MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 70/2005/1

Ignazio Bugeja (ID 541033M)

vs

Giuseppa Camilleri

Il-Bord;

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti :

Illi huwa proprejtarju tal-fond bin-numru ufficjali ta' wiehed u erbghin (41) li jinsab fi Triq San Martin, Zurrieq, liema proprjeta hija tieghu b'wirt wara divizjoni li sehhet mal-ko-eredi, u tinsab mikrija lill-intimata;

Illi ai termini tal-art 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid rikorrenti ghandu dritt li jitlob il-permess lil dan il-Bord li jigi awtorizzat jirriprendi lira l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, u dan partikolarment peress illi l-intimata:

1. ilha zmien twil ma thallas il-kera dovuta, u
2. abbandunat u ma baqghetx taghmel uzu mill-fond de quo.

kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak bin-numru ufficjali ta' wiehed u erbghin (41) li jinsab fi Triq San Martin, Zurrieq.
2. Jipprefiggi lill-intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi.

Bl-ispejjes kontra l-intimata.

Ra ir-risposta tal-intimata li tghid:

Li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, peress li din hi r-residenza taghha, pero' stante l-eta' taghha gieli tkun ghandha bintha.

Semgha ix-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta ghar-ripreza ta' fond residenzjali bazata fuq zewg ragunijiet, jigifieri nuqqas ta' hlas tal-kera, abbandun u nuqqas ta' uzu tal-fond, ragunijiet dawn li mhux kollha isibu sostenn fil-ligi regolanti d-dritt tas-sid biex jirriprendi l-fond mikri. L-ewwel kawzali hija fil-fatt destinata li tfalli u dan il-Bord m'ghandux ghaliex jinoltra fit-tul dwarha. Kwantu l-kondizzjoni tal-kerrej li jhallas il-kera tal-haga mikrija, l-gurisprudenza kopjuza in materja ssostni illi huwa s-sid li jehtieglu jipprova li ghamel talba ghall-hlas u ma hemm lok ghall-ebda tigbid fit-tifsira tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Per ezemplari, ssir referenza ghas-sentenza **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t'Ottubru, 2004

fejn il-Qorti, *simplicitur,* rriteniet illi: "*Kwantu ghall-allegata morozita huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)*" u ma tirrizulta ebda sentenza fost il-hafna in mertu li jtennu mod iehor. Il-Qorti ma setghetx tkun cara aktar minn hekk. Inoltre, din l-interpellanza mhix mehtiega li ssir in iskritt (**Mary Borg et vs John Muscat** – App Civ 9 ta' Marzu 1994). Ghalhekk kawzali bazata fuq l-allegazzjoni li l-kerreja qatt ma hallset kera, anke jekk dak huwa fatt, mhix guridikament sostenibbli jekk ma tkun wahda ta' nuqqas ta' kera wara interpellanza kif trid il-ligi. Kien ir-rikorrenti stess li kkonferma li qatt ma rcevew kera minhabba dizgwid dwar il-wirt tal-genituri. L-intimata, minkejja dan, kkawtelat il-posizzjoni taghha billi ddepozitat din il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti kif jiddemostraw l-kopji tac-cedoli u ricevuti fol 99 sa 105 dwar il-kera dovuta fl-1992, 93, 94 u 95, kera depozitata kontra kuratur nominat biex jirraprezenta l-eredita' gjacenti ta' Carmelo Bugeja. Ghalhekk l-kawzali bazata fuq il-morozita' qed tkun michuda;

In rigward l-kawza tal-abbandun u nuqqas ta' uzu tal-fond, inghad mir-rikorrenti, hutu Spiridione u ohtu Grace Bugeja, illi din il-kirja bdiet madwar 50 sena ilu bil-kera ta' tmien liri maltin fis-sena li ghadha hekk sal-lum. Dan il-kera qatt ma thallas minn wara l-mewt tar-ragel tal-intimata. Madwar 25 sena ilu, jigifieri minn meta bint l-intimata bniet residenza ghaliha, l-intimata kienet marret tghix ma' l-istess bintha Catherine Camilleri f'124, Bronja Street, Zurrieq u r-rikorrent huwa xhud okulari ta' dan kollu ghax jara lill-intimata hemm kuljum. Wara li kienu intavolti dawn il-proceduri, r-rikorrent innota li l-faccata dilapitata tal-fond issa kienet imbajda. Precedentement ir-rikorrent u l-perit tieghu kienu accedew fil-fond biex jaghmlu spezzjoni izda hadd ma fethilhom ghax fih ma kien hemm hadd. Ufficjal tal-Pulizija stazzjonat l-ghassa taz-Zurrieq ghal dawn l-ahhar 19-il sena, ikkonferma illi gieli qassam atti lill-intimata fir-residenza 41, Triq San Martin, Zurrieq,

jigifieri il-fond mertu tal-kawza, u gieli ghaddihomlha fil-post ta’ bintha fi Triq Bronja.

