BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Dolores Grech (ID 197446M)

Vs

Joachim Grech (ID 249525M)

Rikors Numru: 29/17

Illum 25 ta' Ottubru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dolores Grech li jaqra hekk:

1. Illi hija tikri lill-intimat il-fond ta' abitazzjoni numru 24, Aries, Tomna Lane, San Gwann;

2. Illi din il-kirja tiggeded *ope legis* permezz tal-effetti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995;

3. Illi l-ahhar ammont ta' kera li hallas l-ammont kien f'Ottubru 2014 u dan fis-somma ta' Eur 92.50 ghal sitt xhur kera tal-fond imsemmi;

4. Illi minn dik id-data 'l quddiem, u cioe' minn Ottubru 2014, l-intimat qata' l-kuntatt minn mar-rikorrenti u naqas ukoll milli jhallas aktar kera;

5. Illi effettivament jirrizulta li l-intimat qieghed jaghmel 'uzu hazin' mill-fond mikri lilu fit-termini stabilit mill-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-intimat ma baqax juza l-fond ghall-abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar peress li gie rikoverat fid-dar tal-anzjani San Vincenz de Paule, fuq liema istituzzjoni huwa jinsab dipendenti totalment u permanentement;

6. Illi l-intimat ma kellu lill-ebda persuna ohra tirrisjedi mieghu u fil-fatt il-fond mikri lilu jinsab abbandunat totalment, ghandu hsarat sostanzjali u juri nuqqas ta' manutenzjoni min-naha tal-intimat, fatt dan li qieghed jikkaguna wkoll danni lir-rikorrenti;

7. Illi minkejja interpellat permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Frar 2016 sabiex jirritorna c-cwievet tal-fond imsemmi, huwa madankollu baqa' inadempjenti, minkejja li gie debitament innotifikat fid-dar tal-anzjani fejn huwa residenti iktar minn sena ilu;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil dan il-Bord sabiex:

(i) Jiddikjara li l-intimat ghamel uzu hazin mill-fond mikri lilu ai termini tal-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ma ghadux juzah bhala r-residenza tieghu;

(ii) Jordna l-hall tal-kirja tal-fond 24, Aries, Tomna Lane, San Gwann u l-konsegwenti tkeccija tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;

(iii) Jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond kif ukoll tas-servizzi tad-dawl u ilma installati fih;

(iv) Jahtar kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq kull att, formola jew applikazzjoni necessarja sabiex l-imsemmi servizz u meters tad-dawl u ilma jigu ttrasferiti lura lir-rikorrenti;

kollox bi spejjez tal-istess intimat li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni u dan prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment iehor li l-Bord jidhirlu xieraq u opportun u b'rizerva ghal kwalunkwe ammonti jew danni ohra li jistghu jirrizultaw jew issofri r-rikorrenti malli tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni.

Ra li l-intimat gie notifikat u ma pprezenta ebda risposta.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghda titlob lil dan il-Bord sabiex jordna l-hall tal-kirja tal-fond inkwistjoni billi l-intimat ghamel uzu hazin mill-fond a tenur tal-artikolu 1555 u 1555A tal-Kodici Civili.

Ir-rikorrenti xehdet li hija kienet tikri lill-intimat il-post inkwistjoni. Huwa kien ilu jghix fih madwar hamsin sena. Infatti qabel ma beda jhallas il-kera lilha kien ihallas il-kera lil ommha. L-ahhar li hallas kera kien fis-sena 2014 u minn hemm qata' l-kuntatt kompletament. Hija saret taf minghand il-girien tieghu li l-intimat kien mar go dar tal-anzjani. Ir-rikorrenti ma baqghetx tarah aktar hemm. Mart l-intimat kienet mietet qablu u huma tfal ma kellhomx. Hija spjegat li n-naha ta' wara tad-dar mikrija lill-intimat tigi faccata tar-residenza taghha w allura kien facli li jiltaqghu izda baqghet qatt ma ltaqghet mieghu aktar. Hija bdiet tinnota li l-intimat kien qieghed ikollu hafna posta mdahhla nofsha barra fil-fetha tal-letterbox tal-bieb. Habtitlu diversi drabi u ma kien jiftah hadd. Kien hemm ukoll gara li darba minnhom qaltilha li mid-dar taghha kienet rat it-tank tal-ilma tal-post mikri lill-intimat ifur u kien ilu jfur u jinhela l-ilma tant li l-ilma spicca wkoll barra t-triq. Invista ta' dan ikkomunikat mal-Water Services li tawha parir biex taghlaq il-main tal-

