BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Michael Bonnici (556844M), Helen mart Angelo Agius (253951M), Reverendu Monsinjur Dun Frans Bonnici (943345M),Victor Bonnici (276349M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh assenti Thomas Bonnici

Vs

Annetta Azzopardi (374719M) u b'digriet tat-12 ta' Frar 2018 gew mahtura kuraturi deputati Dr Benjamin Valenzia u PL Mario Mifsud Bonnici ghal Annetta Azzopardi

Rikors Guramentat Numru: 128/17

Illum 28 ta' Gunju, 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors bil-procedura specjali ta' Michael Bonnici et li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 109, Triq iz-Zewg Mini, l-Isla, li huma jikru lill-intimata bil-kera ta' €207 fis-sena li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem, kull nhar is-16 ta' F rar, 16 ta' Mejju, 16 ta' Awwissu u 16 ta' Novembru ta' kull sena, liema kera tigi awmentata a tenur tal-Att X tal-2009.

2. Illi l-inkwilina ghandha dependenza permanenti u totali fuq l-istituzzjoni ossia Jasmine Nursing Home, Triq il- Wied, Imsida, u ai termini tal-artikolu 1555A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimata Azzopardi m'ghandhiex dritt li tibqa' tghix fil-fond in kwistjoni u ghandha tirritorna l-fond battal lir-rikorrenti.

3. Illi m'hemm l-ebda persuna ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li ghandu dritt jibqa' jghix ftl-fond in kwistjoni, stante li 1-fond huwa okkupat min-neputijiet taghha Alison u Colin Kelly li ghandhom il-karta tal-identita' rispettiva 329778M u 290373M.

4. Illi r-rikorrenti ma accettawx il-kera tal-fond in kwistjoni liema kera tigi diviza in kwantu ghal tlett kwarti indivizi lil Michae1 Bonnici, u kwart indiviz bejn ir-rikorrenti He1en Agius et.

5. Illi l-intimata sa fejn jafu r-rikorrenti, m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t- talba taghhom.

6. Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Michael Bonnici jikkonferma dan bil-gurament tieghu.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata wara 1-16 ta' Awwissu 2017 mill-fond 109, Triq iz-Zewg Mini, l-Isla.

Ghaldaqstant, 1-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' 1-Artiko1u 16A ta1-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiemil-Bord fil-gurnata ta’ hin kif stabbilit mill-istess Bord u f’kaz li l-intimat ikun kontumaci f’dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f’dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa’ u li tista’ taghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 109, Triq iz-Zewg

Mini, l-Isla, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimata ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk wara is-16 ta' Awwissu 2017, a tenur ta' l-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament li ghandu jsir fi zrnien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan ll-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

2. Jillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lill-atturi mis-16 ta' Awwissu 2017 sad-data tal-izgumbrament mill-fond u d-danni in kompensazzjoni relattivi in kwistjoni.

3. Jikkundanna lill-intimat jhallas dik is-somma hekk likwidata bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament.

4. Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficijali tal-31 ta’ Lulju 2017, Dokument **B** hawn anness, bl-ingunzjoni ta’ l-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati li permezz taghha eccepew:

1. Illi hu gie notifikat bir-rikors guramentat fis-7 ta’ Marzu 2018.

2. Illi l-atti ili hu gie notifiakat bihom ma jinkludux ir-rikors ghall-hatra tal-kuarturi deputati u ghalhekk l-istess kuraturi ma jafx f’liema huma ambitu gew appuntati bhala kuraturi deputati gialadarba Annetta Azzopardi tidher illi ghadha hajja.

3. Illi l-kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz fejn qed jigu mharrka kuraturi deputati dawn m’ghandhomx isiru bi procediment sommarju specjali ghaliex il-kuratur deputat mhumiex f’posizzjoni li jressqu eccezzjonijiet prima facie kif titlob il-ligi minhabba illi huma mhux edotti mill-fatti. Ghaldaqstant din il-kawza m’ghandhiex tinstema’ bi proceduri sommarji sabiex Annetta Azzopardi (li ghadha hajja u prezenti f’dawn il-gzejjer) tinghata smiegh xieraq. F’dan ir-rigward il-kuraturi deputati jirreferu ghas-sentenza deciza fil-31 ta’ Jannar 2017 quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Cibili fl-ismijiet: Fimbank p.l.c (C 17003)

vs Arex LLP et noe (Rikors Guramentat 408/16JZM) fejn il-Qorti ddecidiet hekk:

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Lulju 2016 fejn il-Qorti pprovdiet hekk:-

In vista tan-natura tal-azzjoni u fuq kollox il-prezenza ta' kuraturi mahtura mill-Qorti li qeghdin jidhru ghal persuni assenti minn dawn il-Gzejjer, il-Qorti mhijiex ser tkompli tqis il-kawza bil-procedura sommarja specjali izda ser titrattaha bhala kawza bil-procedura ordinarja.

