MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2007

Rikors Numru. 143/2000/1

Rose Marie Sullivan u Marlene Bugelli

vs

Lawrence Spiteri Paris

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn l-esponenti qed jitolbu lill-dan il-Bord jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tal-fond 56, St. Pius Street, Sliema ai termini tal-arikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'terminu qasir u perentorju li ikun iffissat minn dan il-Bord u dan wara li ddikjaraw :

"Illi huma l-kompropretarji tal-fond esternament numerat 56, St. Pius Street, Sliema, liema fond jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' sitta u tletin lira Maltija [Lm36] fis-sena.

Illi l-intimat mhuwiex jaghmel uzu mill-fond hawn fuq riferit.

Illi l-fond riferit huwa affett minn diversi hsarat strutturali bhala konsegwenza tan-negligenza tal-kerrej li mhuwiex jiehu hsieb il-post bhala Bonus Pater Familias.

Illi l-esponent jinhtiegu li jirriprendu l-pussess tal-fond riferit stante li huma jinhtieguh ghal bzonnijiet ta' natura personali.

Ra ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

"Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi rispinta bl-ispejjes stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti.

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom fuq il-post in kwistjoni.

2. Illi, fil-meritu, l-fond 56, Triq San Piju, Sliema, huwa l-fond residenzjali tal-intimat u kwindi jaghmel uzu minnu regolarment.

3. Illi ghalkemm l-esponenti jaghmel *maintenance* tal-fond in kwistjoni b'mod regolari, l-istess fond ghandu hsarat strutturali li kellhom jigu rrangati mis-sidien.

4. Illi ghalkemm is-sidien ilhom jafu ghal zmien twil bil-hsarat strutturali li fih il-fond in kwistjoni, huma baqghu jaccettaw il-kera, tant li huma rcivew il-kera tat-3 ta' Lulju, 2000.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz."

Semgha l-provi;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi, dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, r-rikorrenti esebew zewg atti notarili kif ukoll testment (ara DokSR1, SR2 u SR3) u minn dawn l-atti jirrizulta illi r-rikorrenti huma ko-propretarji tal-fond mertu tar-rikors. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata;

Illi, dwar il-mertu, r-rikorrenti ressqu tlett ragunijiet biex jirriprendu dan il-fond u cioe, in-non uso; hsara minhabba nuqqas ta' manutenzjoni u htiega tal-fond ghal-bzonnijiet ta' natura personali.

Ikkunsidra:

Dwar l-uzu tal-fond:

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta mhux kontradett illi l-intimat qieghed jirrisjedi f'dar tal-anzjani, St. Vincent de Paule u ilu hemm akkomodat mid-9 ta' Frar 2002 u ghalhekk, la darba l-Bord ma kienx infurmat mod iehor, l-intimat li llum ghadu 90 sena, ilu jirrisjedu f'din id-dar tal-anzjani ghal dawn l-ahhar hames snin u disa xhur. L-intimat qal li huwa qatt ma abbanduna dan il-fond tant li b'mod regolari imur iqatta zmien hemmhekk jilghab bil-qsari u ghadu jircievi l-posta tieghu hemm. Huwa qal ukoll illi meta jmur f'dan il-fond hemm in-neputija tiehu hsiebu, izda din in-neputija baqghet mhux nominata u anqas xehdet biex tikkonferma dak li qal l-intimat. Inoltre l-intimat xehed ukoll illi la darba ibnu isib persuna addattat, bhala nurse, biex tiehu hsiebu, dan jerga jirritorna lura d-dar. Apparentement din il-persuna ghadha ma nstabitx sakemm dan il-Bord qed jirredigi s-sentenza;

Rose Marie Sullivan qalet illi minn Gunju 2000 hija kienet tara d-dar dejjem bi twieqi maghluqin u sikwit kienet iccempet lill-inkwilin u marret fuq il-post biex tghidlu li l-istat ta' manutenzjoni ma kienx accettabbli izda ma kien jirrispondi hadd. Il-girien kienu nfurmawha li l-intimat ma kienx baqa' jghid hemm.

