MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.

## PAUL COPPINI

Seduta tat-30 ta' April, 2015

Rikors Numru. 3/2013

**Charles Vella**

**vs**

**Pauline Cassar**

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta:

Illi l-esponenti hu proprjetarju tal-fond bin-numru dsatax (19), Triq Fontana;

Illi dan il-fond huwa mikri bħala dar resdinzjali lill-intimata u dan versu l-kera minima għall-fond residenzjali hekk kif stabbilita fil-Kodiċi Ċivili;

Illi r-raġel tal-intimata li kien jgħix ma l-istess intimata fil-fond mikri ilu ormai żmien twil mejjet;

Illi inoltre ulied l-intimata li kienu joqgħodu fl-istess fond, ilhom li żżewġu u telqu mid-dar;

Illi f'Ġunju tal-2012, l-esponenti sar jaf li l-intimata ilha min-Novembru tas-sena 2011 tgħix fid-dar tal-anzjani ġestita mis-Sorijiet ta' Pompej fil-Belt Victoria;

Illi jsegwi għalhekk li l-intimata mhijiex qed tagħmel użu minn din id-dar għall-iskop li għalih ġiet mikrija;

Illi għaldaqstant l-esponenti jixtieq jirriprendi l-pussess ta' dan il-fond, prevja t-terminazzjoni tal-kirja;

Talab li dan il-Bord jogħgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru dsatax (19), Triq Fontana, Fontana.

Ra r-Risposta ta' l-Intimata fis-sens:

1. Illi d-domanda tar-rikorrenti biex jieħu lura d-dar residenza tagħha hija bla basi legali u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjes kontra tiegħu;

2. Illi din hija l-unika dar ta' abitazzjoni tal-intimata u għalkemm hija reċentement kellha tmur toqgħod f'dar ta' anzjani mħabba l-eta u l-fatt li t-tifla li kienet toqgħod magħha reġgħet marret f'darha, hija mhix marida u tmur spiss id-dar matul il-ġurnata;

3. Illi l-esponenti tista' ma tkunx trid jew ma tkunx tista' tibqa fid-dar fejn fil-present tinsab rekoverata u għalhekk għandha d-dritt f'każ bħal dan li jkollha fejn tmur toqgħod u mhux issib ruħha fit-triq u dana skond il-ġurisprudenza kostanti tat-tribunali tagħha.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-każ.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent qed jibbaża t-talba tiegħu għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess tal-fond indikat fir-Rikors, fuq ir-raġuni li l-intimata allegatament m'għadhiex toqgħod f'dan il-fond u marret tirrisjedi f'dar tal-anzjani. Għalkemm mhux indikat speċifikament fir-Rikors, huwa evidenti li r-rikorrent qed jibbaża t-talba tiegħu fuq is-sub-inċiż (2) tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili,[1] li jaqra:

**"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**

[1] Introdott bl-ATT X tas-sena 2009

**inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, l-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 iċċertifikata 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**."

Mhux kontestat li din hija kirja mill-antiki li bdiet qabel l-1 ta' Lulju 1995, u għalhekk japplika għaliha dan l-artikolu. Lanqas huwa kontestat li r-rikorrent huwa sid il-fond li tiegħu qed jitlob ir-ripresa. Anzi dan jirriżulta ampjament mill-kuntratt ta' *datio in solutum* tal-24 ta' Jannar 1994,[2] kif ukoll miċ-ċedola ta' depożitu tal-kera tat-22 ta' Marzu 2013.[3] Huwa ammess ukoll li l-intimata tinsab rikoverata f'dar tal-anzjani u rriżulta li ilha hekk rikoverata sa mit-8 ta' Novembru 2011.[4] Għall-fini tal-proviso tas-sub-inċiż (2) tal-artikolu 1555A hawn fuq ċitat ma rriżulta li hemm ħadd li fuqu tista' tiġi trasferita l-kirja, u dan għaliex ir-raġel tal-intimata ilu żmien mejjet, u t-tliet uliedha kollha għandhom ir-residenza partikolari tagħhom.

Jibqa' biss għalhekk sabiex jiġi determinat jekk hemmx prova sodisfaċenti li l-intimata għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni li fih tinsab rikoverata kif titlob il-liġi. Ċertifikat f'dan is-sens ma ġiex prodott, imma rriżulta mill-provi li għal xi żmien wara li ġiet rikoverata fid-dar tal-anzjani li s-sorijiet dumnikani għandhom ir-Rabat, uliedha kienu joħorġuha għal xi ftit sigħat xi

[2] Kopja ta' liema tinsab esebita fl-atti bhala Dok. A a fol. 12 – 15 tal-process
[3] Ara kopja esebita bhala Dok.D a fol. 18
[4] Ara Nota ta' Suor Agnes Galea tad-9 ta' Dicembru 2013, a fol.27

darbtejn fil-gimgħa. Skond uliedha kienu joħduha fid-dar residenzjali tagħha biex tqatta xi ħin hemmhekk. Kienet pero' tiekol għand is-sorijiet, li kienu wkoll jieħdu ħsieb l-iġene personali tagħha. Ġara' pero' li maż-żmien, u dan huwa ferm komprensibbli, tenut kont li l-ntimata llum tgħodd tlieta u disgħin sena,[5] l-mobilita' tagħha naqset ferm, u dan kif ammetta l-istess binha Charles Cassar, fil-kontro-eżami tiegħu.[6] L-istess xhud jgħid li ommu tant trid tmur lura f'darha, li s-sorijet kienu kostretti jsakkruha fil-kmara tagħha u għalhekk hu u ħutu kienu qed jipprovaw isibu min ikun jista' jieħu ħsieb ommhom fid-dar tagħha u b'hekk joħorġuha mid-dar tal-anzjani. Sakemm pero' ġiet biex tingħata din is-sentenza ma jidhirx li dan il-ħsieb twettaq, u iżjed ma jgħaddi ż-żmien ser ikun neċessarjament ferm aktar diffiċli li ssib min ikun dispost jidħol għal dan l-inkarigu, iżjed mas-saħħa tal-intimata tiddeterjorha bl-eta'.

Hija għalhekk il-fehma taċ-Chairman li rriżulta sodisfaċentement li l-intimata għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni li fih tinsab rikoverata kif titlob il-liġi. Ir-referenzi li saru mill-intimata fin-Nota ta' sottomissjonijet responsiva tagħha, għal ġurisprudenza li ppreċediet l-emendi li daħlu fis-seħħ għal-liġijiet tal-kera permezz tal-Att X tal-2009, huma għal kollox irrilevanti, billi llum hemm artikolu tal-liġi speċifiku li jirregola din il-materja.

Għaldaqstant jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' t-talba u filwaqt illi jittermina l-kirja li l-intimata għandha fuq il-fond bin-numru dsatax (19) Triq Fontana, Fontana, b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u sittax (2016) id-data tal-iskadenza li jmiss,[7] jawtorizza r-ripresa tiegħu mir-rikorrent wara dik id-data.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

[5] In-numu tal-karta tal-identita' tagħha huwa 30322 G
[6] Ara kontro-ezami tas-17.10.2014 a fol. 50 - 56
[7] Ara kopja tac-cedola ta' depozitu tal-kera esebita a fol.18

**< Sentenza Finali >**

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