MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 144/2010

Anton Critien (I.D. 915446M) u n-Nutar Dottor Patrick Critien (I.D. 637153M), kemm f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Victoria Christensen (I.D. 57963M) assenti minn dawn il-Gzejjer

vs

Theresa Pace (I.D. 394024M) u ghal kull interess li jista jkollhom Saviour Pace (I.D. 257058M) u Simone Pace (I.D. 718360M) u wara l-mewt ta' Theresa Pace, b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Gunju 2013 l-atti kienu trasfuzi f'isem l-eredi prezunti Savious, Simone, Anthony, Josephine, Marie

Therese u Patricia ahwa Pace u din tal-ahhar rapprezentata minn Simone Pace bi prokura stante li hi assenti minn Malta.

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi huma proprjetarji flimkien tal-appartament numru wiehed (1) formanti parti mill-korp ta’ appartamenti numru hamsin (50) Magazines Street, il-Furjana, liema fond huwa mikri lill-intimata Theresa Pace bil-kera annwali ta’ seba’ u disghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€97.84) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza li thallset fil-15 ta’ Lulju, 2009 ghal perjodu bejn il-15 ta’ Lulju 2009 u l-14 ta’ Jannar 2010.

Illi l-appartament inkwistjoni huwa mikri lill-intimata bhala r-residenza taghha.

Illi dan l-ahhar u cioe’ fi Frar 2010, l-intimati Saviour u Simone Pace – li jigu ulied l-intimata Theresa Pace – talbu lir-rikorrenti sabiex idawru l-kera tal-fond imsemmi ghal fuq isimhom u dana stanti illi, ‘ex admissis’, l-inkwilina ommhom Theresa Pace kienet ilha tirrisjedi b’mod permanenti fid-dar residenzjali tal-anzjani ‘Central Home’ il-Mosta sa mit-18 ta’ Jannar 2007 u ma kienitx ser tirritorna lura fl-imsemmija residenza taghha, kif jirrizulta mill-istess dokumenti mibghuta minnhom lir-rikorrenti u li kopja taghhom qeda tigi hawn annessa bhala dokument A u dokument B.

Illi, ghalhekk, l-intimata Theresa Pace illum tilfet kull dritt fil-ligi illi tkompli tiddetjeni l-fond numru 50/1 Magazines Street il-Furjana u r-rikorrenti ghandhom kull jedd illi jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi fond.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-appartament numru wiehed (1) formanti parti mill-korp ta' appartamenti numru hamsin (50) Magazines Street il-Furjana u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati mill-imsemmi appartament u dana fi zmien qasir u perentorju li ghogbu jistabilixxi dan il-Bord. L-intimati jibqghu mharrkin ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tat-8 ta' Marzu, 2010, id-29 ta' Marzu 2010 u l-5 ta' Mejju 2010, u salv kull azzjoni ohra – inkluza dik ghad-danni – spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati skond il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi m'huwiex minnu li l-esponenti Teresa Pace tilfet kull dritt li tiddetjeni l-fond 50/1, Magazines Street, il-Floriana, u dana kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq eccepiet, l-esponenti Saviour Pace u Simone Pace huma ulied l-esponenti l-ohra

Teresa Pace u filwaqt li Saviour Pace llum ghandu 52 sena, Simone Pace ghandha 50 sena.

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq eccepiet, l-esponenti Simone Pace ilha tirrisjedi fil-fond 50/1, Magazines Street, Floriana ghal dawn l-ahhar hamsin sena, cioe' mindu twieldet. Dan jghodd ukoll ghall-esponenti Saviour Pace li, minkejja li bhalissa ghandu impieg barra minn Malta, fl-okkazzjonijiet li jigi Malta, huwa joqghod fil-fond fil-Floriana.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jkun il-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti *qua* sidien tal-fond residenzjali deskritt *supra* u mikri lill-intimat Theresa Pace, adew lil dan il-Bord bit-talba li jkunu awtorizzati jirriprendu l-istess mill-pussess taghha wara li saru jafu li ilha ma tirrisjedi fih mill-2007.

