MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2013

Rikors Numru. 68/2007/1

B. Tagliaferro and Sons Ltd [C 817]

vs

Vincent Camilleri

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti tikri l-appartament numru 15, fil-Block nr. 1, f'St. Mary's Flats, Censu Scerri Street, Sliema lill-intimat bil-kera ta' erba' u erbghin lira maltija (Lm44) fis-sena li jithallas kull tlett xhur bil-quddiem bl-iskadenza li jmiss taghlaq fil-5 ta' Jannar, 2008;

U billi l-atturi xtaqu jiehdu lura l-pussess tal-fond fuq premess ghar-ragunijiet segwenti:-

a) Illi l-fond m’ghadux tintuza ghar-residenza ta’ l-intimat u anzi tidher li hija fi stat ta’ abbandun komplet u ma hix qed tigi uzata u dan ghal diversi snin;

b) Illi ghalhekk ukoll l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond premess;

c) Illi in oltre b’dan l-abbandun u nuqqas ta’ manteniment, l-intimat ghamel diverzi hsarat lil fond tant li ma jistax jerga jigi rez abitabbli facilment, kif anke jirrizulta mir-rapport tal-perit Andrew Ellul hawn anness.

Ghaldaqstant filwaqt li jaghmlu referenza ghas-suespost u ghall-provi kollha li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta’ l-fond fuq deskritt.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta’ Lulju, 2006 kontra l-intimata.

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

1. Illi l-esponent ilu jikri minghand l-intimata bhala r-residenza tieghu l-appartament numru 15, f’Block 1, St. Mary’s Flats, fi Triq Censu Scerri, Sliema veru l-kera ta’ erbgha u erbghin lira (Lm44) fis-sena bil-quddiem u dan mis-sena 1984;

2. Illi tul dawn l-ahhar snin, l-esponenti kien offra diversi drabi l-kera lill-intimata, liema kera giet rifjutata u ghaldaqstant giet depozitata taht l-awtorita’ tal-Qorti tal-Magistrati (Malta), u ghaldaqstant huwa dejjem osserva l-kondizzjoni tal-hlas dovuta lir-rikorrenti;

3. Illi l-esponenti qieghed juza l-appartament in kwistjoni bhala residenza unika tieghu, kif dejjem ghamel u skond il-kondizzjonijiet tal-kera originali, illi huwa minnu li ghal xi snin l-esponenti ma kienx qieghed jokkupa l-istess fond il-hin kollu, izda dana huwa ghaliex kien qieghed taht kura medika u kellu bzonn jibqa’ fi sptar, u ghal xi zmien wara, sakemm rega’ fieq sewwa tant li seta’

jghix wahdu, kien ikun spiss ghand ohtu, illi, madankollu, dana ma fissirx li bidel l-uzu ta’ l-appartament in kwistjoni, u fil-fatt, issa li huwa kapaci jerga’ jghix ghal rasu, huwa jinsab residenti b’mod regolari fil-fond;

4. Illi persuna li hija kkurata fi sptar jew istitut ghal ragunijiet medici ma tkunx qieghda tirrinunzja ghar-residenza taghha, galadarba ghandha l-intenzjoni li tirritorna f’dik ir-residenza, kif dejjem kien il-kaz ta’ l-esponenti;

5. Illi jekk tigi milqugha t-talba tar-rikorrenti, l-esponenti ma jkollux fejn jghix galadarba huwa jinsab residenti fil-fond in kwistjoni, minghajr residenza alternattiva;

6. Illi di piu, l-intimata giet mitluba diversi drabi taghmel tiswijiet ta’ natura straordinarja fis-saqaf ta’ l-imsemmi fond, liema jistghu jikkostitwixxu periklu ghall-hajja jew sahha ta’ l-esponenti li qieghed jghix fih, u ghaldaqstant jekk qed issir hsara fil-fond in kwistjoni din hija kkawzata unikament min-negligenza tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti B. Tagliaferro and Sons Limited ghandha tigi michuda bhala infondata fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez u interessi legali kollha kontra l-istess B. Tagliaferro and Sons Limited jew fin-nuqqas tigi provduta residenza alternattiva ghar-rispondenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi l-fond in mertu kien inkera mis-socjeta’ rikorrenti lill-intimat fl-1972. Fis-sena 1996 is-socjeta’ rikorrenti kienet inizzjat ezercizzju sabiex taghmel valutazzjoni tal-proprjetajiet kollha taghha permezz tal-perit arkitett taghha. Rapport rilaxxjat mill-istess perit dwar spezzjoni li saret fl-4 ta’ Lulju 1996, jghid illi l-fond

mhux wiehed abitat kif ukoll li huwa priv minn manutenzjoni interna. Inoltre hemm penetrazzjoni ta' ilma u travi msaddin li kienu qed jikkawzaw xquq fil-hitan oltre xorok miksurin fil-kcina li nducew lill-istess perit jirrakkomanda tiswija tas-saqaf. Fl-istess zmien ta' din l-ispezzjoni, r-ragel ta' oht l-intimat kien ikkomunika mas-socjeta' rikorrenti u infurmaha illi l-intimat jinsab rikoverat l-isptar Mount Carmel. Fis-sena 2004 l-girien kienu avvicinaw lis-socjeta' rikorrenti biex jinfurmawha illi ma kien qed jghix hadd fil-fond. Kull tentattiv sabiex issir komunikazzjoni mal-intimat kellu ezitu negattiv ghaliex l-intimat qatt ma kien notifikat la b'ittri registrati u anqas bir-rikros promutur sakemm ma sarx rikors ghall-procedura tal-affissjoni u publikazzjoni;

L-intimat jikkoncedi illi ghamel zmien, u fil-fatt zmien twil, rikoverat l-isptar Mount Carmel izda xorta wahda kien jghaddi ljieli d-dar f'perjodu differenti tar-rikoveru tieghu. Bhala parti mill-kura tieghu, l-intimat kellu jaghmel znien jghix ghand ohtu biex jirriabilita ruhu. L-istess intimat jghid illi fis-sena 2006 ghamel xogholijiet estensivi fil-fond minhabba hsarat fil-pajpijiet tal-ilma b'nefqa ta' madwar Lm800 li hallsuhom il-familja ta' ohtu. Gara ukoll illi oht l-intimat u zewgha ghamlu zmien morda u din kellha effett fuqu billi waqa' f'telqgha izda kollox rega' ghadda ghall-ahjar wara xi zmien. L-intimat jghid illi din il-kawza affettwatlu s-sahha mentali tieghu ghaliex ma jafx x'ser jaghmel jekk ikollu jizgombra mill-fond;

Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman, irrapurtaw illi appena dahlu fil-fond kien rinfaccjati b'intiena qawwija tant li hasbu li kien hemm xi annimali mejta izda wara rrizulta illi r-riha kienet provenjenti minn ikel mhux ikkunsmat senjatament ikliet ippakjata konsenjati taht l-iskema *meals on wheels*. Il-periti membri kkonstataw xorok maqsuma fis-saqaf tal-kcina, konsenturi fil-hajt divizorju, tbajja ta' sadid fil-madum tal-art u nuqqas ta' manutenzjoni fl-aperturi u hitan esterni u nuqqas ta' tibjid fl-intern. Kawza ta' nuqqas ta' manutenzjoni esterna kien hemm sadid fit-travi fil-blajjet u fil-galleriji. Il-periti membri kkonkludew illi mid-

dehra tal-fond, nuqqas ta' hwejjeg, ikel u oggetti ta' tindif, hemm "nuqqas ta' ghijxien fil-post";

Ezaminati dawn il-provi, dan il-kaz jirrientra f'dik il-kategorija ta' kawzi li l-gurisprudenza tissugerixxi kawtela partikolari. Kwantu ghall-allegazzjoni ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond fuq il-premessa li l-fond huwa abbandunat, huwa pacifiku illi l-intimat ghamel zmien twil ma juzax il-fond minhabba li kien rikoverat l-isptar Monte Carmeli. Issa jidher li qieghed jerga jiffrekwenta l-fond anke jekk mhux b'mod kostanti. Tajjeb li jkun mfakkar dak li tirritjeni l-gurisprudenza in rigward, jigifieri illi l-kerrej m'ghandux isofri l-estrem tal-izgomberu meta huwa ma juzax il-fond lilu mikri minhabba li jkun irrikorra ghall-kura ghall-mard tieghu. Dan il-principju kien hafna drabi s-sors ta' ezitu negattiv ghat-talbiet tas-sid tant illi kien ukoll applikat ghal dawk ic-cirkostanzi fejn l-inwkilin ikun ghamel zmien ma jirrisjedix fil-fond mikri ghaliex ikun mar joqghod ma' familjari biex jipprestalhom ghajnuna f'kazijiet ta' mard. In rigward tajjeb li ssir referenza ghall-kawza **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 fejn kien ritenut, *inter alia*, illi *"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici vs. Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......". ("Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85*;

Kwantu ghall-hsarat li indubjament kienu pruvati, dan il-Bord ma jistghax ma jirrimarkax illi bl-adezjoni ta' rapport tekniku a fol. 3, s-socjeta' rikorrenti kien gia konsapevoli tal-hsarat fit-travi, l-konsenturi u x-xorok sa mill-4 ta' Lulju 1996. Ksur fix-xorok naturalment ma jsirx minn naha ta' gewwa l-fond izda jew mill-estern jekk ikun bejt jew mill-fond sovrapost jekk ikun hemm fond sovrastanti. Dan il-Bord ma jistghax jifhem kif is-socjeta' rikorrenti stenniet dan iz-zmien kollu biex taghmel ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja hi stess b'rizerva ta' risarciment mill-intimat. Minflok illi ghamlet dan, is-socjeta rikorrenti ghamlet proprju dak li twissa kontra tieghu l-gurisprudenza, igifieri li taghmel rikors ghal-ligijiet b'sorpriza kontra l-intimat kerrej. Fil-kawza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** kien ritenut illi: "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a **Vol XXXIII plp181; Vol XXXVI pl p164 u Vol XLII pl p302";**

Issa, l-hsarat lamentati jehtieg li jkunu tali li jammontaw ghall- "hsara hafna" li jimmeritaw l-estrem tal-izgombru. Dan il-punt kien trattat in extensio fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** u applikat l-insenjament hemm emergenti, l-hsara hawn lamentata mhix tali li ma tistghax tissewwa b'opera ta' natura ordinarja anke jekk tirrikjedi bdil ta' saqaf. Hija dik il-hsara li tirrikjedi opera straordinarja bi spiza sinjifikanti li ghandha twassal ghall-estrem tal-izgomberu u dan certament mhux il-kaz fil-kwistjoni hawn devoluta.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tas-socjeta' rikrorenti bi spejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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