MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 20/2009

Charles Grech Mallia (ID 550137M) u martu Mary Grech Mallia (ID 701636M)

vs

Carmela sive Carmen Flatley (ID499559M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimata l-fond 91/92 Triq San Gorg, San Giljan versu l-kera annwali ta’ €65.22 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fl-1 ta’ Mejju u fl-1 ta’ Novembru u l-iskadenza li jsmiss taghlaq fl-1 ta’ Mejju, 2009.

Illi l-intimata m’ghadiex toqghod fil-fond inkwistjoni u ghalhekk bidlet id-destinazzjoni tal-fond u inoltre, halliet il-post jaqa’ fi stat abbandun tant illi ghandu bzonn

riparazzjonijiet sostanzjali kemm fl-aperturi kif ukoll strutturalment.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li ma jgeddidx il-kera mill-iskadenza li jmiss u li jirriprendi l-pussess tal-istess fond u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-proprjeta' fuq imsemmija fi zmien qasir u perentorju u jigi hekk lilha prefiss.

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

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

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi kuntrarjament ghal dak allegat, l-intimat ma bidlitx id-destinazzjoni tal-fond lilha mikri hekk kif qed jigi allegat mir-rikorrenti;

3. Illi l-fond indikat ghandu jitqies li ghadu r-residenza oridinarja tal-intimata' benche' li attwalment pero' temporanjament tinsab rikoverata fl-isptar Monte Karmeli u skond il-gurisprudenza palesi ta' dan il-Bord;

4. Illi inoltre, l-intimata tinsab fl-ahhar jiem ta' preparamenti biex terga' tibda tirrisjedi barra mill-isptar b'mod indipendenti u dan wara li nghatat il-kura b'success ghall-kundizzjoni mentali li kienet afflitta minnha tul dawn l-ahhar xhur;

5. Illi l-intimata dejjem kellha kull intenzjoni li tirritorna lura sabiex tabita fil-fond indikat u fil-fatt m'ghandha imkien iehor fejn tmur meta fil-jiem li gejjin thalli l-isptar biex terga' tibda hajja indipendenti;

6. Illi l-allegazzjonijiet li l-fond jinsab fi stat ta' abbandun tant illi ghandu bzonn riparazzjonijiet

sostanzjali kemm fl-aperturi kif ukoll strutturalment, huma lkoll inveritiera;

7. Salv ecezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti irid jinghad mill-ewwel illi dan il-fond verament jinsab fi stat ta' abbandun kif allegat mir-rikorrenti. Dan l-istat huwa wiehed tali li l-fond kien misjub miftuh diversi drabi mir-rikorrenti u kienet issejhet il-pulizija sabiex tinvestiga la darba fih ma kien qed jirrisjedi hadd. Il-fond huwa serjament priv minn xi forma ta' manutenzjoni u basta li wiehed jara dak li kkonstataw il-periti membri ta' dan il-Bord fir-relazzjoni taghhom li lanqas setghu jifthu wiehed mill-bibien tal-fond u anqas setghu jikkompletaw l-access minhabba l-imbarazz li hemm fil-fond. Il-periti membri rrapurtaw illi l-fond huwa zdingat b'xi xorok maqsumin u mtebbghin bl-ilma perkolanti mil-bejt f'kamra minnhom, gallarija bi hgieg miksur u saljatura taghha spustjata minn xi ingenji li ghaddew minn tahtha. Wara rapporti lill-pulizija, r-rikorrenti kien tenut izomm il-fond maghluq b'katnazz sabiex ma jkunx accessibli ghall-nies b'intenzjonijiet hziena. Il-*meters* tad-dawl u ilma ilhom ma jinqraw mill-2007 ghaliex hadd ma jiftah meta jaccedi l-*meter reader*;

Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti isostni grafikament dak minnu allegat u del resto accertat mill-periti membri tal-Bord. Ghalhekk tekninkament jezisti l-abbandun u konsegwenti bdil ta' uzu tal-fond fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta.. Din il-konkluzzjoni hija sorretta ukoll mir-risposta tal-intimata stess li tghid illi hi rikoverata fl-isptar Monte Carmeli. Pero' kif pacifikament ritenut mill-gurisprudenza vasta in rigward, dan l-istat ta' fatt wahdu mhux bizzejjed sabiex tkun skatata s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament b'mod specjali meta persuna ma tkunx qed tirrisjedi fil-fond lilha lokat proprju minhabba

htiega ta’ kura medika. Opportunement irid jinghad ukoll illi l-htiega ingenti ta’ riparazzjonijiet fil-fond mhux qed jitqiesu minn dan il-Bord bhala “hsara hafna” kif rikjesti fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u dan ghaliex ghalhekk minkejja li f-fond verament jinsab fi stat ta’ zdingar u nuqqas ta’ manutenzjoni, ma tirrizultax dik il-hsara li tehtieg xi perizja straordinarja biex tissewwa (**Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta’ Mejju 2010)**. Invece, dan in-nuqqas ta’ manutenzjoni, hmieg u zdingar, qed ikun meqjus bhala parti mill-prova tal-abbandun;

Issa, irid jinghad illi l-intimata ikkoncediet fl-objezzjoni taghha illi tinsab rikoverata l-isptar Monte Carmeli izda ghadha tqis il-fond bhala r-residenza taghha u qed taghmel il-preparamenti kollha mehtiega sabiex terga tirritorna fih wara li tinghata kura b’success ghall-marda taghha. Fuq skorta ta’ numru infinit ta’ sentenzi in materja, din hija raguni bizzejjed sabiex il-Bord jichad it-talba. Per ezemplari, ssir referenza ghas-sentenza ta’ spiss citata minn dan il-Bord fl-ismijiet **George Fileci vs Gianni Cini App 28.6.2001** li tista’ tinkwadra ahjar dan l-aspett tal-vertenza. Minkejja dan, ma jistghax ma jkunx notat illi minkejja l-allegati preparamenti, meta sar l-access mill-periti membri tal-Bord f’Dicembru 2011 l-intimata jew rapprezentata taghha ma kienux prezenti u l-fatti riskontrati mill-periti membri u dettaljati fir-relazzjoni taghhom certament juru li ma kienu saru l-ebda preparamenti sabiex persuna tkun tista’ tghix f’dak il-fond li ma kienx fi stat li jghixu fih in-nies. L-intimata jew rapprezentanta taghha ma ressqu l-ebda prova ghal konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord u anqas dehret f’dawn il-proceduri u ghalhekk l-eccezzjoni li jista’ jikkoncedi dan il-Bord ghall-prova teknika mressqa mir-rikorrenti hija soggetta ghall-limitu ta’ kemm wiehed ghandu jikkoncedi bhala zmien qabel japplika s-sanzjoni tal-izgumbrament;

In mankanza ta’ hjiel da parti tal-intimata jekk fil-verita’ hix f’posizzjoni illi terga tibda tabita’ fil-fond in kwisjtoni, dan il-Bord huwa tal-fehma li t-talba tar-rikorrenti ghandha tkun akkolta.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien tlett (3) xhur mil-lum

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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