ilma minn barra u hija hekk ghamlet. Wara li ghaddew aktar minn sena minn meta l-intimat qata' l-kuntatt maghha, hija qabdet avukat biex jikteb lill-intimat halli jiktiblu ufficjalment sabiex jirritorna c-cwievet peress li ma kienx qieghed juzah u huwa kien rikoverat gewwa San Vincenz. Wara diversi gimghat li ntbaghtet l-ittra, hija marret izzur lill-intimat San Vincenz li qalilha li huwa ma kienx interessat. Wara tali inkontru stenniet sena ohra.

Reuben Bonnici[1], in rapprezentanza ta' Arms Limited, ipprezenta kopja tal-kontijiet [2] kif ukoll prospetti [3] u estratt mill-istatement. Mid-dokumenti jirrizulta li l-ahhar pagament li sar kien fis-17 ta' Ottubru 2014. Ghalkemm fl-estratt jidhru li saru zewg pagamenti ohra wara d-data tas-17 ta' Ottubru 2014 dawn fil-fatt mhux pagamenti izda huma l-vouchers tad-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali li l-intimat ghandu jedd ghalih. Ix-xhud spjega wkoll li mill-ahhar kontijiet mahruga jirrizulta li ma kien hemm l-ebda konsum tas-servizzi min-naha tal-intimat.

Dr Ronald Fiorentino[4], Supretendent mediku tal-isptar St Vincent de Paule, xehed li l-intimat gie rikoverat fl-istituzzjoni fil-25 ta' Jannar 2015. Huwa kien gie trasferit mill-Isptar Mater Dei u sahansitra meta kien dahal *on admission* kien dependent hafna. B'dan ifisser li kien dipendenti ghal dak li huma l-attivitajiet ta' kuljum ossija anki biex jinhasel. L-intimat ibati wkoll minn daqsxejn *dementia* li ghadha mhix fi stat avvanzat. Mill-file mediku jirrizulta li huwa m'ghandux tfal izda ghandu tlett ahwa li tnejn minnhom ighixu barra minn Malta. Minn mindu miet martu, l-intimat kien igawdi minn diversi beneficcji socjali fosthom carer. Is-Social Worker innota fil-file mediku li l-intimat ma kellux daqstant pjacir bil-carer u meta telqet il-carer id-dar thalliet mitluqa, mahmuga u l-intimat ma setax la jaghmel facendi tad-dar, la jmur jixtri u lanqas isajjar l-ikel tieghu. Infatti billi anki rrifjuta s-servizz ta' meals on wheels spicca jixtri take aways. Tali assessment sar f'Novembru 2014 u cioe' qabel ma gie rikoverat. L-intimat kien infatti

[1] Seduta tal-20 ta' Gunju 2017
[2] Dok RB1
[3] Dok RB2
[4] Seduta tal-20 ta' Gunju 2017

applika biex jidhol f'dar tal-anzjani sa mis-sena 2012. Meta l-intimat dahal l-isptar huwa kien qieghed ibati minn inkontinenza u anki l-mobilita' tieghu naqset. Il-possibilita' li l-intimat imur ighix lura fid-data fejn kien ighix huma minimi.