L-intimata xehdet illi dik hija r-residenza taghha u gieli tmur fir-residenza ta’ bintha, kantuniera boghod u gieli torqod ghandha meta tkun marida. Bintha l-ohra toqghod ftit bibien ‘l fuq minn din it-tifla u tmur izzuraha ukoll, l-aktar minn meta miet zewgha, jigifieri, r-ragel tat-tifla. Bin l-intimata huwa guvni u joqghod ma’ l-intimata. Il-kera dejjem halsitu lill-genituri tar-rikorrent izda wara mewthom, hadd mill-ulied ma ried jaccetta l-kera ghaliex dawn kienu miggildin u bdiet tiddepozitaha l-Qorti. Il-kwistjonijiet dwar il-wirt jissemmew mir-rikorrent innifsu meta jghid li qatt ma kien ha passi kontra l-intimata ghaliex bejnu u bejn hutu kien hemm xi disgwid dwar il-wirt sakemm irrangaw bejniethom meta allura intavola dawn il-proceduri. Catherine Camilleri xehdet illi hija tahdem hinijiet bhal tal-Gvern u ommha spiss tkun ghandha izda filghaxija torqod fir-residenza taghha 41, St. Martin Street, Zurrieq, hlief meta ma tkunx tiflah. L-istess ikkonferma Michael Camilleri, bin l-intimata. Dan huwa kaz fejn il-Bord ihoss opportun jaghmel referenza ghal principju governanti l-oneru tal-prova, jigifieri *ei incumbit probation qui dixit non qui negat* u dan ghaliex l-allegazzjonijiet tas-sid rikorrenti ma jsibu l-ebda sostenn mill-fatti cirkondanti l-kaz in dizamina. Mhux biss, izda l-intimata u l-fatti specie kollha jiddemostraw proprju l-kuntrarju ta’ dak allegat. Is-sid rikorrenti donnu qieghed jistenna lil dan il-Bord jippenalizza lill-intimata ghaliex bajdet il-faccata meta binha jghid li dik hi haga li jaghmel regolarment u ma ngiebet l-ebda prova li din il-faccata, qatt kienet traskurata. Is-sid jghid li flimkien mal-perit tieghu kienu marru ghand l-intimata izda ma fethitx il-bieb u minkejja dan, ma ngieb ebda perit biex jixhed dwar din il-faccata. Ghalhekk l-allegat nuqqas ta’ manutenzjoni ma kienx wahda mill-kawzali vantata mir-rikorrenti, din kienet allegata biex tipprova l-abbandun, izda fi kwalunkwe kaz il-prova tal-abbandun u nuqqas ta’ uzu ma kienitx skontata. Huwa minnu illi l-intimata tqatta hafna hin ghand iz-zewgt ibniet taghha li joqghodu pass ‘l boghod izda ma jfissirx b’daqshekk li m’ghandhiex taghmel uzu mir-residenza taghha u ghalhekk ma kienx jispetta lill-

intimata tipprova dan, r-rikorrenti xorta wahda ma ppruvax li hi mhix qed torqod f'darha w ilha taghmel hekk ghal zmien tant twil li l-Bord ghandu jikkonsidra li zvestiet lilha nnifisha mill-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti jikkontendi li ghaliex jara lill-intimata fid-dahla tad-dar ta' bintha minn kmieni filghodu u anke filghaxija allura dan ghandu jfisser li m'ghadhiex tirrisjedi fid-dar mikrija. Ma hemm xejn insolitu li pulizija iqassam xi atti jew riferti fejn hu jaf li tista' tkun l-parti u dan specjalment fl-irhula u bliet taghna fejn hi prevalenti certu familarjeta'. Jekk pulizija ma nsibx lil parti indirizzata u jmur oltre dak minnu rikjest biex iwassal l-att kantuniera boghod m'ghandux jittiehed bhala vantagg f'kawza ta' din in natura aktar u aktar meta s-sid ma gab ebda prova li dan qed isir ghaliex l-intimata ma tkunx id-dar taghha. Ir-rikorrent isostni li tant l-intimata ma tkunx f'darha li hija irceviet ir-rikors promutur fl-indirizz ta' bintha. Jemergi infatti illi r-rikorrenti indika l-indirizz ta' l-intimata bhala li toqghod ghand bintha, izda l-Bord jaghzel illi jinjora hwejjeg bhal dawn intizi biex jintrappolaw lill-parti. Kwantu dak li verament jirrizulta mill-fattispecie tal-kaz, huwa pertinenti hafna l-insenjament emergenti mill-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta'Gunju 2001, kawza din fejn l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu fejn kien ritenut hekk:

Hija hawn rilevanti l-guridprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih………..billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha……. Ghalhekk fic-

cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu l l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

"Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga' lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu". (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici vs. Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal

zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......". ("Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha "kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu". Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.

Issa, ghalkemm fil-kawza odjerna ma ngiebitx il-prova li l-intimata qed tghix ma bintha minhabba mard jew anzjanita, il-Bord hu tal-fehma illi anke li kieku kien hekk, l-insenjament appena rikaptat ghandu jkun abbracjat ghad-decizjoni tal-kaz odjern. Ghalhekk anke fuq din il-kawzali r-rikorrenti m'ghandux ragun;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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