Qorti tal-Appell

(Kompentenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 43/2011AE

Marion mart Saviour Borg, Josephine mart Carmel Galea u Marthese mart Raymond Mifsud

Vs

Mary Briffa

L-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fis-7 ta' April, 2011, ir-rikorrenti talbu lil Bord Li Jirrregola l-Kera sabiex:

"… tholl il-kirja tal-fond 33 Triq Erin Serracino Inglott, Cospicua mikri lill-intimata bil-kera ta' EURO 185 fis-sena u tordna r-ripreza tal-istess fond f'idejn ir-rikorrenti taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun ai termini tal-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-intimata qed taghmel uzu hazin tal-fond lilha mikri peress li hija rikoverata f'dar tal-anzjani minn fejn jirrizulta b'mod konklussiv illi l-istess inkwilina ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjonijiet u dan ghal dawn l-ahhar sitt snin u ghalhekk mhix ser tirritorna tghix fil-fond lilha mikri".

L-intimata wiegbet li l-intimati jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond indikat. Fil-mertu mhux minnu illi hija kienet qed taghmel uzu mhux xieraq jew hazin tal-fond mikri u illi anke fil-konfront ta' Joseph Briffa, l-allegazzjonijiet huma ghal kollox barra minn lokhom u kompletament inkorretti kemm fattwalment kif ukoll legalment u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

B'sentenza tat-2 ta' Ottubru 2014, il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza u argumentaw:

1. M'huwiex kontestat li l-intimata kienet ilha ghal dawn l-ahhar 10 snin tabita f'dar tal-anzjani. Inoltre l-intimata hi mara anzjana ta' 90 sena u ghalhekk mhux ser terga' tmur tghix fil-fond oggett tal-kawza.
2. Il-Bord naqas milli jikkunsidra dawn il-fatturi.
3. Il-Bord ta definizzjoni restrittiva tal-Artikolu 1555A(2) tal-Kodici Civili. Skond

il-Bord ladarba l-intimata m'hijiex dementi b'mod estrem u/jew m'hijiex bed ridden, u ghadha b'sahhitha tant li timxi u tohrog, allura m'hijiex dipendenti fuq id-dar tal-anzjani fejn ilha tghix ghal dawn l-ahhar 10 snin. B'dan ir-ragunament il-Bord naqas milli jaghti definizzjoni prattika li biha jilhaq l-ghan li ried il-legislatur permezz tal-Att X tal-2009. L-appellanti jsostnu li mara ta' 90 sena li ilha tabita f'dar tal-anzjani ghal dawn l-ahhar 10 snin, hi persuna kompletament dipendenti fuq l-istess istituzzjoni in kwantu m'hemmx prospett li tkun kapaci terga' tmur tghix fil-fond taghha. M'huwiex sew li l-fond jithalla abbandunat.
4. L-appellata qeghda taghmel uzu hazin mill-fond ghaliex m'hijiex tuzah bhala r-residenza taghha u ilha ma tghix hemmhekk ghal 10 snin. Hareg car in-nuqqas ta' konsum ta' dawl u ilma. Non-uzu li ilu ghaddej ghal 10 snin shah.

L-intimata wiegbet:

1. Din il-qorti m'ghandhiex terga' taghmel apprezzament tal-provi.
2. L-appellata hi mara lucida u ghadha attiva, kif irrizulta meta sarilha l-kontro-ezami f'seduta li saret fil-bini tal-qorti.
3. L-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili hu car fis-sens li minghajr l-ghajnuna tad-dar tal-anzjani, dik il-persuna m'hijiex kapaci li taghmel xejn wahedha. Dan m'huwiex il-kaz tal-intimata. Kull m'ghamel il-Bord hu li applika l-ligi kif inhi u mhux li ta xi interpretazzjoni restrittiva.
4. Ir-ripreza ta' fond mikri hu l-ahhar rimedju possibbli. Fil-kaz in ezami m'hemmx raguni ghalfejn l-appellanti ghandhom jinghataw lura l-pussess tal-fond.
5. Mill-provi rrizulta li l-appellati tmur regolarment fil-fond u toqghod ghal hinijiet twal fid-dar taghha, tahsel il-hwejjeg, taghmel il-facendi ta' kuljum u ssajjar.

<u>Kwistjoni</u>.

L-intimata hi mara anzjana li tikri minghand ir-rikorrenti, il-fond 33, Triq Erin Serracino Inglott, Cospicua. Sidien il-kera pproponew kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament tal-intimata peress li jsostnu li l-intimata m'hijiex tghix fil-fond imma qeghda tghix fid-Dar tal-Anzjani, Misrah Santa Margherita, Bormla.

<u>Fatti</u>.

Mill-provi rrizulta li:-

1. L-intimata ghandha 91 sena;
2. Minn Ottubru 2004 marret tghix f'dar tal-anzjani f'Bormla;

3. Minkejja l-eta' avvanzata taghha, baqghet attiva. Janet Silvio, manager tad-dar tal-anzjani, iddeskrivitha bhala *"mara indipendenti"* (fol. 16) li tohrog mid-dar kull meta trid. Kompliet tghid: *"tinhasel, tiekol, taghmel kollox hi,……"* (fol. 61);
4. Ghal dak li jikkoncerna l-konsum tal-ilma, il-konsum sa mis-sena 1995 kien insinfikanti (fol. 22). Prova li din il-qorti tqies li m'hijiex ta' ghajnuna ghall-kaz in ezami, ghaliex it-talba tas-sidien hi bazata fuq il-premessa li mis-sena 2005 l-appellata marret tghix f'dar tal-anzjani u ghalhekk m'ghadhiex taghmel uzu mid-dar. Fir-rigward tal-konsum tad-dawl, mis-sena 2005 il-konsum ukoll kien insinifikanti. Mit-taghrif li nghata mill-ufficjal tal-ARMS Limited, jirrizulta li mis-17 ta' Marzu 2005 sad-sas-6 ta' Marzu 2008 kien hemm konsum ta' 8 units biss. Skond Audrey Ellul, ufficjal tal-istess kumpannija, l-ahhar darba li nqraw il-meters kien fis-sena 2008.
5. L-appellata qalet li m'ghandha l-ebda intenzjoni li torqod fid-dar in kwistjoni *"… ghaliex kif ghidt nibza' norqod hemmhekk, pero' xorta wahda nibqa' mmur u naghmel l-affarijiet tieghi hemmhekk"* (fol. 79).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

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 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.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[1] Kumitat Permanenti ghall-Kunsiderazzjnoi ta' Abbozzi ta' Ligi, Laqgha numru 22, 19 ta' Mejju 2009.