Ix-xhud gie mistoqsi mill-Bord billi xehed li l-intimat huwa xi ftit cognitively impaired dwar jekk l-istat tieghu huwiex tali li ma jifhimx l-importanza tar-rikors li ta lok ghall-proceduri odjerni. Ix-xhud qal li persuni bhall-intimat ikollhom perjodi ta' lucidita' fejn meta tispjegalu jkun qieghed jifhem dak li jkun qieghed jigi spjegat lilu.

Bernard Piscopo[5], li huwa Charge nurse f'St Vincent de Paule u li mir-riferta jirrizulta li huwa rcieva r-rikors promotur, xehed li huwa informal ill-intimat li kellu kaz il-Qorti u imbaghad ipproceda billi ghadda l-karti lis-Social Worker tal-Isptar. Mistoqsi jekk l-intimat huwiex persuna li tista' tikkomunika mieghu x-xhud irrisponda fl-affermattiv.

Illi r-rikorrenti qeghda tibbaza l-azzjoni taghha abbazi tal-artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet Marion Borg et vs Mary Briffa[6]

"1. Hi gurisprudenza stabbilita li:

"...... kerrej li jkun rikoverat, ghar-ragunijiet ta' sahha, f'istitut, sptar jew ma' membri tal-familja, ma jigix li b'daqshekk hu jkun abbanduna jew irrinunzja ghad-dritt tal-inkwilinat fir-rigward tal-fond lokat lilu. In subjecta materia s-sentenzi fl-ismijiet "Gauci –vs- Tabone noe", Appell, 14 ta' Dicemebru, 1956; "Pio Bonnici –vs- Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta' Novembru 1983; "Mary Abela noe –vs- Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri; 22 ta' April 1986; "Carmelo Ritchie –vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Gunju 1996; "Yvonne Cachia et –vs- Avukat Dr.

[5] Seduta tat-12 ta' Lulju 2017
[6] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016

J. Zammti Mckeon noe", Appell, 23 ta' April 1998 u "George Felice –vs- Giovanni Cilia", Appell, 28 ta' Gunju 2001, fost ohrajn" (Azzopardi vs Rodenas, sentenza ta' din il-qorti tas-17 ta' Frar 2003).

"Dan l-istess hsieb jinsab traccjat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjalment komposta fil-kawza fl-ismijiet "Inez Agius et –vs- Jane Scicluna", 8 ta' Novembru 1994. Fiha jinghad illi nonostante illi l-inkwilina kienet ilha ghal xi 9 jew 10 snin tghix ma' bintha, l-fatt li baqghet thallas il-kera, halliet hwejjigha u l-ghamara fil-fond dawn huma provi sodi li jiddemostraw li non si tratta ta' abbandun" (Brownrigg vs Camilleri, sentenza ta' din il-qorti tal-20 ta' Ottubru 2003).

"Mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-intimat baqa' jhallas il-kera f'ismu, halla hwejjgu, eccettwat chest of drawers (ara xhieda ta' Maria Bonnici, fol 113), fil-fond, u baqa' jzur il-post lokat lilu. Ghal din il-Qorti, bhal Bord qabilha, dawn il-fatti komplessivament jiddemostraw li l-intenzjoni tal-kerrej qatt ma kienet wahda ta' abbandun. Trattandosi ta' persuna anzjana li kienet tehtieg certa kura u prestar ta' attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi ghar-ragunijiet ta' sahha l-intimat mar jghix f'Home. Din hi konsiderata ezigenza wisq naturali ta' bniedem anzjan. Eppure ma ghandux ghal daqshekk tingibed l-ebda konkluzjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta' xi rinunzja ghal kirja" (Falzon et vs Agius, sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Frar 2004).

2. Bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, skond l-Artikolu:

i. 1555A(1) tal-Kodici Civili, fir-rigward ta' dar ghall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' uzu taghha ghal iktar minn tnax-il xahar, jitqies bhala uzu hazin tal-haga mikrija skont l-Artikolu 1555 tal-Kodici Civili.

ii. 1555A(2) tal-Kodici Civili:-

"(2) Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 jigi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni ticcertifika jew fejn jirrizulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin ghandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond ghandha tigi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F.

