BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju 2024

AM Developments Limited (C-18510)

vs

Carmelo Schembri (600058M)

Numru fil-Lista: 9
Rikors Numru: 432/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' AM Developments Limited (C-18510) datat 18 ta' Mejju 2022 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond numru 49, Sta Maria, gja' bin-numru 35, fi Triq Santu Wistin, Hal-Tarxien, li jinsab mikri lill-intimat Carmelo Schembri bil-kera skond l-Att X tal-2009, u dan wara li kien gie rekwizizzjonat.

Illi l-fond gie derekwizizzjonat fl-4 ta' Ottubru 1999.

Illi mill-informazzjoni li ghandha l-esponenti l-intimat Carmelo Schembri ilu aktar minn tnax-il xhar ma juzax dan il-fond imsemmi ghall-abitazzjoni billi jinsab rikoverat fid-dar tal-anzjani ta' Bormla u huwa dipendenti b'mod permanenti fuq din l-istituzzjoni.

Illi inoltre, minn dak li tista' tara l-esponenti, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja u halla l-fond igarrab hsarat sostanzjali u nuqqas ta' manutenzjoni serja kif ser jigi pprovat fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-esponenti ghamlet minn kollox biex tipprova tikkontattja lill-intimat izda kollox irrizulta inutli.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) *jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat ghamel uzu hazin mill-fond mikri lilu, u ghaldaqstant hemm lok ghall-hall tal-kuntratt ta' lokazzjoni kif provdut fl-artikolu 1555 u 1555A tal-Kodici Civili;*

(ii) *f'kull kaz jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat ghamel hafna hsara fl-istess fond, u/jew li naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja u li ghaldaqstant hemm lok li l-kirja ma tiggeddidx ai termini tal-ligi.*

(iii) *konsegwentement, jawtorizza lis-socjeta' esponenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond numru 49, Sta Maria, gja' numru 35, Triq Santu Wistini, Hal-Tarxien.*

(iv) *Tiddikjara li l-intimat ikkawza danni lis-socjeta' esponenti b'nuqqasijiet tieghu.*

(v) *Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' esponenti okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.*

(vi) *Tikkundana lill-intimat ihallas dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.*

Bl-ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-intimat debitament notifikat ma weġibx.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tas-soċjeta rikorrenti ppreżentata fis-27 ta' Frar 2024 (fol 158 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 49, Sta Maria ġja bin-numru 35 fi Triq Santu Wistin Ħal Tarxien mikri lill-intimat u danni rizultat ta' użu ħażin tal-fond u ħsara sostanzjali

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-intimat ma deherx f'dawn il-proċeduri, la ressaq risposta u lanqas provi. Billi ma ressaqx provi ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan il-fatt xorta waħda għandu jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attur xorta waħda jrid jipprova l-pretensjoni vantanta minnu sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi intqal illi:

> *'Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

L-azzjoni hija bbażata fuq użu ħażin tal-ħaġa mikrija ai termini tal-Art.1555 u n-*non uso* ai termini tal-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Marion Borg et vs Mary Briffa (Appell Nru 43/11AE) deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu 2016** ngħad:-

> *1. Hi ġurisprudenza stabbilita li:*
>
> *… kerrej li jkun rikoverat, għar-raġunijiet ta' saħħa, f'istitut, sptar jew ma' membri tal-familja, ma jiġix li b'daqshekk hu jkun abbanduna jew irrinunzja għad-dritt tal-inkwilinat fir-rigward tal-fond lokat lilu. In subjecta materia s-sentenzi fl-ismijiet "Gauci –vs- Tabone noe", Appell, 14 ta' Dicemebru, 1956; "Pio Bonnici – vs- Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta' Novembru 1983; "Mary Abela noe – vs- Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri; 22 ta' April 1986; "Carmelo Ritchie –vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Gunju 1996; "Yvonne Cachia et –vs Avukat Dr. J. Zammti Mckeon noe", Appell, 23 ta' April 1998 u "George Felice – vs- Giovanni Cilia", Appell, 28 ta' Gunju 2001, fost ohrajn" (**Azzopardi vs Rodenas**, sentenza ta' din il-qorti tas-17 ta' Frar 2003).*
>
> *Dan l-istess ħsieb jinsab traċċjat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kolleġġjalment komposta fil-kawża fl-ismijiet "Inez Agius et -vs- Jane Scicluna", 8 ta' Novembru 1994. Fiha jingħad illi nonostante illi l-inkwilina kienet ilha għal xi 9 jew 10 snin tgħix ma' bintha, l-fatt li baqgħet tħallas*

> *il-kera, ħalliet ħwejjiġha u l-għamara fil-fond dawn huma provi sodi li jiddemostraw li non si tratta ta' abbandun" (**Brownrigg vs Camilleri**, sentenza ta' din il-qorti tal-20 ta' Ottubru 2003).*
>
> *Mill-assjem tal-provi jirriżulta li l-intimat baqa' jħallas il-kera f'ismu, ħalla ħwejjġu, eċċettwat chest of drawers (ara xhieda ta' Maria Bonnici, fol 113), fil-fond, u baqa' jżur il-post lokat lilu. Għal din il-Qorti, bħal Bord qabilha, dawn il-fatti komplessivament jiddemostraw li l-intenzjoni tal-kerrej qatt ma kienet waħda ta' abbandun. Trattandosi ta' persuna anzjana li kienet teħtieġ ċerta kura u prestar ta' attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi għar-raġunijiet ta' saħħa l-intimat mar jgħix f'Home. Din hi konsiderata eżiġenza wisq naturali ta' bniedem anzjan. Eppure ma għandux għal daqshekk tinġibed l-ebda konklużjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta' xi rinunzja għal kirja" (**Falzon et vs Agius**, sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Frar 2004).*

Bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, skond l-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fir-rigward ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għal aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija. Fis-sentenza **Michael Bonnici et vs Annetta Azzopardi et (Rik 128/17 JD) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-28 ta' Ġunju 2018** dwar l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi tali azzjoni intqal:-

> *Huwa għalhekk gravanti fuq ir-rikorrenti li jippruvaw żewġ elementi kardinali li huma n-nuqqas ta' abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il-xahar u d-dipendenza totali fuq dar tal-anzjani. Kwantu l-ewwel element, jemerġi mill-provi b'mod inkonfutabbli illi l-intimata ilha tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla mis-sena 2004. Dan hu konfermat mill-istess intimata u għalhekk il-Bord m'għandux għalfejn jinoltra aktar fuq dan il-fatt. It-tieni rekwiżit iżda jippostula fatti ferm inqas faċli u dan għaliex il-pern tad-dibattitu bejn il-partijiet jiffoka proprju dwar il-kelma "dipendenza" emerġenti mill-fatti in ispeċi. Mix-xhieda prinċipalment ta' Janet Silvio, manager tad-dar tal-anzjani u tal-intimata, jemerġi illi għalkemm l-intimata ilha diversi snin tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla hija persuna attiva tant illi tkun barra minn din id-dar f'diversi ħinijiet tal-ġurnata, issajjar u taħsel hwejjigha u ma għandha l-ebda forma ta' immobilta' li tirrendiha b'xi mod dipendenti fuq l-istituzzjoni. L-intimata ddikjarat illi l-unika raġuni għaliex tinsab gewwa l-home hi li tibża' tgħix waħidha għaliex tisma' ħafna dwar vendikazzjonijiet fuq l-anzjani. Għalhekk issib kenn fil-home iżda r-ritorn daqshekk frekwenti fir-residenza tagħha żżommha għaddejja. Il-kamra li għandha fil-home mhix kbira biżżejjed u kwanti abbiljamenti hi żżomm hemmhekk dawk tal-istaġun filwaqt li dawk tal-istaġuni l-oħra żżommhom id-dar tagħha.*

F'dan il-każ mix-xhieda ta' **Antoine Borg, in rappreżentanza ta' Cospicua Home fis-seduta tal-14 ta' April 2023 (fol 50 sa 54)**, jirriżulta li l-intimat ilu residenti b'mod permanenti fid-dar tal-anzjani Cospicua Home sa mill-11 ta' Ġunju 2020. Dan huwa korraborat mix-xhieda ta' **Matthew Vassallo, in rappreżentanza ta' ARMS Limited, li fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 (fol 29 sa 31)** xehed li ilu ma jiġi reġistrat konsum sa mill-2009 b'bilanċ pendenti ta' €10,814.67. Mill-file esebit minn Antoine Borg jirriżulta li l-intimat ibagħti minn kundizzjonijiet ta' saħħa varji, għandu nuqqas ta' mobbilita u huwa assistit erbgħa u għoxrin siegħa kuljum. Fil-fehma tal-Bord il-possibilita' li huwa jirritorna lura fil-fond hija remota jekk mhux ineżistenti. Fid-dawl ta' din il-probabilita' remota l-Bord iqis li l-elementi meħtieġa taħt l-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16 huma soddisfatti u huwa l-każ li n-nuqqas ta' użu tal-fond in meritu fiċ-ċirkostanzi għandu jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija li jammonta għall-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji.

