BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Pauline Baldacchino (ID 770756M)

Jane Aquilina (ID 583858M)

Teresa Magro (ID 622960M)

Vs

Anetta Bonanno (ID 585426M)

Rikors Guramentat Numru: 49/17

Illum 16 ta' Ottubru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-imsemmijin Pauline Baldacchino (ID 770756M), Jane Aquilina (ID 583858M) u Teresa Magro (ID 622960M)

Jesponi bir-rispett:

Illi l-esponenti jikru lill-intimata bhala residenza l-fond numru 89, Triq Santa Katarina, Qromi, bil-kera ta' mitejn u zewg Euro u erbgha u disghin centezmu (€202.94) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fis-7 ta' Lulju 2017, illi tali kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi l-intimata ghamlet uzu xorta ohra minn dak li ghalih kien miftiehem billi l-intimata abbandunat il-fond u ilha rikoverata ghal-diversi snin fis-sezzjoni tad-dar tal-anzjani Sala Jeanne Antide fl-Isptar Motne Karmeli, Attard.

Illi l-intimata kienet tghix waheda fil-fond fuq imsemmi sa ma giet hekk rikoveratra fid-dar tal-anzjani fuq imsemmija u ghall dawn l-ahhar snin il-fond mikri jinsab abbandunat u mitluq b'dan illi l-fond qed igarrab hsarat.

Ghaldaqstant, prevja li jinghataw dawk l-ordnijiet u provvediemnti kollha li huma opportuni u/jew necessarji, ir-rkorrenti jitlobu bir-rispett illi dan il-Bord joghogbu:

(i) Jxolji u jittermina l-kirja moghtija lill-intimata tal-imsemmi fond 89, Triq Santa Katerina, Qormi u

(ii) Jikkundanna lill-intimata sabex fi zmien qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord, tizgombra mill-imsemmi fond u tikkonsenja il-fond bil-pusses battal lill-esponenti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-2 ta' Marzu, 2017, kontra l-intimata li minn issa ngunat in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, senjatament kull azzjoni ghar-rizarciment tad-danni tal-kera.

Ra li l-intimata giet notifikata u ma pprezentat ebda risposta.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex ixolji u jittermina l-kirja li giet koncessa lill-intimata u dan billi l-istess intimata m'ghadhiex tghix fil-fond billi ilha snin residenti f'istituzzjoni.

Oswald Balzan[1], rapprezentant tal-Isptar Monte Karmeli, xehed li li dahlet fl-Old People's Home Jean Antide fit-23 ta' Frar 2012. Hija baqghet dejjem tirrisjedi f'din l-istituzzjoni. Mill-ezami li sarilha rrizulta li hija qeghda fi grad ta' *severe dependency.* Hija tiddependi ghal kollox fuq l-istituzzjoni u ghalhekk ma tistax tiehu hsieb taghha nnifisha.

Paul Magro[2], ir-ragel tar-rikorrenti Theresa Magro, ikkonferma li l-post inkwistjoni jappartjeni lit-tlett rikorrenti. F'dan il-post kienet tghix l-intimata. Huwa spjega li joqghod vicin dan il-fond. Ukoll missier ir-rikorrenti kellu post li kien magenb il-

[1] Seduta tal-15 ta' Settembru 2017
[2] Seduta tal-15 ta' Settembru 2017

fond de quo u billi wara l-mewt ta' missier ir-rikorrenti xtaqu li jbieghu l-fond ta' magenb dak odjern kienu qeghdin imorru frekwentement u bazikament indunaw li l-intimata ma kinitx qeghda tirrisjedi fil-fond mikri. Inoltre' ai fini tal-causa mortis kien jehtieg li jsir access fil-fond inkwistjoni. sabiex sar l-access saret komunikazzjoni man-neputija tal-intimata u huwa ra li dan il-post kien hemm hafna imbarazz u ma kienet qeghda ssir ebda manutenzjoni.

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[3]

"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'

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

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."

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-intimata kienet tghix wahedha f'dan il-fond izda issa ilha li giet rikoverata f'istituzzjoni sa mit-23 ta' Frar 2012. Hija ma tohrogx minn tali istituzzjoni hlief ghal xi htiega ta' kura. L-intimata tinsab f'sitwazzjoni ta' sahha fizika li hija ma tistax tiehu hsieb taghha innifisha u hija dipendenti totalment u b'mod permanenti fuq l-istess istituzzjoni. Ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-intimata xi darba ghad se tirritorna f'tali dar.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk:

(i) Jxolji u jittermina l-kirja moghtija lill-intimata tal-imsemmi fond 89, Triq Santa Katerina, Qormi u
(ii) Jikkundanna lill-intimata sabex fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata, tizgombra mill-imsemmi fond u tikkonsenja il-fond bil-pusses battal lill-esponenti.

Bl-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Lorianne Spiteri

Deputat Registratur