Izda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minhabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif certifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirrizulta mod iehor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-krija kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx accettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-hall tal-kirja".

3. Fis-sentenza l-Bord qal:-

"Huwa ghalhekk gravanti fuq ir-rikorrenti li jippruvaw zewg elementi kardinali li huma n-nuqqas ta' abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il-xahar u d-dipendenza totali fuq dar tal-anzjani. Kwantu l-ewwel element, jemergi mill-provi b'mod inkonfutabbli illi l-intimata ilha tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla mis-sena 2004. Dan hu konfermat mill-istess intimata u ghalhekk il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra aktar fuq dan il-fatt. It-tieni rekwizit izda jippostula fatti ferm inqas facli u dan ghaliex il-pern tad-dibattitu bejn il-partijiet jiffoka proprju dwar il-kelma "dipendenza" emergenti mill-fatti in ispeci. Mix-xhieda principalment ta' Janet Silvio, manager tad-dar tal-anzjani u tal-intimata, jemergi illi ghalkemm l-intimata ilha diversi snin tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla hija persuna attiva tant illi tkun barra minn din id-dar f'diversi hinijiet tal-gurnata, ssajjar u tahsel hwejjigha u ma ghandha l-ebda forma ta' immobilta' li tirrendiha b'xi mod dipendenti fuq l-istituzzjoni. L-intimata ddikjarat illi l-unika raguni ghaliex tinsab gewwa l-home hi li tibza' tghix wahidha ghaliex tisma' hafna dwar vendikazzjonijiet fuq l-anzjani. Ghalhekk issib kenn fil-home izda r-ritorn daqshekk frekwenti fir-residenza taghha zzommha ghaddejja. Il-kamra li ghandha fil-home mhix kbira bizzejjed u kwanti abbiljamenti hi zzomm hemmhekk dawk tal-istagun filwaqt li dawk tal-istaguni l-ohra zzommhom id-dar taghha";

4. F'kaz ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun saret qabel l-1 ta' Gunju 1995, kif inhu l-kaz in ezami, u fejn l-inkwilin ikun rikoverat fi sptar jew dar tal-anzjani, il-kirja tista' tinhall fic-cirkostanza kontemplata fl-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Jidher li fejn il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 u l-inkwilin ikun rikoverat fi sptar jew dar tal-anzjani, il-ligi tqies li l-fond ma jkunx qieghed jintuza fic-cirkostanza kontemplata fl-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Kieku f'dan ix-xenarju kellu japplika japplika l-Artikolu 1555A(1) tal-Kodici Civili, ma kienx ikun hemm skop ghall-inkluzjoni tal-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Il-qorti tifhem li l-legislatur ried li fil-kaz ta' persuna rikoverata f'istituzzjoni, il-kirja tkun tista' tinhall fic-cirkostanza kontemplata fl-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Hekk biss tista' tifhem l-inkluzjoni ta' tali provvediment fl-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili.

5. Mill-provi li tressqu, il-qorti tosserva li:-

(i) M'hemmx dubju li mis-sena 2005 l-appellata marret tghix f'dar tal-anzjani. Meta sidien il-kera ppreponew il-kawza (7 ta' April 2011), kien diga' dahal fis-sehh l-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili.

(ii) Matul is-snin l-inkwilina baqghet taghmel uzu mill-fond. Ghalkemm ma baqghetx torqod fih, ikun hemm granet meta tmur fih matul il-gurnata;

(iii) Minn meta l-appellata dahlet fid-dar tal-anzjani, li qeghda fl-istess rahal fejn hemm id-dar in kwistjoni, baqghet attiva. Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li f'dan il-kaz l-appellata bdiet tghix fid-dar tal-anzjani minhabba "d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni". Fil-fatt mill-aspett fiziku u mentali taghha jidher li m'hemm xejn li ma jippermettilix li tmur terga' tghix fid-dar. Fir-rikors tal-appell, l-appellanti jsostnu li l-Bord ".... ta definizzjoni restrittiva ta' persuna li tkun dipendenti fuq l-istituzzjoni li fiha qeghda tirrisjedi, u dan minflok li l-Bord ta definizzjoni prattika li biha jilhaq l-ghan li ried il-legislatur permezz tal-Att X tal-2009". Jidher li l-interpretazzjoni li ta l-Bord taqbel

mal-hsieb li kellu l-legislatur. F'dan ir-rigward il-Ministru li kien ippropona l-Att X tal-2009, qal hekk dwar "dipendenza permanenti":-

"Jekk jiena ghar-raguni ekonomika tieghi dhalt f'dar privata, u qieghed hemm, huwa mod. Jien mhux qed nigi ccertifikat, ghax jiena dhalt b'saqajja u qieghed hemm biex jikkurawni u dawn l-affarijiet hekk. M'inhiex nghid – li nahseb hekk hija l-intenzjoni taghna – li se jehduli d-dar fejn qed noqghod ghax jiena m'ghandix dizabilita' li tipprekludini milli nerga' mmur noqghod wahdi. Dik hija bazikament li qed nghidu u dik hija d-definizzjoni.

Imma jekk jiena ghandi dizabilita li tipprekludini milli mmur noqghod wahdi, hemmhekk jien ghal xejn se nzomm id-dar vojta" (enfazi mizjuda)1.

Kliem li lill-qorti jatiha x'tifhem li d-dipendenza permanenti ssehh fejn minhabba l-kundizzjoni mentali jew fizika, il-persuna tkun tiddependi totalment u b'mod permanenti fuq l-isptar jew dar tal-anzjani fejn tkun qeghda tabita. Dan ma japplikax fil-kaz tal-appellata u ghalhekk m'hemmx l-estremi biex tinhall il-kirja ghar-raguni li tissemma fl-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili, fuq liema provvediment hi bazata l-azzjoni li pproponew l-appellanti."

Tenut kont ta' dawn l-insenjamenti u applikati ghal dak li jiddisponi l-artikolu 1555A tal-Kodici Civili jirrizulta mill-atti li l-kirja inkwistjoni bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995. L-intimat, wara l-mewt ta' martu, kien ighix wahdu f'dan il-fond u ilu li gie rikoverat f'istituzzjoni sa mill-25 ta' Jannar 2015. L-intimat jinsab f'sitwazzjoni ta' sahha fizika li huwa ma jistax jiehu hsieb tieghu innifsu u huwa dipendenti totalment u b'mod permanenti fuq l-istess istituzzjoni. Infatti kien l-istess intimat li sa mis-sena 2012 applika biex jigi rikoverat f'istituzzjoni. B'zieda ma' dan irrizulta mill-assessment li sarlu f'Novembru 2014 li huwa lanqas kien kapaci jghix wahdu u d-dar halliha mahmuga u fi stat ta' telaq. Il-kontijiet tal-Arms Limited ukoll ikomplu jikkonfermaw li d-dar

inkwistjoni mhux qeghda tintuza'. Minn dawn ir-rizultanzi processwali m'hemm l-ebda dubju li l-intimat mhux se jirritorna f'tali dar.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk:

(i) Jiddikjara li l-intimat ghamel uzu hazin mill-fond mikri lilu ai termini tal-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ma ghadux juzah bhala r-residenza tieghu;
(ii) Jordna l-hall tal-kirja tal-fond 24, Aries, Tomna Lane, San Gwann u l-konsegwenti tkeccija tal-intimat fit-terminu perentorju ta' erbghin (40) jum;
(iii) Jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond kif ukoll tas-servizzi tad-dawl u ilma installati fih;
(iv) Inkwantu ghar-raba' talba l-Bord ma jqisx li hemm il-htiega taghha u ghaldaqstant jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Bl-ispejjez, hlief ghal dak li ghandhom x'jaqsmu ghar-raba' talba, ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur