



MALTA

## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-18 ta' April, 2002

Rikors Numru. 2/1999/1

**Salvina u Maria Concetta xebbiet Falzon, Carmen mart  
Anthony Borg Cardona**

**Vs**

**Edward Agius**

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti qalu;

Illi huma propjetarji tal-fond 50 Borg Olivier Street, St.Julians li huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' Lm22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena.

Illi l-intimat abbanduna l-fond tar-residenza teighu u mar joqghod f'Central Home, Independence Avenue, Mosta, MST 02 biex b'hekk abbanduna d-dar propjeta' tar-rikorrenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-fond in kwistjoni lilu lokat qed jinzamm maghluq u b'hekk qed jigrilu hsarat bin-'non uso'.

Illi b'dan in-'non uso' kif ukoll bl-abbandun tad-dar tar-residenza tal-intimat li huwa armel u li gie rikoverat fid-dar tal-anzjani mmexxija minn Age Concern Co. Ltd biex b'hekk sar bdiel fid-destnazzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond 50 Borg Olivier Street, San Giljan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta ta' l-intimat;;

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, tant illi l-intimat ghadu sallum jabita fil-fond numru 50, Triq Borg Olivier, San Giljan, bhala l-unika residenza tieghu;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-permess, ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera mhallsa puntwalment mill-intimat minghajr ebda rizerva, salv ghal-ahhar skadenza dovuta fl-1 ta' Jannar 1999;

3. Illi in oltre, nonostante l-fatt illi l-intimat kien ghamel perijodu temporanju f'dar tal-anzjani, huwa fl-ebda mument ma abbanduna l-fond, propjeta' tar-rikorrenti;

4. Illi, in oltre, l-intimat dejjem u ghadu sallum j iehu hsieb tal-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni, sabiex jassikura illi ma jigrilux hsara.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw illi jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-okumenti esebiti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tal-14 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. Ir-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond 50, Triq Borg Olivier, San Giljan, qabel 50, Trejjet Grenfell, San Giljan.

2. Il-kawzali li fuqhom hi msejjsa talba biex ir-rikorrenti jergghu jiehdu f'idejhom il-fond hemm tnejn:

(i) abbandun minnu naha ta' l-intimat tad-dar fejn kien jghammar ghax flok illum mar f' 'dar' Central Home, Vjal l-Indipendenza, l-Mosta u ghalhekk hemm bdil ta' destinazzjoni tal-fond.

(ii) Il-fond qed jinzamm maghluq u ghalhekk qed tigrilu hsara.

3. L-intimat illum ghandu 87 sena (fol 41). Hu armel u martu mietet fil-21 ta' April 1992 u kienet toqghod mieghu fil-fond 'de quo'. Fit-18 ta' Novembru l-intimat mar fis-Central Home ghax ftit qabel tah 'black out' u fehem li 'mhux tajjeb ghal wahdu' (fol 41).

4. L-intimat stqarr li jmur id-dar mikrija lilu meta hekk jixtieq, iwassluh qrafa bil-karozza, ghandu c-cavetta, jinzel ghaz-zewg festi tar-rahall u meta tkun gurnata sabiha. Bil-lejl jorqod fid-dar fejn ingabar. Mistoqsi jekk hux qieghed b'mod permanenti fis-Central Home, jghid li meta jrid jista' jitlaq u m'ghndux fejn imur hlief fid-dar mikrija lilu mir-rikorrenti. Hemm ghandu hwejgu u l-ghamara kollha. Izomm fis-Central Home affarijiet ta' l-ilbies bzonnjuzi (fol 41-46).

5. Ix-xhud Fleur Balzan, prodotta mir-rikorrenti u li kienet manager tas-Central Home sa l-ahhar ta' l-1999 stqarret li l-intimat johrog "prattikament kuljum", hu

bniedem independenti u ma jkunx jista' johrog meta jkun jehtieg certa kura. (fol 40)

6. Il-Bord li sema lill-intimat jixhed quddiemu, deherlu li l-bniedem hu b'sahntu minkejja l-ghadd ta' snin, hu fuq tieghu, mohhu car ghal kollox.

7. Minn kif imxiet il-kawza, l-parti l-kbira taghha, kienet dwar jekk ix-xhud Vanessa Bonnici, bint l-intimat kienet/ma kienetx, hi/m'hijiex toqghod fid-dar in kwistjoni. Ir-rikorrenti jsostnu li Bonnici mhiex toqghod u lanqas kienet toqghod ma' l-intimat. Ghalhekk "l-inkwilin effettivamente telaq mid-dar tighu u qed jaghmel xi haga biex jiffroda d-drittijiet tas-sidien."

8. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenza 'Falzon et vs Spampinato' li tistrieħ fuq sentenza oħra 'Cachia et vs Zammit McKeon noe' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera (diversament presedut fit-tnejn) fil-21 ta' Jannar 1998 u fit-30 ta' April 1997 (fol 124-130). Is-sentenza 'Cachia et vs Zammit McKeon noe' sar appell minnha u giet revokata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' April 1998. Il-Qorti ta' l-Appell b'referenza ghas-sentenza mogħtija mill-Bord li laqa' talba għall-izgumbrament ta' "mara anzjana, (li kienet) ilha rikoverata aktar minn hames (5) snin fl-Isptar SanVincenz De Paule, u li m'hiex fi stat li tiehu kura tagħha nnifisha u li ilha tul iz-zmien kollu li ilha l-isptar ma tmur fil-fond lilha mikri" qalet li din "tintroduci dottrina legali in materja li hija perikuluza u wahda li tmur kontra l-ispirtu tal-ligi kif espressa fil-Kap 69 u kif elaborata bil-gurisprudenza u tista' tkun ta' hafna incertezza..... Il-fatt li bid-diskors ta' zmien il-kondizzjoni fizika ta' l-inkwilina hzientet m'ghandiex tizvantaggja..... Ghalkemm bhala stat ta' fatt jirrizulta tassew li l-fond mikri lilu zmien twil ma jigi abitat mill-appellanti, fl-istess waqt ma rrizultax li hawn xi talba ta' abbandunament volontarju imma wiehed forzat. L-istess haga tapplika għall-aspett ta' permanenza – din trid tigi mistharrga flimkien ma' l-intenzjoni tal-inkwilin u mhux distakkata għal kollox minnha."

9. F'dik is-sentenza saret ukoll referenza ghall-ohra "Bonnici vs Livori" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Appell Civili) fit-30 ta' Novembru 1983 (mhux 1984) li kienet dwar htiega tas-sid li jiehu lura dar ghax kellu bzonnha ghall-familja waqt li l-intimata ma baqghetx fil-fond minhabba ragunijiet ta' sahha u marret toqghod ma' bintha.

"Kif inhu risaput, jigri ta' spiss, speċjalment fost nies ta' eta' avanzata li jkunu jghixu wahedhom, li dawn imorru ghall-ragunijiet ta' sahha jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, izda dejjem ikomplu jzommu darhom sabiex jekk jiddejq u jekk ifiequ, ikunu jistghu jirritornaw fiha....."

10. Il-Bord (kif presedut) ghalkemm kull kaz fih il-fattispecie tieghu, mexa fuq dan it-tagħlim tal-gurisprudenza u ma jistax jaqbel ma' certi sottomissjonijiet magħmula mill-abili difensur tar-rikorrent.

11. Kull bniedem ghandu jedd ghal daru. Minkejja z-zmien u s-sahha (?) l-intimat ma abbandunax id-dar. Il-mewt u x-xita Alla jaf meta. Ir-rikorrenti qed jghidu li kollox qed jigri biex jimkissru l-jeddijiet tagħhom. Qishom qed iharsu lejn il-gejjieni qarib:

"(l-intimat) ma jistax jibqa' jzomm dar biex neputija, neputija li ma kienetx tghix mieghu ghada, pitghada tipperpetwa l-kirja antika tal-1900 ghax jista jkollha l-protezzjoni taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta."

12. Apparti l-fatt li l-ligi hi li hi, l-intimati stess jghidu li Bonnici la kienet u lanqas qed tghix ma' l-intimat. Ma jistghux fl-istess hin jghidu li xi hadd qed 'jipperpetwa' l-kirja. Il-Bord mhux imsejjah f'dan ir-rikors biex jiddeciedi jekk Bonnici hiex kerrejja jew le. Il-kerrej hu l-intimat u mhux in-neputija tieghu u l-kawzali huma li huma.

13. Huwa minnu u jirrizulta li Bonnici tixtieq li l-fond idur fuqha: Bdiet tmur ghand in-nannu u n-nanna, hi registrata ghal vot fuq il-fond in kwistjoni (fol 79-85) u mhux fuq id-dar ta' missierha u ommha. Minn Mejju 1995 sa xi sena u nofs wara kienet tagħmel xogħol ta' bil-lejl u

## Kopja Informali ta' Sentenza

ma kienetx toqod fil-fond in kwistjoni (fol 60-62). Il-genituri taghha xi snin ilu talbu li l-kirja iddur fuqha. Imma ma jistghax jinghad li ma kienetx taghti ghajnuna lin-nannu u n-nanna meta din kienet ghada hajja. Il-Bord irid jiddeciedi fuq l-affarijiet kif inhuma llum u mhux fuq x'jista' jigri fil-hajja ghada jew pitghada. Il-premessa tar-rikorrenti hi wahda: l-intimat telaq mid-dar ghax mhux b'sahhtu, sahtu qed tmur lura, allura m'ghandux jedd li jzomm daru. L-argumenti tar-rikorrenti qed jinbnew kollha fuq hekk. Lill-Bord ma jirrizultalu l-ebda qerq jew frodi – allegazzjonijiet serji li jehtiegu provi biex il-gudikant ikollu konviciment morali.

14. Ghalhekk l-ewwel kawzali – abbandun/bdil ta' destinazzjoni ma tirrizultax. Ma ngabet l-ebda prova li fid-dar hemm xi hsara (it-tieni kawzali)

Il-Bord, ghar-ragunijiet fuq imsemmija jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha bl-ispejjez kontrihom.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----