Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 84/2015/1

Fulani Properties Limited (appellanti)

Vs

Angiolina Farrugia (appellata)

30 ta' Lulju, 2019.

1. Fl-4 ta' Settembru, 2015 l-attriċi ppreżentat kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tieħu lura l-pussess tad-dar 9A, Triq l-Imdina, Attard mikri għand il-konvenuta. Fond li l-attriċi xtrat fis-27 ta' Lulju, 2015 b'kuntratt pubblikat min-nutar Dr Andre Farrugia.

2. Fir-rikors promotur l-attriċi ppremettiet li:

> *"4. Illi l-intimata Angiolina Farrugia ilha iżjed minn tnax-il (12) xahar ma tirrisjedi fl-imsemmi fond u fil-preżent hija rikoverata għall-kura fid-Dar tal-Anzjani tal-Imtarfa u s-soċjeta rikorrenti għandha raġunijiet validi għal xhiex taħseb illi l-intimata hija kompletament u permanentement dipendenti fuq l-istituzzjoni fejn hija qed tgħix u qed tiġi kkurata u mhijiex kapaċi li tieħu ħsieb tagħha nnifisha u tgħix waħedha b'mod indipendenti mill-istituzzjoni fejn qed tiġi kkurata.*
>
> *5. Illi jirriżulta li matul l-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 ħadd ma kien jirrisjedi fl-imsemmi fond 9A, Triq l-Imdina, Attard u għalhekk fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, a tenur tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili it-titolu ta' lokazzjoni illi għandha l-intimata mhuwiex trasferibbli fuq membri tal-familja tagħha u s-soċjeta rikorrenti għandha d-dritt illi titlob il-ħall tal-kirja".*

3. B'sentenza tal-4 ta' Diċembru, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li:-

   i. Il-konvenuta tqatta' ħin qasir fil-fond u għadha tqiesu bħala r-residenza tagħha.
   ii. Il-kumpannija attriċi ma ressqitx provi li mhemm ħadd illi jista' jidħol fil-kirja. Min jallega għandu jagħti prova u kien l-obbligu tal-attriċi li tagħti prova tat-talbiet tagħha.

4. B'rikors preżentat fl-20 ta' Diċembru, 2018 l-attriċi appellat mis-sentenza tal-Bord fejn ilmentat dwar l-apprezzament tal-provi u l-mod kif il-Bord applika l-liġi. L-attriċi ssostni li l-elementi kollha ġew sodisfatti, ċjoe:

i. In-nuqqas ta' użu tal-fond għall-perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar;
ii. Li dan in-nuqqas ta' użu ma jkunx ir-riżultat ta' assenza temporanja mill-fond minħabba xogħol, studju jew kura medika;
iii. F'każ fejn l-inkwilina hi rikoverata fi sptar jew f'dar tal-anzjani irid jiġi ppruvat li l-inkwilina għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni;
iv. Ma għandu jkun hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16.

5. Il-konvenuta wieġbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

6. L-attriċi bbażat il-kawża fuq l-Artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) li jipprovdi:

> *"(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 skont l-artikolu 1555;*
>
> *Omissis*
>
> *(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".*

7. Fatti rilevanti huma li:

i. Il-konvenuta ilha sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tikri d-dar ta' abitazzjoni oġġett tal-kawża. Għandha 83 sena.

ii. Il-konvenuta għamlet snin twal rikoverata fl-Isptar Monte Carmeli (ara dokument a fol. 35). L-aħħar darba li kienet rikoverata f'dak l-isptar kien

f'Ottubru, 2001 u baqgħet hemm b'mod kontinwu sakemm fit-3 ta' Lulju, 2014 kienet trasferita għad-dar tal-anzjani.

iii. Fit-3 ta' Lulju, 2014 il-konvenuta marret tgħix fl-Mtarfa Home li hi dar tal-anzjani.

iv. Għalkemm tgħix fl-Mtarfa Home, l-attriċi baqgħet matul il-weekend tmur tqatta' ftit tal-ħin fid-dar tagħha. Pero' ma torqodx fid-dar għaliex tgħid li tibża.

v. Sid il-kera kienu jirċievu l-kera (ara riċevuta datata 18 ta' Awissu, 2014 a fol. 72) sakemm il-fond inxtara mill-attriċi b'kuntratt tas-27 ta' Lulju, 2015. Fil-kuntratt jingħad li: *"Il-proprjeta qegħda tinbiegħ bħala mikrija lil Angiolina Farrugia u din il-kirja ingħatat qabel is-sena elf disgħa mija ħamsa u disgħin (1995)"*.

vi. Fl-4 ta' Settembru, 2015 l-attriċi ppreżentat il-kawża.

8. L-attriċi xtrat il-fond fis-27 ta' Lulju, 2015 fi żmien meta kienet qegħda diġa' tgħix l-Mtarfa Home għall-anzjani. L-attriċi ta xejn tagħmel riferenza għal dak li ġara qabel xtrat il-fond. Fil-fatt ma jirriżultax li akkwistat id-drittijiet litiġjużi li seta' kellhom l-awturi tagħha. Dan apparti li l-kawża li ppreponiet hi bażata fuq l-artikolu 1555A(2) tal-Kodiċi Ċivili (ara paragrafu 4 tar-rikors promotur). Tant hu hekk li t-talbiet jaqraw:

> *"Għal dawn il-motivi, is-soċjeta rikorrenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord:*
>
> *(i) Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, jiddikjara illi, fid-dawl taċ-ċirkostanzi ottenenti f'dan il-każ, is-soċjeta rikorrenti għandha d-dritt illi titlob il-ħall tal-lokazzjoni illi għandha l-intimata relattivament għall-fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina, Attard u tiddikjara in oltre illi l-intimata m'għandhiex dritt li tkompli tiddetjeni l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni;*
>
> *(ii) Konsegwentement tiddikjara maħlula l-lokazzjoni relattiva għall-fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina, Attard; u*

(iii) *Tordna u tikkundanna lill-intimata sabie tiżgombra mill-imsemmi fond bin-numru uffiċjali 9A, Triq l-Imdina, Attard u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tiegħu a favur tas-soċjeta rikorrenti f'dak it-terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord".*

9. Provi dwar x'ġara snin qabel, jaf ikunu rilevanti. Pero' għall-finijiet tal-ħall tal-kirja skont l-Artikolu 1555A tal-Kosdiċi Ċivili, irid ikun hemm ċ-ċirkostanzi li titlob il-liġi fl-imsemmija disposizzjoni.

10. Hu fatt li l-konvenuta qegħda tgħix f'dar tal-anzjani, u dan sa minn Lulju 2014. F'dan il-każ l-istituzzjoni ma ċċertifikatx li l-konvenuta għandha *"**dipendenza** **permanenti** fuq l-istituzzjoni"* (artikolu 1555A(2) tal-Kap. 16). L-enfażi qegħda fuq il-kelma permanenti, fejn allura d-dipendenza hi għal għomorha. Għalkemm anzjan jista' jkun dipendenti fuq l-istituzzjoni fejn ikun qed igħix, mhux bilfors li dik id-dipendenza tkun permanenti. Alternattivament dik id-dipendenza trid tirriżulta miċ-ċirkostanzi. Ovvjament il-permanenza trid teżisti fil-mument li tittieħed meta tittieħed id-deċiżjoni.

11. Hu minnu li fil-proviso ma tissemmix il-kelma 'permanenti'. Madankollu dak il-proviso hu marbut ma' dak li jingħad fl-ewwel paragrafu ta' subinċiż (2). Il-qorti hi wkoll tal-fehma li *'dipendenza totali'* mhux bilfors tfisser li l-persuna tkun *bed-ridden.*

12. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord emmen il-verżjoni li tat il-konvenuta meta xehedet fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2017, u qalet li:

    i. Tinħasel u tbiddel waħedha;
    ii. Għadha toħroġ. Spjegat li fil-weekend binha jeħodha dawra u tmur tqatta' ftit tal-ħin fid-dar in kwistjoni;
    iii. Wara li ħarġet mill-isptar Monte Carmeli ma marritx tgħix fid-dar in kwistjoni għaliex tibża torqod waħedha bil-lejl;

13. Pero' fil-fehma tal-qorti hemm provi oħra li l-Bord kellu jqies u li huma ferm rilevanti:

i. Mis-sena 2001 il-konvenuta qatt m'għexet waħedha. Hi stess xehedet li hi maħkuma minn biża' li tgħix waħedha minħabba li tibża' li matul il-lejl jisgassaw il-bieb u jidħlu fuqha;

ii. Il-konvenuta ilha ħames (5) snin tabita fid-dar tal-anzjani u mhemmx prova li kien hemm xi perjodu li fih marret tabita fil-fond oġġett tal-kawża;

iii. Hu evidenti li meta ħarġet minn Monte Carmeli ma kinitx *option* li tmur tgħix waħedha. Sitwazzjoni li baqgħet l-istess matul is-snin;

iv. Illum għandha 83 sena u l-konvenuta stess xehedet li ma tiflaħx toqgħod fuq saqajha. Hu ovvju li tiddependi fuq ħaddieħor għall-bżonnijiet bażiċi u mhijiex f'kundizzjoni li tgħix waħedha. Dan apparti li l-kundizzjoni medika tagħha titlob li jkun hemm xi ħadd li jdur biha (ara file mediku tal-konvenuta li jirreferi għaż-żmien minn meta marret tgħix fid-dar tal-anzjani);

v. Fid-dar il-konvenut tmur biss darba fil-gimgħa, is-Sibt jew il-Ħadd, u tqatta' ftit ħin bilqegħda wara l-antiporta tħares barra fit-triq.

vi. Mhemmx provi li hemm xi ħadd li jista' jmur igħix magħha fil-fond oġġett tal-kawża u jdur biha.

vii. Mhemmx provi li għandha l-mezzi finanzjarji sabiex timpjega lil xi ħadd biex tmur igħix magħha fid-dar;

viii. Il-konvenuta xehedet li bil-lejl kienet bdiet tibża; *"Filli ma bdejt naħseb xejn ħsibijiet imma imbagħad beda ġej ħafna biża'. Per eżempju, nibża insomma ngħid forsi jagħtu xi daqqa ta' sieq il-bieb ta' barra"* (fol. 49). Mistoqsija jekk dak il-biża kienx spiċċa, wieġbet li kemm kienet ilha tgħix fid-dar tal-anzjani ma kinitx tibża'. Imbagħad mistoqsija jekk tmurx lura fid-dar, wieġbet *"Le, ma mmurx jekk ma infiqx. Jekk ma infiqx ma mmurx"*. Mhemmx prova li l-konvenuta qegħda tingħata kura sabiex tispiċċa l-biża li għandha u li issa ilu s-snin fuqha;

ix. Minn Lulju 2014 għaddew ħames snin, u mhemmx indikazzjoni li kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-konvenuta. It-trapass ta' dawn is-snin kollha u li l-konvenuta għadha tgħix fid-dar tal-anzjani, fihom infushom huma prova li ma nbidel xejn u probabbilment mhu ser jinbidel xejn;

14. In vista ta' dawk il-konsiderazzjonijiet il-qorti tikkonkludi li l-konvenuta għandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni fejn qegħda tgħix bħalissa. Konsiderazzjonijiet li l-Bord naqas milli jqies. Hu minnu li rikorrenti qalet li ma tmurx lura *'jekk ma nfiqx. Jekk ma nfiqx ma immurx'*. Dan jista' jindika li r-rikorrenti ma rrasenjatx ruħha li qatt mhi ser terġa tmur tgħix fil-fond oġġett tal-kawża. Pero' meħud in konsiderazzjoni dak ngħad hawn fuq, għall-qorti mhemmx dubju li l-konvenut qegħda u ser tibqa' tgħix fid-dar tal-anzjani b'mod permanenti.

15. Għal dak li jirrigwarda t-tieni element, mhemmx prova li hemm xi ħadd li fuqu setgħet iddur il-kirja skont l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Il-Bord irraġuna li *"…. is-soċjeta rikorrenti ma ġabet l-ebda prova dwar dan u għalhekk ma hemm l-ebda prova illi ma hemm ħadd illi jikkwalifika sabiex ikompli l-kirja f'dan il-fond meritu tal-kawża"*. Pero' l-prova kellha ssir mill-konvenuta u mhux mill-attriċi. Kellha tkun il-konvenuta li tagħti tagħrif dwar min hi l-persuna li għandha dritt li fuqu tiġi trasferita l-kirja *ai termini* tal-artikolu 1531F. Sid il-kera hu estranju għal dawk it-tip ta' dettalji u l-qorti ma tifhimx xi prova kellha tagħmel l-attriċi li *"… ma hemm ħadd illi jikkwalifika sabiex ikompli l-kirja f'dan il-fond meritu tal-kawża"*.

16. Dan apparti li mill-provi hu evidenti li ilu snin twal ħafna li fid-dar ma jabita ħadd. Fiċ-ċirkostanzi hu żgur li fid-data rilevanti (**l-1 ta' Ġunju 2008**) u fis-snin ta' qabel, l-ebda familjari tal-konvenuta ma kien qiegħed igħix magħha. Kif rajna qabel marret tgħix fid-dar tal-anzjani (Lulju, 2014) il-konvenuta kienet ilha mis-sena 2001 tgħix Monte Carmeli.

Għal dawn il-motivi u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Diċembru, 2018. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet tal-attriċi.

Għall-finijiet ta' żgumbrament tagħti lill-konvenuta sal-aħħar ta' Jannar, 2020 sabiex tiżgombra minn ġewwa l-fond 9A, Triq l-Imdina, Attard.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuta.

Anthony Ellul.