Dwar l-istat ta' manutenzjoni tal-fond:

Ir-rikorrenti qalu li meta wirtu l-fond marru fuq il-post u rawh minn barra fi stat "dizasturz" u ppruvaw jaghmlu kuntatt mal-inkwilin diversi drabi izda kien kollu inutili. Meta irnexxielhom jaghmlu kuntatt, l-intimat qalilhom li qatt ma kien nefaq sold fuq il-manutenzjoni. Dan kien evidenti mill-istat degredat tieghu. Min-naha tieghu qal li fl-2004 kien ghamel manutenzjoni fejn bajjad u bidel ix-xorok biex il-post ma jiddetorjorax. Dan jikkontrasta ma dak li allegaw r-rikorrenti u wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni li x-xhieda tar-rikorrenti inghatat fl-2002 meta l-intimat qal li hu ghamel ix-xogholijiet fl-2004. Il-periti teknici membri tal-Bord, wara li accedew fil-fond, fil-31 t'Ottubru 2001 kkonkludew illi "l-fond jinsab fi stat ta' manutenzjoni accettabbli. Jehtieg li jsiru xogholijiet ta' natura straordinarja bhal ma huma t-tibdil tal-opramorta fuq il-bejt.". Fil-kostatazzjonijiet taghhom il-periti osservaw illi "il-bjut ghandhom opra morta fi stat strutturali hazin hafna minhabba li partijiet mill-gebel gew eroditi mill-elementi u ghalhekk jehtieg li jsir xoghol biex l-opra morta tigi riprestinata ghall-istat originali li kienet. L-intimat prezenta certifikat tal-perit arkitett tieghu rilazzjat fl-1/12/2005. Dan il-perit ghamel certifikat tajjeb tal-fond bl-eccezzjoni tal-gallerija li tehtieg xi xoghol minkejja li xorta tista' titranga. Huwa kkonkluda illi "Overall, the main building fabric (structure and finishes) and the roof are in good reparable condition". Minkejja dan ic-certifikat, dan il-perit naqas li jaghmel osservazjonijiet fuq l-istat hazin hafna tal-opra morta, u meta l-Bord jara dawn id-diskrepanzi li huma tant ovvji allura bilfors ikollu jiskarta tali dokumenti. Naqas ukoll jghid li l-intimat bidel ix-xorok u ghalfejn bidilhom. Dwar dan, irid jinghad ukoll illi l-intimat iddikjara li bidel ix-xorok, meta skond il-membri teknici tal-Bord ma kien hemm l-ebda notament dwar il-kundizzjoni taghhom.

Dwar bzonn tal-fond ghall-ragunijiet personali:

Ir-rikorrenti qeghdin ukoll jippromwovu dan ir-rikors fuq il-premessa li ghandhom bzonn tal-fond ghar-raguni illi bin Rose Marie Sullivan huwa fi htiega urgenti li jkollu post

ghalih biex irabbi lil bintu wara li ssepara mill-mara tieghu. Huwa ma jistax jibqa' joqghod mar-rikorrenti ghaliex jehtieg li jibda hajja ghal familja tieghu. Ir-rikorrenti stess jghixu f'post mikri u ma jistawx jaghmlu uzu mill-proprjeta' taghhom mertu tar-rikors. Bin r-rikorrenti xehed dwar il-htiega li ghandu ghal dan il-fond u dwar l-istat prezenti tieghu.

Ikkunsidra:

Illi il-mod kif ippostulati l-premessi tar-rikorrenti, kollha jistghu ikunu ezaminati separatament. It-tieni premessa ta' nuqqas ta' manutenzjoni mhix marbuta man-*non uzo* tal-fond u cioe mhix konsegwenzjali ghall-ewwel premessa u ghalhekk ukoll ser tkun ikkunsidrata separatament;

Illi dwar l-ewwel premessa senjatament illi l-intimat abbanduna l-fond ghaliex qed jghix f'dar tal-anzjani kienu enuncjati volumi shah ta' sentenzi fejn jidher illi l-posizzjoni komuni hi li tali intimati jitqiesu li huma f'cirkostanzi specjali u ghalhekk m'ghandux jitqies li jkunu abbandunaw l-fond b'mod permanenti li jgib mieghu l-konsegwenza tal-abbandun. Dan konvenut, irid jinghad, izda, illi din mhix regola *ex lege*. Fis-sentenza tal**-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Fenech et vs Michelina Spagnol deciza fl-20 ta' April,2005,** il-Qorti rriteniet illi**:**

Issa hu korrett ir-riljiev li ghamel il-Bord illi jezistu cirkostanzi specjali fil-kaz ta' persuni ta' eta` avanzata li jkunu jghixu wehidhom li l-fatt li jkunu marru, ghal ragunijiet ta' sahha, jghixu f' istitut ta' rikoveru jew sptar jew ma' membri tal-familja, ma jfissirx li huma ghamlu dan permanentement u li abbandunaw ghal kollox il-fond fejn kienu jirrisjedu. B'ezemplari tista' tigi citata s-sentenza fl-ismijiet "**Mary Abela *nomine* -vs- Joseph Camilleri**",

Din il-Qorti ma naqset qatt, fejn hekk kien jokkorri, milli, f'xi decizjonijiet taghha, tippromwovi u tapplika dan il-principju anke ghax temmen, b' gustizzja, li persuni ta' certa eta` avanzata, f' postijiet lokati lilhom, ghandhom jigu mharsa u moghtija dik il-protezzjoni guridika fejn il-kaz

hekk jirrekjedi. Min-naha l-ohra temmen ukoll illi l-principju ma ghandux jigi prattikat b' mod indiskriminat;

Naturalment kull kaz irid jitkejjel u jigi valutat skond il-fattispecji partikolari tieghu. Il-kwezit jibqa' jekk f' dan il-kaz l-allontanament ta' l-intimata ghal perijodu ta' snin jammontax ghall-abbandun, jew invece jistax ikun konsegwenza ta' cirkostanzi ohra li juru mod iehor;

Fil-fehma ta' dan il-Bord, il-qofol ta' din is-sentenza jipperna ruhu fid-dikjarazzjoni tal-istess Qorti meta irriteniet illi: "Minn naha 'l ohra temmen ukoll illi l-principju ma ghandux jigi prattikat b'mod indiskriminat". Dan hu ta' importanza massima ghaliex meta si tratta ta' kawzi bhal dik in dizamina jehtieg li dejjem u f'kull hin jinzamm dak l-ekwilibru bejn il-htigijiet tal-partijiet involuti u r-raguni ghaliex kienet promulgata l-Ordinanza Kap 69. Fil-kaz in dizamina l-intimat qieghed "rikoverat" fid-dar tal-anzjani San Vincent de Paul u jidher li ghadu ikebbes ix-xewqa li xi darba jirritorna lura f'daru fejn rabba l-familja. Izda ir-realta' turi haga ohra. Turi li l-intimat qed izomm ma' dan id-deziderju fuq il-premessa li hu jirritorna lura la darba ibnu isiblu l-persuna addattata fil-vesti ta' *nurse* li tkun tista' tiehu hsiebu. Meta kienet inizzjata din il-kawza l-intimat kien gia rikoverat b'mod permanenti u cioe' li l-post huwa tieghu izda jista' jitlaq' meta jrid. Illum il-gurnata ghaddew hames snin u disa xhur u din il-persuna idoneja ghadha ma nstabitx u l-intimat naturalment ma regax mar lura jirrisjedi fil-fond mertu tar-rikors. Illum l-intimat ghandu 90 sena u ghalhekk dan il-prospett jidher li qieghed aktar isir difficli. Ir-rejalta' hi ukoll illi full-time nurse mal-intimat tiswa ferm aktar mis-sitwazzjoni prezenti fejn l-intimat huwa rikoverat f'dar tal-istat.

L-intimat jghid illi huwa jirritorna ta' spiss fil-fond mitlub lura u jghaddi z-zmien jilghab jindokra l-pjanti li ghandu hemm. Ta' dan kien jehtieglu igib il-prova u fir-realta' dan huwa inverosimili ghaliex jekk dawn il-pjanti qed jistennew il-kura tal-intimat bejn vizita u ohra allura l-ezistenza taghhom hija wahda verament infelici. Il-Bord ma jixtieqx ikun daqshekk insensittiv mal-intimat izda l-verzjoni tieghu hija pjuttost inattendibbli. Hekk ukoll hija inattendibbli d-

dikjarazzjoni tieghu li meta jmur lura hemm in-neputija biex tiehu hsiebu. Il-verita' hi li l-intimat qed jaghmel minn kollox biex jipproteggi lin-neputija, li kif fuq intqal baqghet innominata, sabiex din tkun protetta fil-futur kif jipprovdi l-Kap 69.

Il-Bord hu tal-fehma illi l-applikazzjoni b'mod indiskriminat tal-principju ta' *cirkostanzi specjali* kif evolut fil-gurisprudenza taghna, johloq fih innifsu diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti fil-kaz in dizamina. Dawn qed jghixu gewwa fond mikri u bin wiehed minnhom qed jipprova jibni hajja gdida ma' bintu wara li ssepara minn ma' martu – haga li ma jistax jaghmel ghaliex il-wirt tal-familja huwa fil-pussess ta' persuna li tixtieq li jkollha l-possibilita' li tirritorna biex fi kliemha "nitlaq mill-Isptar u nghix l-ahhar jiem ta' hajti fl-ambjent fejn trabbejt u ghext".(fol 74), prezz tassew gholi li jrid jithallas mir-rikorrenti kemm idum jittama l-intimat.

Illi dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, irid jinghad illi l-intimat stess jghid li dar il-post wahda sew billi fost affarijiet ohra bajjad kullimkien u biddel ix-xorok. Jirrizulta li dan ix-xoghol seta ghamlu fil-mori tal-kawza izda skond ir-risposta tieghu ma kienx hemm bzonn ta' din il-manutenzjoni straordinarja. Di piu', l-perit tieghu stess imkien ma semma fir-rapport tieghu li l-post kien ghandu kemm isubixxa tali manutenzjoni, liema manutenzjoni hija wahda straordinarja u hija a karigu tas-sidien li qatt ma kienu mitluba jaghmlu tali tiswijiet. Minkejja dan, l-opra morta tal-fond xorta wahda tehtieg li tinbidel ghaliex hija immerijja. Ghalhekk il-Bord hu konvint li l-fond kien jidher mitluq izda saru tiswijiet biex jissanaw dan in-nuqqas u l-konvinzjoni tieghu hija msahha ukoll bl-ahhar risposti numru 3 u 4 tal-intimat stess li jghidu hekk:

3. illi ghalkemm l-esponenti jaghmel maintenance tal-fond in kwistjoni b'mod regolari, l-istess fond ghandu hsarat strutturali li kellhom jigu rrangati mis-sidien;

4. illi ghalkemm s-sidien ilhom jafu ghal zmien twil bil-hsarat strutturali li fih il-fond in kwistjoni,

huma baqghu jaccettaw il-kera, tant li huma rcevew il-kera tat-3 ta’ Lulju 2000.

Dan konvenut, il-Bord jiddeciedi billi filwaqt li jghaqqad mieghu r-rapport tal-periti teknici membri, jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 56, St. Pius Street, Sliema u jordna lill-intimat jizgombra minn dan il-fond fi zmien xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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