MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 42/2008

Lina Pisani (ID 51725M)
vs
Doris Axisa (ID 698350M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promoutur li jghid:

Illi hija tikri lill-intimata l-fond 64 Pisani Flats numru 2, Triq Hookham Frere, Gwardamangia ghall-skopijiet residenzjali versu l-kera annwali ta’ hames mija disa u hmasin Euro u hames centezmi (€559.05) li huma ekwivalenti ghal Lm240 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta’ Lulju 2008;

Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kira billi m’ghadhiex tirrisjedi fil-fond in kwistjoni u ghalhekk m’ghadhiex tuza l-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri u b’hekk bidlet id-destinazzjoni tal-fond mikri;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dain l_Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizza lill-esponenti li ma ggeddidx il-lokazzjoni wara l-iskadenza li jmiss u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-istess intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha hekk prefiss;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghall-awtorizzazzjoni biex ma tigix mgedda l-lokazzjoni wara l-iskadenza li jmiss, u konsegwentement l-ordni ghall-izgumbrament ta' l-esponenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

Illi mhux minnu illi l-esponenti m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk mhix tuza l-fond ghall-iskop li ghalih gie mikri u b'hekk ma biddlitx id-destinazzjoni tal-fond mikri, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghha;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta minn sid ta' fond mikri bhala residenza u bazata fuq il-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond minhabba abbandun mill-intimata kerrejja. Din il-kawzali hija kontemplata fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 meta u fil-kaz illi n-nuqqas ta' uzu ikun jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Jemergi mill-provi akkolti illi l-intimata mhix qeghda tghix kostantement fil-fond mikri lilha u dan ghaliex qed tiehu hsieb lill-ommha li tbati minn dizabilita' peress illi hija pupletika. L-intimata toqghod fi flat u ommha ma tistghax titla tarag filwaqt illi d-dar

t'ommha hija mghammra b'tarag tal-elettriku. L-intimata pero' tirritjeni li ghadha tghix fil-fond *de quo* flimkien ma' bintha xebba li behsiebha tizzewweg fi zmien sena u nofs izda ser taghmel zmien qasir tghix mal-intimata sakemm tixtri post ghaliha. Huwa ukoll pacifiku illi l-intimata kienet ghadha kemm zebghet il-gallerija, bajdet u bidlet il-kcina u dan biex tkun tista' tilqa' n-nies ghat-tieg ta' bintha. Tlett snin ilu l-intimata ukoll waqqfet topera hanut li kellha vicin ir-residenza taghha u kkonfermat illi hija torqod ghand ommha hlief meta tkun l-isptar u dan fi zmien tlett snin din grat gia sitt darbiet f'sena fejn tqatta perjodi bejn hmistax-il jum u xahar rikoverata. Hadd minn hmistax-il hutha ma jaghtu ghajnuna fil-kura ta' ommha minkejja li talbithom jissostitwuha almenu darba kull nhar ta' Hadd. Certu Anthony Pisani li jghix fil-fond sottostanti dak in kwistjoni jghid l-intimata ilha ma tirrisjedi hemm minn Novembru tal-2006, hadd ma joqghod f'dan il-fond u ilu ma jara lill-intimata ghal dik l-ahhar sena minkejja li l-posta tingabar minn bintha gieli darba u gieli darbtejn fil-gimgha. Il-karta' tal-identita' tal-intimata ghadha turi li toqghod fil-fond in kwistjoni u hi thallas ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma. Il-hwejjeg tal-intimata qeghdin f'dan il-fond u ghand ommha tiehu dawk il-hwejjeg li tkun tehtieg. Bint l-intimata ikkonfermat dan kollu kif ukoll li anke hi taghmel xi zmien tghix man-nanna taghha ghaliex ma tista' tkun prezenti waqt li qed isiru xogholijiet ta' riparazzjoni fid-dar minhabba li tbati mill-asthma;

Ezaminati dawn il-provi huwa bil-wisq evidenti illi dan ir-rikors ma jistax ikun deciz favorevolment ghar-rikorrenti u dan ghaliex il-gurisprudenza tghallem illi f'kazijiet simili u li ma jipperdurawx ghal zmien konsiderevolment twil l-inkwilin m'ghandux ikun rinfaccjat bl-estrem tal-izgomberu. L-intimata ilha tiehu hsieb ommha ghal dawn l-ahhar tlieta/erba snin u dan ghaliex ommha ghandha bzonn assistenza kontinwa. Skond certifikat tal-mewt akkluz ma rikors prezentat f'Ottubru 2011, omm l-intimata mietet f'Lulju 2011 u ghalhekk sehh dak li l-gurisprudenza b'kawtela kbira preventivament tichad meta l-fatti ikunu konsimili. Opportunement ssir referenza ghal sentenza **Theresa Chetcuti et vs Rita Abela (Rikors 40/2007)** deciz minn dan il-Bord fit-2 ta' Novembru 2011 fejn saret

referenza estensiva ghall-kawza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin, ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu hu. Fil-kaz odjern, u f'dak tar-Rikors 40/2007 l-intimata kienet allontanat ghall-perjodu sabiex taghti kura hi lil membru tal-familja taghha. L-insenjament emergenti mis-sentenza Felice vs Cini huwa meritevoli li jkun riprodott *in extensis* minn dan il-Bord kif gej:

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' joghod 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, set1a' 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.

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadopera l-istess logika ghal kawza odjerna u ghalhekk qieghed jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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