Dwar it-tieni talba li l-intimat ikkawża ħafna ħsara fl-istess fond, mill-iskorta ta' sentenzi dwar din il-materja, ġie kemm-il darba rilevat li s-sid jista' jirriprendi pussess tal-fond jekk il-kerrej ikun għamel ħsara ħafna fil-fond. Sabiex is-sid jiżgombra kerrej wara allegazzjonijiet ta' ħsarat fil-fond irid jipprova li d-danni jridu jkunu gravi u l-ħsarat iridu jkunu ħafna. Tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita' u l-kondizzjoni tal-fond lokat imma ukoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur. F'dan il-każ il-Bord iqis li d-danni fil-fond huma sostanzjali u jammontaw għal ħafna ħsara. Kif ikkonstataw **il-Membri Tekniċi maħtura mill-Bord il-Perit Godwin Abela u Arielle Agius fir-rapport addizzjonali tagħhom (fol 153 sa 155)** u kif jidher mir-ritratti esebiti, il-fond huwa mitluq, il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat ħażin, u parti bix-xorok fuq travi tal-ħadid imendlin, problema ta' umdita', dħul ta' ilma u madum tal-kamra tal-banju imwaqqa'. Fil-fehma tal-Bord tali ħsarat ma jammontawx għal *wear and tear* u jinkwadraw fit-terminu ta' "ħsara ħafna". Fir-rigward tal-prova li l-ħsara saret mill-intimat, mill-file esebit minn Antoine Borg jirriżulta li qabel ma' daħal fid-dar tal-anzjani huwa kien għadu reġistrat li jirrisjedi fil-fond hekk kif jidher mill-karta tal-identita' tiegħu. Huwa kien ilu jirrisjedi fil-fond snin twal. Dan ifisser li l-fond kien abitabbli u funzjonabbli u kien fil-pussess tiegħu. B'hekk il-ħsarat saru waqt li l-fond kien mikri lill-intimat u fil-pussess tiegħu.

Is-soċjeta' rikorrenti qed titlob ukoll il-likwidazzjoni tad-danni sofferti. F'dan il-każ il-Membri Tekniċi qiesu li dawn jammontaw għal €7,750.43 skond ir-rapport addizjonali tagħom (fol 155). Il-Bord iqis dan l-ammont ġusitifikat fid-dawl tal-ħsarat preżenti fil-fond. Ir-rapport tal-Membri Tekniċi ma ġiex ikkontestat u lanqas saru mistoqsijiet in eskussjoni. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ser jillikwida d-danni fl-ammont ta' €7,750.43.

In kwantu għall-bilanċ pendenti ta' €10,814.67 għas-servizzi ta' dawl u ilma dovuti lil ARMS Limited, jirriżulta li l-kont huwa reġistrat f'isem l-intimat. Għalhekk l-ammonti dovuti lil ARMS mhumiex dovuti mir-rikorrenti iżda mill-intimat. F'każ li l-intimat jibqa

moruż fil-ħlas dovut lill-ARMS u l-ammont dovut jiġi saldat mis-soċjeta’ rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandha dritt ta’ rivalsa fil-konfront tal-intimat.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mill-kawża billi:-

1. Jilqa’ l-ewwel talba attriċi u jiddikjara li l-intimat għamel użu ħażin mill-fond mikri lilu, u għaldaqstant hemm lok għall-ħall tal-kuntratt ta’ lokazzjoni kif provdut fl-Art. 1555 u 1555A tal-Kodiċi Ċivili.

2. Jilqa’ t-tieni t-talba u jiddeċiedi li l-intimat għamel ħafna ħsara fl-istess fond u naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jawtorizza lis-soċjeta’ rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond 49, Sta. Maria, ġja numru 35, Triq Santu Wistin, Ħal Tarxien b’mod immedjat.

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jiddikjara li l-intimat ikkawża danni lis-soċjeta’ rikorrenti b’nuqqasijiet tiegħu.

5. Jilqa’ l-ħames u s-sitt talba u jillikwida d-danni sofferti mis-soċjeta’ rikorrenti fl-ammont ta’ sebat elef seba’ mija u ħamsin Euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€7,750.43) u jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma hekk likwidata in linea ta’ danni b’riżerva għad-dritt ta’ rivalsa tas-soċjeta’ rikorrenti fil-konfront tal-intimat fir-rigward tal-kontijiet ta’ ARMS Limited.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta’ Mejju 2024