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi l-intimata kienet ammessa bhala residenti fid-dar tal-anzjani Age Concern f'Jannar tas-sena 2007 (Dok A fol 3) u dan ghal-serje ta' ragunijiet medici li rrendewha inkapaci li tghix wahidha. (Dok B fol 4). Fil-fond in mertu baqghet tirrisjedi bint il-kerrejja, l-intimata Simone Pace flimkien ma huha li izda peress illi jahdem fl-esteru, juza l-fond biex joqghod fih meta jkun qieghed lura Malta. Ir-rikorrent Anton Critien xehed illi l-ewwel darba li intebah li l-intimata ma kienitx ghadha tirrisjedi fil-fond lilha mikri kien meta uliedha Saviour u Simone baghtu *cheque* biex ihallsu l-kera u kitbu bil-lest ir-ricevuta biex tkun iffirmata mis-

sidien, favur taghhom minflok favur ta’ ommhom. Illi sa dak il-punt fl-iter tal-proceduri gia kien evidenti illi l-intimata ma kellha l-ebda possibilita’ li tirritorna lura f’dan il-fond minhabba l-kondizzjoni medika taghha u fis-seduta tat-18 ta’ Mejju 2013, d-difensur taghha informa lill-Bord bil-mewt tal-intimata fil-mori;

Issa kif diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna f’sitwazzjonijiet simili, mhux il-kaz li *mors omnia solvit* u dan specjalment minhabba l-fatt illi l-kirja tista’ tissucciedi favur l-ulied residenti mal-kerrej qabel il-mewt taghha. Irid jinghad izda, illi l-konsiderazzjonijiet tal-Bord ghandhom jindirizzaw l-ilment tar-rikorrenti prevalenti fil-mument li fih kien intavolat ir-rikors promutur u ghalhekk ma jistghax jiehu in konsiderazzjoni cirkostanzi li avveraw ruhhom wara dak il-perjodu. Fiz-zmien meta kien intavolat ir-rikors promutur, l-intimata kerrejja kienet tenuta mir-rikorrenti bhala infrangenti l-obbligi lokatizji taghha billi abbandunat il-fond lilha mikri u huma dan huwa l-pern tal-kwistjoni odjerna;

Illi sabiex ikun kompletat il-kwadru kollu, flimkien mal-fatti hawn esposti ghandu jizdied ukoll li minn sitt ahwa huma l-intimata Simone Pace li ghandha ‘l fuq minn hamsin sena li tghix f’dan il-fond u huha li ilu jahdem l-Ingilterra ghal dawn l-ahhar sitt jew seba snin, jirrisjedi fih meta jkun lura Malta darba kull sena. Dawn ghandhom ukoll ghad-disposizzjoni taghhom villeggjatura f’San Pawl il-Bahar pero’ dan m’ghandu jkun ta’ ebda soljev lir-rikorrenti fil-kawza taghhom;

Il-konsiderazzjoni principali ta’ dan il-Bord ghalhekk ghandha tkun jekk fiz-zmien li kien intavolat ir-rikors promutur l-intimata kienitx meqjusa li abbandunat il-fond bl-assenza taghha li tirrisjedi fih. Issa, kif pacifikament akkolt f’sensiela ininterotta ta’ sentenzi tal-Qrati taghna, inkwilin ma jistghax jitqies li jkun abbanduna l-fond jekk ikun mar jghix f’dar tal-anzjani ghaliex dak il-fond jibqa’ r-residenza tieghu u m’ghandux ikun imcahhad mill-prospettiva li jerga’ jirritorna fih. Dik il-fehma kienet prevalenti ghal-divesi snin izda bl-Att X tal-2009 jista’ jinghad li kien hemm temprament *ex lege* ta’ dan l-istat kristallizat fl-interpretazzjoni tal-ligi. L-artikolu 1555A introdott fl-Att fuq imsemmi issa jipprovdi illi huwa uzu hazin fil-kaz ta’ dar tal-abitazzjoni in-nuqqas ta’ uzu ghal aktar minn tnax-il xahar hlief ghal-ragunijiet,

fosthom dawk medici. L-istess artikolu imbaghad jipprovdi illi jekk l-inkwilin ma jibqghax 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. Fil-mument li fih kien intavolat ir-rikors odjern hadd ma kellu dritt ghat-trasferiment tal-kirja. Di piu’, l-intimata kienet gia ilha residenti b’mod permanenti u dipendenti f’istituzzjoni minghajr il-prospettiva ta’ ritorn fir-residenza mikrija taghha. Ir-rikorrenti huma korretti fl-interpretazzjoni taghhom tal-applikazzjoni tan-norma ta’ *ius superveniens* sabiex b’hekk ikun applikat l-artikolu 1555A tal-Kodici Civili. Anke li ma kienx hekk, l-gurisprudenza tinsenja illi la darba l-intimata gia ilha tul ta’ snin rikoverata f’istituzzjoni u ma hemmx il-prospettiva li tirritorna sia minhabba l-qaghda fizika taghha kif ukoll dik ekonomika li timpjega *fulltime carer* maghha, ma tikwalifikax biex tibqa’ fil-pussess tal-fond.

Huwa ghalhekk illi, l-intimata ghamlet uzu hazin tal-fond billi naqqset li tirrisjedi fih ghaz-zmien ferm aktar minn dak rikjest mill-ligi;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgomberu qed jipprefigi zmien disghin (90) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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