Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 144/10 AE

Anton Critien (I.D. 915446M) u n-Nutar Dottor Patrick Critien (I.D. 637153M), kemm f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Victoria Christensen (I.D. 57963M) assenti minn dawn il- Gzejjer

vs

Theresa Pace (I.D. 394024M) u ghal kull interess li jista jkollhom Saviour Pace (I.D. 257058M) u Simone Pace (I.D. 718360M) u wara l-mewt ta' Theresa Pace, b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Gunju 2013 l-atti kienu trasfuzi f'isem l-eredi prezunti Saviour, Simone, Anthony, Josephine, Marie Therese u Patricia ahwa Pace u din tal-ahhar rapprezentata minn Simone Pace bi prokura stante li hi assenti minn Malta.

L-Erbgha, 13 t'April 2016

Permezz ta' rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu lill-Bord biex jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-appartament numru 50 Magazines Street Floriana mikri lill-intimata Theresa Pace għar-raġuni li kienet ġiet rikoverata f'dar tal-anzjani sa mit-18 ta' Jannar 2007.

L-intimati eċċepew illi:-

1. m'huwiex minnu li l-esponenti Teresa Pace tilfet kull dritt li tiddetjeni l-fond.
2. l-esponenti Saviour Pace u Simone Pace huma ulied l-esponenti l-ohra Teresa Pace u filwaqt li Saviour Pace llum ghandu 52 sena, Simone Pace ghandha 50 sena.
3. l-esponenti Simone Pace ilha tirrisjedi fil-fond ghal dawn l-ahhar hamsin sena, cioe' mindu twieldet. Dan jghodd ukoll ghall-esponenti Saviour Pace li, minkejja li bhalissa ghandu impieg barra minn Malta, fl-okkażjonijiet li jigi Malta, huwa joqghod fil-fond fil-Floriana.

B'sentenza tat-2 t'Ottubru 2014 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti.

<u>Fatti</u>.

F'Jannar 2007 [1] Theresa Pace iddaħħlet residenti fid-dar tal-anzjani Age Concern u dan minħabba raġunijiet mediċi li rrendewha inkapaċi li tgħix

[1] fol 3

waħedha[2], fejn baqħet tgħix sakemm mietet fit-8 ta' Marzu 2012. Fil-fond baqgħet tgħix bintha Simone Pace flimkien ma' huha Paul Pace li peress li jaħdem barra minn Malta, juża l-fond meta jkun Malta. L-intimati aħwa Pace talbu li a tenur tal-Artikolu 1555A(2) tal-Kodiċi Ċivili l-kirja ddur fuqhom.

L-aħwa Pace appellaw mis-sentenza tal-Bord. L-aggravju hu li Teresa Pace m'abbandunatx id-dar meta ġiet rikoverata fid-dar tal-anzjani u dan skont ġurisprudenza kostanti qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u l-artiklu 1555A(1) tal-Kodiċi Ċivili introdott bl-istess att.

Ir-rikorrenti, issa appellati, wieġbu li:

1. Theresa Pace ħalliet lil uliedha mhux miżżewwġin il-fond 111 Upper Bugibba Road, San Pawl il-Baħar.

2. japplika għall-każ l-artiklu 1555A tal-Kodiċi Ċivili.

3. mill-intimati l-oħra, huma Simone u Saviour li jippretendu li għandhom xi konnessjoni mal-post. Saviour, li meta xehdet Simone fit-2014 kienu ilu jaħdem sitt snin barra minn Malta, jiġi Malta kull sena għall-btala iżda meta mietet ommu *"qabeż xi sena"*. Simone iżżewwġet fit-23 ta' Jannar 2014 u għalhekk m'għadhiex tgħix fil-fond.

4. B'effett mil-Att X tal-2009 ma baqgħetx tgħodd il-ġurisprudenza anterjuri li inkwilin rikoverat f'dar tal-anzjani ma jitqiesx li abbanduna l-kera. L-appellanti qatt ma setgħu jidħlu fl-inkwilinat għax ommhom kienet diġa` tilfitu.

5. Simone u Saviour Pace ma talbux li l-kera jdur fuqhom imma sempliċiment bgħatu l-ktieb tal-irċevuti miktub b'isimhom minflok isem ommhom.

6. l-intimat tilef kull dritt li seta' kellu taħt l-artiklu 1531F in vista tal-ammissjoni t'oħtu kif imsemmi fil-paragrafu (f) tat-tweġiba tal-appell filwaqt li Simone Grech tilfet id-dritt tagħha in forza tal-*ius superveniens*.

Din il-Qorti taqbel mal-Bord li l-punt kruċjali f'din il-kawża hu jekk meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, l-inkwilina kinitx abbandunat il-fond lilha mikri. Ir-rikors promotur kien gie ppreżentat fis-17 ta' Novembru 2010. Dan wara li Frar 2010 l-appellanti talbu lil sidien il-kera biex jaqilbu l-kera f'isimhom. Omm l-appellanti kienet ilha rikoverata fid-dar tal-anzjani sa mit-18 ta' Jannar 2007. Fid-**19 ta' Ġunju 2009** daħal fis-seħħ l-Att numru X tal-2009 li żied fil-Kodiċi Ċivili l-Artikolu 1555A li l-parti rilevanti tiegħu taqra hekk:

"(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skond l-artikolu 1555:

"Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.

---

[2] fol 4

"(2) Fejn inkwilin ta' kirja li ***bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995*** *jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:*

Iżda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja."

Il-qorti hi tal-fehma li s-subinciz (2) tal-Artikolu 1555A ma jghoddx ghall-kaz in ezami. Mill-provi rrizulta li:-

i. Theresa Pace kienet ilha mit-18 ta' Jannar 2007 rikoverata f'dar tal-anzjani. Skond certifikat mediku maħruġ fit-28 ta' Jannar 2010 mit-tabib kuranti tagħha: *"She suffers from advanced dementia, severe debilitating osteo-arthritis, cerebrovascular ischaemia with epilepsy and congestive heart failure. All these conditions have rendered her unable to live alone in her residence".*
ii. Baqgħet tgħix fid-dar tal-anzjani sakemm mietet fit-8 ta' Marzu 2012.

Għalhekk jidher li fid-9 ta' Ġunju 2009, ċjoe' d-data li fih ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, kien hemm diġa' ċ-ċirkostanzi sabiex l-appellati ma jġeddux il-kirja. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza ta' din il-Qorti (Imħallef P. Sciberras) fl-ismijiet **G Grech & Bros. Limited vs George Sammut et** tad-9 t'April 2010:-

"Fuq il-fehma tal-Qorti minn dawn il-ftit provi u li l-aktar jinteressaw il-kaz hawn prospettat tan-non-uzu, l-allontament ta' l-intimat mill-fond mikri f'dik il-qaghda tas-sahha tieghu ma tistax hlief tikkonkretizza ruhha f'qaghda ta' abbandun definittiv, durevoli u permanenti, u mhux sempliciment wahdu, saltwarju jew temporanju. Hu stabilixxa ruhu b'mod abitwali fid-Dar ghall-Anzjani u, allura, ghal dak li hu l-element intenzjonali ta' xi ritorn lura fil-fond, dan certament ma seta' jkollu l-ebda decizivita ut sic meta kkonfrontat ma' l-ezistenza tal-qaghda oggettiva konkreta illi, ghalih ukoll, dik id-Dar saret ir-residenza stabilita tieghu f'sens ta' permanenza fiha;

*"Inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell presjeduta mill-Imhallef Joseph Said Pullicino, illi 'jekk ic-cirkustanzi kienu tali li wasslu ghall-konvinciment – kif ovvjament kienu fil-kaz in ezami – illi l-inkwilina kienet abbandunat il-fond ghal numru konsiderevoli ta' snin u jkun jidher mic-cirkustanzi tal-kaz li ma kellhiex, jew ma setax ikollha, intenzjoni jew il-possibilita li hemm tirritorna, dan kellu jwassal ghal konkluzjoni illi kien hemm dak in-non-usu li jikkwalifika bhala bdil tad-destinazzjoni' ("****Joseph Vella et -vs- Violet Gingell****", 30 ta' Mejju 1997)".*

Il-provi juru li fl-istat ta' saħħa prekarju li kienet tinsab fih l-inkwilina, minn meta ġiet rikoverata fid-dar tal-anzjani, l-istat ta' saħħa ma kienx jippermettilha li tirritorna lura d-dar. Tant hu hekk li qatt ma reġgħet marret tgħix fid-dar. Jidher għalhekk li fid-9 ta' Ġunju 2009, sidien il-kera diġa' kellhom jedd miksub li jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond. L-appellanti għamlu riferenza għal diversi sentenzi sabiex isaħħu l-argument li l-fatt li l-inkwilina marret tgħix f'dar tal-anzjani, ma kienx hemm abbandun. Pero' din il-qorti taqbel mal-insenjament li nsibu fis-sentenza **G. Grech & Bros**

Limited vs Geroge Sammut, li diġa' saret riferenza għaliha hawn fuq. Il-provi juru bla dubju li fil-każ in eżami ma kienx possibbli li xi darba l-inkwilina tirritorna lura fil-fond oggett tal-kawza. Minħabba l-mard kienet saret persuna dipendenti, u l-qorti tifhem li dan wassal biex tittieħed id-deċiżjoni li tiġi rikoverata f'dar tal-anzjani fejn baqgħet tgħix sakemm mietet.

Peress li kien biss fi Frar 2010 li l-appellati saru jafu li l-inkwilina kienet ilha mit-18 ta' Jannar 2007 (ara ittra datata 15 ta' Frar 2010 a fol. 14) tgħix f'dar tal-anzjani, ma kienx possibbli għalihom li jipproponu l-kawża qabel. Wieħed irid jiftakar li bl-Artikolu 1555A(2) tal-Kodiċi Ċivili, ingħata jedd lil terzi li qabel ma kienx jeżisti fil-liġi, u dan peress li sid il-kera ġie kostrett *ex lege* li jittrasferixxi l-kirja lil ħaddieħor bħala inkwilin fejn qabel seta' kien hemm iċ-ċirkostanzi fejn sid il-kera jitlob lura l-pussess tal-fond minħabba li l-inkwilin ma baqax igħix fid-dar u ma kienx possibbli ghaliħ li jirritorna fid-dar. Inoltre, ma jidhirx li hemm disposizzjoni li tagħti effett retroattiv ghall-Artikolu 155A(2) tal-Kodici Civili.

Għaldaqstant tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Ghal fini ta' żgumbrament tiffissa terminu sal-aħħar ta' Gunju 2016.

Anthony Ellul