5. In linea preliminari Victor Bonnici ghandu jipprova illi huwa mandatarju ta' huh l-assenti u li huh Thomas Bonnici huwa assenti minn dawn il-Gzejjer.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli skont il-ligi, specjalment fejn il-kuraturi deputati ghadhom mhumiex edotti mill-fatti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Jirrizulta li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond numru 109 (qabel enumerat 69). Huma kienu krew il-fond lil Annetta Azzopardi. Huma qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond abbazi tal-artikolu 1555A tal-Kodici Civili.

Illi Annetta Azzopardi tinsab rikoverata f'istituzzjoni u gew appuntati kuraturi deputati billi meta sar tentattiv ghan-notifika tar-rikors u l-avviz ghas-smiegh il-Marixxal tal-Qorti fir-referta nizzel li huwa gie infurmat li l-intimata tbati minn dementia.

Il-kuraturi deputati ssollevaw diversi eccezzjonijiet. L-ewwel zewgt eccezzjonijiet huma sorvolati. Anki r-raba' eccezzjoni giet sorvolata billi l-Bord ta d-dritt li l-kuraturi deputati jipprezentaw eccezzjonijiet u l-kawza ghalhekk ma baqghetx bi procedura sommarja specjali. Inkwantu ghall-hames eccezzjoni filwaqt li l-mandat jista' jinghata verbalment, fi kwalunkwe kaz il-kawza setghet anki giet istitwita minghajr l-inkluzjoni tal-assenti.

Inkwantu ghall-kawzali tal-azzjoni odjerna, huwa evidenti li r-rikorrenti qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom abbazi tal-artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet Marion Borg et vs Mary Briffa[1]

"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. 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

[1] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016

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 pproponew 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."

Tornando ghall-kaz inkwistjoni, rrizulta mix-xhieda ta' Denise Debono, General Manager ta' Jasmine Nursing Home, Annetta Azzopardi ilha residenti fil-home kwazi tlett snin. Hija mhux indipendenti u ghandha bzonn l-ghajnuna. Gie spjegat ukoll li s-sinjura Azzopardi ma tistax tohrog wahedha. Ghalhekk jirrizulta li l-intimata mhiex fi stat ta' sahha tali li hija tista' tmur lura fil-post mikri u tghix fih mill-gdid. Kwindi hemm ragunijiet sabiex il-kirja tinhall.

Ir-rikorrenti talbu wkoll l-arretrati tal-kera mis-16 ta' Awwissu 2017 u d-danni in kompensazzjoni. Mill-atti jirrizulta li l-kera kienet ta' €207 fis-sena li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem kull nhar is-16 ta' Frar, 16 ta' Mejju, 16 ta' Awwissu u 16 ta' Novembru ta' kull sena. L-ammont dovut huwa ta' €189.75[2]. Inkwantu ghad-danni ma ngabitx prova u ghalhekk l-ammont se jkun l-

[2] Rapprezentanti tlett skadenzi u xahrejn

ekwivalenti ghall-ammont tal-hlas tal-kera u dan sad-data tal-izgumbrament effettiv.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tal-kuraturi deputati fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn fuq deciz, filwaqt li t-talba ghad-dispensa tas-smiegh giet michuda, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' t-talbiet l-ohra bil-mod kif gej:

1. Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 109, Triq iz-Zewg Mini, l-Isla mikri mir-rikorrenti lill-intimata qeghda tigi terminata u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond inkwistjoni f'terminu perentorju ta' erbghin (40) jum u tawtorizzahom jirriprendu l-pussess.

2. Jillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimata lill-atturi fl-ammont ta' €189.75 u in linea ta' kumpensazzjoni ghall-okkupazzjoni illegali bir-rata tal-ammont ta' kera li kienet vigenti bejn il-partijiet mid-data tas-sentenza u dan sad-data tal-effettiv zgumbrament.

3. Jikkundanna lill-intimata thallas is-somma hekk likwidata bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimata hlief ghal dawk li jikkoncernaw it-talba ghad-dispensa tas-smiegh billi dawn ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Lorianne Spiteri

Deputat Registratur