BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Alberta *sive* Bertha Caruana Dingli detentrici tal-karta tal-identita` bin-numru 686336(M) u Lucy Ella Perceval Maxwell detentrici tal-karta tal-identita` bin-numru 145037(M)

vs

Rose Mifsud detentrici tal-karta tal-identita` bin-numru 134931(M)

Rik Gur Numru: 75/2016

Illum 4 ta' Ottubru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alberta *sive* Bertha Caruana Dingli u Lucy Ella Perceval Maxwell tal-20 ta' Lulju 2016 li jaqra hekk:

1. Illi huma jikru lill-intimata Rose Mifsud id-dar ta' residenza numru tnax (12), Triq il-Lunzjata kantuniera ma numru wiehed (1), Triq San Lawrenz, Sliema bil-kera ta' €53.58 fis-sena. L-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2017;

2. Illi jirrizulta li Rose Mifsud mhiex qieghda tabita f'dan il-fond li jinsab ghal kollox abbandunat u ghalhekk mhuwiex qieghed jintuza mill-intimata ghall-iskop li ghalih gie mikri;

3. Illi jirrizulta ukoll li hemm hsara konsiderevoli fil-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u tiswijiet mill-intimata;

4. Illi r-rikorrenti talbu l-intimata tirrilaxxja l-pussess tal-fond b'ittra (Dok. A) datata l-14 ta' Gunju 2016 izda ma rcevew l-ebda risposta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu ghal ragunijiet ta' fuq u a tenur tal-Ariklu 9(a) tal-Kap. 69 li dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti ma jggedux il-kirja tal-fond 12, Triq il-Lunzjata kantuniera ma' 1, Triq

San Lawrenz, Sliema fl-iskadenza li tmiss u jaghti lill-intimata terminu qasir u perentoruu biex tizgombra mill-fond.

Bl-ispejjez.

Ra ir-risposta ta' Rose Mifsud tal-1 ta' Novembru 2016 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi in effett r-raguni ghaliex l-fond *de quo*, li huwa fond antik hafna mhuwiex jintuza bhalissa huwa minhabba li qed isiru xogholijiet konsiderevoli sabiex l-istess jigi ghal kollox modernizzat. Dawn ix-xoghlijiet jikkonsistu f'benefikati u mhux f'hsara.

Sema x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Mill-provi irrizulta:

1. L-intimata hija mara anzjana li ghandha madwar sebgha u tmeinin (87) sena.

2. Il-fond in kwestjoni kien jinkera lil John Mifsud, ir-ragel tal-intimata Rose Mifsud. Meta huwa miet l-armla tieghu baqghat tirrisjedi fil-fond flimkien ma' Vivie Said. Jirrizulta li ghal xi zmien kienu jirrisjedu fl-istess residenza hut Vivie Said u cioe' Raymond u Anthony Mifsud kif ukoll binha Michael Said. Mill-afffidavit ta' iben l-intimata, Raymond Mifsud[1] kif ukoll tan-nepputi tieghu Michael Said[2] jidher car li l-fond ilu snin twal fil-pussess tal-intimata u zewgha tant illi binha jghid, "*jien trabbejt f'dik id-dar minn twelidi"* filwaqt li Micahel Said jghid li hekk kif wasal lura mill-Inghilterra ma ommu fis-sena 1984 huwa beda jirrisjedi flimkien maghha u mal-intimata gewwa l-fond in kwestjoni minhabba problemi familjari.

[1] A fol. 161 sa 163 tal-process
[2] A fol. 152 sa 155 tal-process

3. Iben ir-rikorrenti Bertha Caruana Dingli, it-Tabib Gordon Caruana Dingli[3] fl-affidavit tieghu jghid li l-ahhar li thallset il-kera mill-intimata kien fl-1 ta'Jannar 2014. Huwa jispjega li fil-11 ta' Gunju 2015 tramite *e-mail* mibghutha minn Sandra Debono gie mgharraf li l-fond in kwestjoni kien ilu vojt minn Novembru tas-sena precedenti wara li giet nieqsa Vivie Said li kienet tirrisjedi flimkien mal-intimata[4]. It-Tabib Caruana Dingli jispjega li Darryn Portelli[5], Agent tal-proprjeta` permezz ta' *e-mail* mibghuhta fl-14 ta' Marzu 2014 informah li hekk kif acceda fuq il-post fil-prezenza ta' Raymond Mifusd, qallu li l-proprjeta` tinsab vakanti. L-istess diskors kien intqal direttament lilu minn Raymond Mifsud meta kien mar jispezzjona d-dar fejn sab li l-proprjeta` kienet, "*fi stat hazin generalment u ma kien hemm ebda sinjal li kien hemm xi hadd jghix fiha.*[6]" Bint ir-rikorrenti Lucy Perceval Maxwell, Fiona Perceval Maxwell kif spegat mit-Tabib Gordon Caruana Dingli kienet avvicinatu wara li fl-4 ta' Novembru 2016 sabet xi haddiema jahdmu fuq il-bejt tal-fond. Kif kellmithom huma spejgawla li kienu gew ingaggati jaghmlu xi xoghlijiet minn Michael Said. Michael Said wasal fuq il-post xi ftit tal-hin wara fejn sahaq li kellu kull dritt jaghmel dawn ix-xoghlijiet in vista tal-fatt li l-karta tal-identita` tieghu tinsab registrata fuq il-fond in kwestjoni.

4. Konsegwenza ta' dawn ix-xoghlijiet ir-rikorrenti gew interpellati mil-gar tal-istess fond Martina Venuto, b'ittra legali datata l-20 ta' Jannar 2017[7], "*sabiex fi zmien jumejn mid-data ta' dina l-ittra tnehhu l-katusi kollha minnkom jew min minnkom, installati mal-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi u kif ukoll l-katusi installati fuq il-faccata tal-fond proprjeta tal-mittenti u dan stante li tali katusi gew hekk installati b'mod abbusiv u illegali*" kif ukoll mill-Awtorita tal-Ippjannar permezz ta' Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq mahrug fis-27 ta' Marzu 2017 kif ikkonfermat mix-xhieda ta' Oliver Magro[8], rapprezentant tal-istess wara li kien hemm ksur tal-kontroll

[3] A fol. 127 sa 130 tal-process
[4] A fol. 128 tal-process
[5] A fol. 129 tal-process
[6] A fol. 129 tal-process
[7] A fol. 122 sa 123 tal-process
[8] A fol. 137 sa 141 tal-process

tal-ippjanar billi, "*Bdilt apromarta bil-balavostri, ghal wahda b'hajt solidu fil-livell tal-bejt, u dan kollu minghajr permess*.[9]"

5. Minn Jannar tas-sena 2015 l-intimata marret tghix f'*Casa Leone*, dar tal-anzjani f'San Giljan. Mix-xhieda ta' Doris Aquilina[10], *Home Manager* ta' *Casa Leone* irrizulta li l-intimata tbati mid-*dimentia* u ddiskrevietha bhala "*semi-dependent*" li "*ma tistax tghix wahedha*". Hija kompliet tghid li l-intimata ghandha bzonn l-ghajnuna biex tohrog mir-residenza tal-anzjani peress li ma tigix fdata tohrog wahedha minhabba din il-kundizzjoni medika.

6. Dan il-Bord sema' lill-istess intimata tixhed[11] u huwa altru milli evidenti li l-istat ta' sahha tal-intimata sfortunatament mhux wiehed tajjeb, fis-sens li hija kienet anki tidher u tinstema' ferm dizorjentata u fic-cirkostanzi taghha zgur li mhiex fi stat li tghix wahedha.

7. L-istess avukat difensur taghha fis-seduta meta xehdet l-istess intimata rrileva:

   "Dr A. Farrugia jissolleva illi huwa mix-xhieda li inghatat mill-intimata li qed issofri minn karenzi fil-memorja, anke sal-livell fejn uliedha u n-neputijiet taghha stess prezenti fl-awla mhux taghrafhom u dan sabiex il-Bord jiehu konjizzjoni ta' dan il-fatt"

8. Raymond Mifsud fl-affidavit tieghu b'referenza ghal residenza tan-nepputi tieghu huwa jghid, "*Michael baqa' jghix hemm minn dejjem sal-gurnata tal-lum*" filwaqt li Michael Said stess jghid, *"...li lanqas jien ma stajt nghix fid-dar sakemm indahhal il-kumditajiet mill-gdid*.[12]"

9. Michael Said permezz ta' ittra legali datata l-14 ta' Awwissu 2015[13] fir-rigward tal-fond in kwestjoni jishaq li, "*mhu qieghed jivvanta l-ebda drittijiet fil-konfront tal-kirja*". Dan gie ikkonfermat minnu stess in kontro-ezami.[14]

---

[9] A fol. 144 tal-process
[10] A fol. 130 sa 133 tal-process
[11] Seduta tal-24 ta' Janar 2017
[12] A fol 152 sa 155 tal-process
[13] A fol. 135 tal-process
[14] A fol. 195 tal-process

10. Ghal dak li jikkoncerna l-konsum ta' dawl u ilma, il-konsum ta' l-ilma sa minn Jannar tas-sena 2015 sa' Dicembru tas-sena 2016 kien insinifikanti filwaqt li ghalkemm jidher li kien hemm konsum ta' dawl minn Jannar tas-sena 2015 sa Dicembru tas-sena 2016, mix-xhieda tar-rapprezentant tal-ARMS Ltd, Reuben Bonnici[15] u mid-dokumenti pprezentati jirrizulta li fuq medda ta' hdax-il xahar minn Frar tas-sena 2016 sa Dicembru tas-sena 2016, il-kont li jirraprezenta il-konsum tad-dawl ammonta ghal €137.25 u l-kontijiet hargu bhala stima jew *no reading.*

11. Mir-relazzjoni tal-Esperti Tekinici tal-Bord, tad-9 ta' Jannar, 2017[16] il-periti Alan Saliba u Godwin P. Abela acceddew fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz fis-7 ta' Dicembru 2016. Fih iddiskrivew l-istruttura/kundizzjoni tal-fond:

- *"6.02 Id-dehra generali tal-fond hija wahda ta' abbandun u hsara…*
- *6.03 Fl-ambjenti kollha jinsabu materjali w oggetti mitfughin bl-addocc kif ukoll diversi mis-servizzi mhumiex jiffunzjonaw peress illi l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw.*
- *6.04 Jidher illi ma hemm hadd jghix gol-fond u l-istat prezenti tal-istess fond hu ta' wiehed mhux abitabbli.*
- *6.05Jidher ukoll illi kienu saru jew qed isiru xi xoghlijiet ta' tiswija jew tibdil ta' katusi tad-drenagg u tal-ilma. Jirrizulta li l-katusa tal-ilma tal-bejt qeghda mghoddija minn fuq arja ta' terzi.*
- *6.06 Is-saqaf tal-kamra (17) fil-first floor li jigi l-bejt jinsab fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni u perikolanti w ghandu bzonn jinbidel."*

Huma qalu li l-kawza tal-hsarat kienet minhabba s-segwenti ragunijiet:

- *"7.01 L-esponenti huma tal-fehma illi l-kawza principali tal-hsarat kienet in-nuqqas ta' manutensjoni regolari li rrizultat f'dak li hemm illum;*
- *7.02 Il-kawza principali tal-hsara fis-saqaf hawn fuq imsemmi kienet dovuta ghall-ingress ta' ilma mill-bejt u dan rizultat ta' nuqqas ta' manutensjoni regolari tal-bejt;*

[15] A fol. 32 sa 35 tal-process
[16] A fol. 13 sa 30 tal-process

- *7.03 L-esponenti jidrilhom ukoll illi dan il-fond ilu zmien twil dizabitat bil-konsegwenza illi s-servizzi u l-installazzjonijiet ilhom ma jintuzaw u ghaldaqstant mhuimex jiffunzjonaw u se jkollhom bzonn tibdil u tigdid sostanzjali."*

12. Il-Perit John L. Papagiorcopulo, perit *ex parte* tal-intimata ghamel rapport datat t-12 ta' Ottubru, 2017[17] . Huwa jghid li kien acceda fuq il-post in kwestjoni fit-22 ta' Ottubru 2016 kif ukoll fit 12 ta' Ottubru 2017 fejn qal:

    "*During this latter site inspection, when compared to the previous time I visited these same premises, it was very evident that client had carried out a number of upgrading/renovation works that when fully completed would render these residential premises suitable for habitation and of a higher standard of finish*"

    Huwa jikkonkludi r-rapport tieghu billi jghid:

    "No works have been carried out within the first floor level bedroom area which has been certified as unsafe due to a dangerous roof slab, as previously certified."

Ikkunsidra

L-Ewwel Kawzali

Ir-rikorrenti hi mara anzjana li tikri minghand ir-rikorrenti, il-fond numru tnax (12), Triq il-Lunzjata kantuniera ma numru wiehed (1) Triq San Lawrenz, Sliema. Sidien il-fond ppprononew kawza quddiem dan il-Bord, jilmentaw minn ksur ta' zewg kondizzjonijiet lokatizzji jigifieri li l-fond mhux qed jintuza u li qieghed jinzamm fi stat hazin.

Illi mill-atti processwali jirrizulta li l-kirja li tgawdi l-intimata hija wahda protetta skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Bord se jikkunsidra l-ewwel u uqabel kollox il-kawzali li l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond ossija n-*non uso*.

[17] A Fol. 156 sa 157 tal-process

Kwantu ghal din il-kawzala s-sid jista' jadixxi lil Bord ghar-ripreza tal-fond taht ir-ragunijiet ristretti kif riavvizati fl-artikolu 9(a), Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda ghalkemm il-Ligi titkellem fuq ir-ripreza f'kaz ta' bdil fid-destinazzjoni, in-nuqqas ta' uzu huwa hafna drabi ekwiparat bhala bdil ta' destinazzjoni.

Referenza ssir ghal dak li gie ritenut fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Philip Agius et vs Louis Bonnici et**[18]

Sentenza li indirizzat sew dina it-tematika hijab la dubju dik fl-ismijniet C**. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**[19] u li ghaliha l-appellanti jaghmel referenza fl-appell tieghu

"*Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja teighu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita` b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jaghmel minhabba esigenza ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwassalx ghat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u a priori ghandha tigi meqjusa bhala interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita`. Tista' pero` takkwista riljev jew l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna flok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abiltwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;*

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament… Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta` tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikatura estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnisselx mill-fatt sic et sempliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikru jew mill-indiakturi ta' certi dokumenti bhal Karta ta' l-Identita` u registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneju u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band' ohra."

Referenza ssir ukoll ghall-artikolu 1555A tal-Kodici Civili u ghal dan il-ghan is-sentenza fl-ismijiet **Marion Borg et vs Mary Briffa**[20] hija ferm relevanti.

---

[18] Deciza fit-24 ta' Settembru 2014
[19] Appell Inferjuri – Deciz fid-9 ta' April 2010
[20] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016

Illi r-rikorrenti ppruvaw zewg elementi fondamentali li huma n-nuqqas ta' abitazzjoni u d-dipendenza permanenti fuq dar tal-anzjani. In kwantu ghal l-ewwel element, dan jemergi mill-provi mod inkonfutabbli illi l-intimata ilha tirrisjedi fid-dar tal-anzjani f'San Giljan minn Jannar tas-sena 2015 u ghalhekk il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra aktar fuq dan il-fatt.

It-tieni element jiffoka proprju fuq id-dipendenza permanenti. Mix-xhieda principalment ta' Doris Aquilina, *Home Manager* ta' *Casa Leone* jemergi li l-intimata hija *semi-dependent* jigfieri allura parzjalment dipendenti fuq l-istituzzjoni pero` tishaq li minhabba li hija tbghati mid-dimentia, din il-kundizzjoni medika tipprevjeniha milli tohrog u tirrisjedi wahedha. Di fatti iben l-intimata Raymond Mifsud[21] stess iddikjara illi l-ghan tieghu kien li kif ommu tirritorna lura fir-residenza taghha, "*ingibulha carer full-time ghaliex ommna ghanda 87 sena u mhix ta' wahedha*."

It-Tieni Kawzali

Fil-kawza **Frances Cassar vs B&M Supplies Limited** App Civ1.12.2004 hemm ribaditi d-doveri tal-inkwilin li jgawdi l-haga bhala bonus paterfamilias u d-doveri naxxenti minn dan id-dettamm kif ravvizat fl-artikolu 1554 u d-dover tieghu li jaghmel dawk it-tiswijiet ravvizati fl-artiolu 1556 tal-Kodici Civili, obbligi dawn naxxenti ukoll mid-dritt tieghu li jgawdi l-oggett lilu mikri. Fis-sentenza appena citata l-Qorti kienet irriteniet hekk:

*Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra ..." (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211**);*

*Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu ta-ssanzjoni estrema ta' l-*

[21] Affidavit – A fol. 161 sa 163 tal-process

*izgumbrament. Ara wkoll f' dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996;*

Illi mir-rapport tal-Periti Teknici jemergi li huma accedew fil-fond fis-17 ta' Novembru 2016 jirrizulta li l-post instab li kien mimli imbarazz, zdingat, ma kienx strutturalment san u kien evidenti li ma kien hemm hadd qiegħed jghix fil-poprjeta`. M'hemmx dubju mir-rapport tal-Periti Teknici li l-istat tal-post u l-hsarat gew ikkawzati min-nuqqas ta' manutenzjoni regolari. Il-Bord jinsab konvint li l-kambjament li sar fil-fond fuq medda ta' sena kif irrizulta mix-xhieda tal-Perit *ex parte* li acceda fuq il-fond fit-22 ta' Ottubru 2016 u fit-12 ta' Ottubru 2017 kien sempliciment tentattiv ta' Michael Said sabiex jipprova jizvija lil Bord mil-verita` unika u wahdanija u cioe' li l-post kien ilu vakanti ghal diversi snin. Jidher car li Michael Said ha interess sabiex jipprova jirranga l-istat pjetuz li kien jinsab fih dan il-fond hekk kif ir-rikorrenti taw bidu ghal proceduri odjerni. Madankollu, il-punctum temporis huwa meta giet prezentata l-kawza odjerna ossija fl-20 ta' Lulju 2016.

Il-Bord hawnhekk jirreferi wkoll ghal dak li tenniet l-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha rigwardanti li maz-zmien kien hemm il-htiega ta' riparazzjonijiet straordinarji li ppruvat taghmilhom hija meta kien obbligu tas-sid. Bid-dovut rispett, apparti l-fatt li l-hsarat strutturali gew ikkawzati min-nuqqas ta' manutenzjoni regolari, dato ma non concesso li seta' kien hemm riparazzjonijiet ohra straordinarji li kienu jispettaw lis-sid kien jinkombi fuq l-inkwilin li juza' l-mezzi legali sabiex jinterpella lis-sid sabiex iwettaq l-obbligi tieghu. Huwa evidenti li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda interpellazzjoni anki ghaliex il-Bord jemmen li din hija biss sottomissjoni gratuita!

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord, filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-intimata, qiegħed jilqa' it-talba tar-rikorrenti u ghalhekk jordna r-ripreza tal-fond 12, Triq il-Lunzjata kantuniera ma' 1, Triq San Lawrenz, Sliema u l-konsegwenti zgumbrament tal-intimata mill-fond f'terminu perentorju ta' erbghin (40) jum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur