili, fid-dawl tad-definizzjoni ta' *'kerrej'* fl-**art. 2** tal-Kap. 69, kif emendata bid-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, juri bic-car li, sakemm ghadha hajja ommha Felicia Sant, li hadet il-kirja minghand missierha Carmelo Schembri – l-inkwilin originali – hija proprju Felicia Sant l-inkwilina tal-fond, li ghandha titolu validu dwaru, u li allura tgawdi d-dritt ta' rilokazzjoni skond l-**art. 3** tal-Kap. 69. Huwa biss wara mewtha li dan it-titolu jista' jghaddi ghand l-intimata bintha Miriam Sant, u dan billi missierha Paul Sant lahaq miet. Mill-banda 'l ohra, skond l-**art. 1555A(2)**, l-intimata Miriam Sant jista' jkollha dritt tkompli din il-kirja biss jekk l-estremi tal-ewwel paragrafu ta' din id-disposizzjoni jirrizultaw sodisfatti, u allura b'mod eccezzjonali t-titolu ta' kiri ma jibqax ivesti fl-inkwilin li jkun rikoverat permanentement f'istituzzjoni ta' kura.

Wara li qies ic-cirkostanzi ta' fatt li rrizultaw f'dan il-kaz, il-Bord huwa tal-fehma li jinsabu sodisfatti f'dan il-kaz l-estremi kollha tal-**Art. 1555A(2)** tal-Kodici Civili, u ghalhekk irid iqis issa jekk l-intimata Miriam Sant ghandhiex jedd tkompli din il-kirja tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, skont l-**art. 1531F** tal-Kodici Civili.

L-**art. 1531F** jipprovdi kif gej:

> **1531F.** Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:
> Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin **jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008** –
>
> (i) **tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod**

[19] Enfasi tal-Bord

mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:

Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tal-konjuġi tal-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik iddata tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu:
Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' millaħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk laħwa kollha jkomplu il-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal konjuġi jew ulied l-aħwa, jew

(iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew (iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:
Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw ilkriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja *in solidum* bejniethom:
Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġiet ta' xogħol, studju jew kura medika:

Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

Dwar il-kriterju tat-test tal-mezzi, l-**art. 1531G** jipprovdi kif gej:

1531G. Fil-każ ta' persuni li, għalkemm ma kenux jikkwalifikaw għall-kontinwazzjoni tal-kirja bil-kriterji msemmija fl-artikolu 1531F iżda qabel l-1

ta' Ġunju, 2008 kienu jgħixu mal-inkwilin u baqgħu jgħixu mal-inkwilin sal-mewt tal-inkwilin, dawn ikollhom dritt li jkomplu l-kirja bil-mod segwenti:
(*a*) jekk il-persuna ma tilħaqx il-kriterju tat-test tal-mezzi kif hawn qabel imsemmi, f'kull każ il-kirja titkompla għall-perjodu ta' mhux aktar minn tliet snin mid-data tal-mewt tal-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin;
(*b*) jekk il-persuna ma tikkwalifikax taħt il-kriterji l-oħra, li mhumiex it-test tal-mezzi, il-kirja titkompla għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt tal-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin.

Jinkombi fuq min jippretendi li ghandu dritt ikompli l-kirja li jressaq il-provi li jissodisfaw ir-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex il-Bord jirrikonoxxilu d-dritt li jkompli l-kirja, fit-termini tal-**art. 1531F** jew, jekk ikun il-kaz, tal-**art. 1531G** fuq citati.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Camilleri et vs Charles Camilleri**[20]**,** li proprju kienet qeghda tikkunsidra l-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, gie ritenut:

Ghalhekk sabiex il-konvenut appellat odjern jitqies li ghandu dritt ikompli bil-kirja hemm zewg rekwiziti li jridu jigu sodisfatti skont l-Artikolu 1531F:

(i) Li sal-1 ta' Gunju 2008 kien ilu joqghod mal-inkwilin ghal erba' (4) snin mill-ahhar hames (5) snin; u
(ii) Li wara l-1 ta' Gunju 2008 baqa' jghix mal-inkwilin sal-mewt tieghu;

Il-proviso imbaghad jispecifika li persuna m'ghandhiex titqies li ma kinitx tghix mal-inkwilin biss ghax kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minhabba xoghol, studju, jew kura medika.

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza **Saviour Vella et vs Theresa Ebejer**[21], f'cirkostanzi simili hafna, qalet hekk:

'Jirriżulta pero` li kien fis-sena 2005 li l-konvenuta abbandunat definittivament id-dar matrimonjali. Kontro-eżaminata fil-fatt qalet li "qabel l-2005" kienet baqgħet tieħu ħsieb id-dar matrimonjali, iżda imbagħad telqet definittivament minn hemm u, kif xehdet fil-kontroeżami tagħha stess, ma riditx ikollha x'taqsam iktar "m'hemm". Il-Qorti tal-Familja stess, fis-sentenza tagħha, għall-iskop tal-abbandun, stabbiliet id-data tat-30 ta' Ġunju 2005. Mid-dokumenti tal-Uffiċċju Elettorali, tal-bank, u tal-Water Services Corporation il-konvenuta bdiet tidher indikata bħala residenti fid-dar in

[20] 21.02.2017
[21] 8.5.2017

kwistjoni minn April 2008, Jannar 2009 u Ġunju 2010 rispettivament; dan il-fatt sempliċiment jikkonferma li kienet qegħda diġa tgħix permanentement fid-dar in kwistjoni qabel tali dati. Għalkemm l-ewwel Qorti rriteniet li l-konvenuta ma kenitx residenti fil-fond in kwistjoni fis-sens li trid il-liġi qabel l-2007, din il-qorti invece, fid-dawl tas-suespost, ***hija tal-fehma li kien proprju f'xi żmien fl-2005 li hija bdiet tirrisjedi permanentement ma' ommha fis-sens li trid il-liġi. Fi kwalunkwe każ, xorta waħda jiġi li m'għamlitx erba' snin residenti ma' ommha fil-post in kwistjoni bejn l-1 ta' Ġunju 2003 u l-1 ta' Ġunju 2008****.*[22]

Fl-istess kawza, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat l-argumentazzjoni tal-Ewwel Qorti li, oltre dik il-prova tar-residenza permanenti, *'il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-mezzi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dan ir-rekwiżit irid jirrizulta lill-Qorti u kwindi billi tkun tallegah il-konvenuta, trid tkun hija stess li tressaq il-provi dwaru.'*

F'dan il-kaz, l-intimata Miriam Sant ddikjarat li marret tirrisjedi mal-genituri taghha f'dan il-fond fit-28 ta' Ottubru 2005, u skond hi, ghadha tghix permanentement hemmhekk sal-lum. Anke kieku l-Bord kellu jiskarta d-dubju li qajjmu r-rikorrenti bid-dikjarazzjonijiet taghhom li marru f'dan il-fond diversi drabi, u habbtu fuq il-bieb, fi granet u hinijiet differenti, pero' qatt ma fethilhom hadd, jibqa' l-fatt li t-tul ta' zmien li fih l-intimata tghid li okkupat dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha immedjatament qabel l-1 ta' Gunju 2008 mhux bizzejjed biex jissodisfa l-ewwel rekwizit stipulat fl-**art. 1531F(i)**, ghaliex bejn it-28 ta' Ottubru 2005 u l-1 ta' Gunju 2008 ghaddew anqas minn tlett snin.

In-nuqqas tal-intimata li tissodisfa dan l-ewwel rekwizit ifisser li m'ghandhiex jedd tkompli b'mod permanenti l-kirja tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, minflok l-intimati genituri taghha, billi l-ewwel rekwizit tal-parentela/residenza permanenti u t-tieni rekwizit tat-test tal-mezzi huma kumulattivi u mhux alternattivi.

Kwantu ghat-tieni rekwizit tal-mezzi, il-Bord jinnota li l-intimata Miriam Sant illimitat ruhha ghad-dikjarazzjoni li tahdem bhala *general cleaner* b'paga minima, minghajr ma ressqet provi dwar min hu l-principal taghha, il-paga u l-beneficcji li rceviet mill-impjieg taghha fl-ahhar snin, u l-gid kapitali li tippossjedi (jekk tippossjedi), u b'hekk naqset li tissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqha bir-**Regolament 4(4)** tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) [S.L. 16.11].

Fic-cirkostanzi, allura, tenut kont li jirrizulta li l-intimata kienet tghix mal-genituri taghha fid-data tal-1 ta' Gunju 2008 u baqghet tghix maghhom sakemm gew rikoverati, japplika d-dispost tal-**art. 1531G(b)** tal-Kodici Civili li, bis-sahha tieghu, l-intimata

[22] Enfasi tal-Bord

Miriam Sant ghandha dritt tkompli l-kirja tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, minflok l-intimati konjugi Sant genituri taghha, ghal mhux aktar minn hames snin mid-data tal-lum, b'kera doppju ghal dak li kienet dovuta lir-rikorrenti mill-istess konjugi Sant qabel hargu mill-fond.

Kwantu ghall-kawzali tan-nuqqas ta' manutenzjoni, il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti naqsu li jressqu l-ahjar prova ta' dak allegat minnhom – id-dikjarazzjonijiet soggettivi taghhom dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-post mikri, minghajr prova cara dwar l-istat u l-kundizzjoni attwali tieghu, u f'hiex jikkonsistu dawn in-nuqqasijiet fil-prattika, mhumiex prova sufficjenti biex il-Bord jilqa' t-talba taghhom. Dan aktar u aktar fid-dawl tac-cahda kategorika tal-intimati li naqsu b'xi mod f'dan ir-rigward, fil-kuntest ukoll tal-istampa tal-fond, u l-ambjenti li jiccirkondawh, li nghatat lill-Bord fil-kors tal-kawza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati Sant, jilqa' limitatament il-bqija tal-eccezzjonijiet, u konsegwentement jiddisponi mit-talbiet kif gej:

(i) jilqa' l-ewwel talba;
(ii) jichad it-tieni talba;
(iii) jilqa' limitatament it-tielet talba, billi jiddikjara li l-intimata Miriam Sant biss ghandha dritt tkompli l-kirja tal-fond 44, Triq il-Kapuccini, Marsa, sa zmien hames snin mil-lum, b'kera doppju ghal dak li kien dovut lir-rikorrenti mill-inkwilina Felicia Sant qabel abbandunat dan il-fond, u tichadha ghall-bqija;
(iv) tawtorizza minn issa lir-rikorrenti sabiex, gheluq hames snin mid-data tal-lum, jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond battal bil-mezzi li tipprovdi l-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur