MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 43/2011

Marion mart Saviour Borg (KI 579449M), Josephine mart Carmel Galea (KI 149251M) u Marthese mart Raymond Mifsud (KI 145957M)

vs

Mary Briffa (KI 610024M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 33 Triq Erin Serracino Inglott, Cospicua mikri lill-intimata bil-kera ta’ €185 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem fl-1 ta’ Gunju ta’ kull sena.

Illi l-intimata ilha rikoverata fid-Dar ta’ l-Anzjani, Misrah Santa Margherita, Bormla ghal dawn l-ahhar sitt snin fejn hija ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u ghalhekk hija qed taghmel uzu hazin tal-haga mikrija lilha kif stipulat fl-Artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi bin l-intimata Joseph Briffa li huwa mizzewweg u jabita gewwa l-Fgura u li ghandu l-karta ta’ l-identita’ numru 294843M b’ingann u b’abbuz tal-ligijiet elettorali ghal skopijiet ulterjuri mhux naxxenti mill-ligi, biddel il-karta ta’ l-identita’ tieghu mir-residenza fejn effettivament qed joqghod il-Fgura ghal fuq il-fond ta’ Bormla hawn fuq imsemmi li kienet l-unika residenza ta’ ommu u li llum m’hemm hadd jghix fiha.

Illi effettivament fid-dar imsemmija la tghix l-intimata u lanqas binha Joseph Briffa ghax kif fuq inghad huwa qed jghix fid-dar tieghu l-Fgura kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi huwa m’ghandux dritt jikkonverti l-kirja ghal fuq ismu ghax il-fond inkwistjoni kien ir-residenza unika ta’ l-intimata u li hadd ma jghix fl-istess fond inkwistjoni.

Illi s-sidien konsegwentement a tenur tal-ligi jkunu jistghu jitolbu l-hall tal-kirja a tenur tal-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgobha tholl il-kirja tal-fond 33, Triq Erin Serracino Inglott, Cospicua mikri lill-intimata bil-kera ta' €185 fis-sena u tordna r-ripreza ta' l-istess fond f'idejn ir-rikorrenti taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet 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 ta' l-anzjani minn fejn jirrizulta b'mod konklussiv illi l-istess inkwilina ghandha dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni u dan ghal dawn l-ahhar sitt snin u ghalhekk mhix ser tirritorna tghix fil-fond lilha mikri.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti kollha jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond indikat fir-rikors promutur taghhom;

2. Illi fil-mertu ma huwiex minnu li qeghdin jghidu r-rikorrenti fir-rikors promutur taghhom fil-konfront tal-intimata li hija qeghda taghmel uzu mhux xieraq jew hazin tal-fond mikri lilha u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

3. Illi anke fil-konfront ta' Joseph Briffa l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma ghall-kollox barra minn lokhom u kompletament inkorretti kemm fattwalment kif ukoll legalment kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-provi tal-kawza u minn issa Joseph Briffa qieghed jirriserva d-dritt li jipprocedi b'azzjoni ghad-danni kontra l-istess rikorrenti;

4. Illi l-premessi maghmula mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

5. Salv ragunijiet u oppozizzjoni ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu li jirriprendu l-pussess ta' fond prezentament mikri lill-intimata bhala residenza u dan stante li hija rikoverata f'dar tal-anzjani. Ir-rikorrenti qieghdin jinvokaw d-dritt naxxenti mill-artikolu 1555 u 1555A tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, igifieri uzu hazin tal-haga mikrija. Ir-rikorrenti jippremettu ukoll illi bin l-intimata biddel l-indirizz fil-karta tal-identita' tieghu ghall-indirizz tal-fond *de quo* minkejja li ghandu residenza ohra. Din l-ahhar premessa naturalment saret sabiex jirrendi inapplikabbli is-subartikolu (2) tal-artikolu 1555A tal-Kap 16;

Illi kif gia inghad fir-rikors numru 144/2010 deciz llum, il-konsiderazzjoni principali ta' dan il-Bord fi kwistjoni bhal dik hawn devoluta ghandha tkun jekk fiz-zmien li kien intavolat ir-rikors promutur l-intimata kienitx mejuza li abbandunat il-fond billi naqset milli tirrisjedi fih. Issa, kif pacifikament akkolt f'sensiela ininterotta ta' sentenzi tal-Qrati taghna, inkwilin ma jistghax jitqies li jkun abbanduna l-fond jekk ikun mar jghix f'dar tal-anzjani ghaliex dak il-fond jibqa' r-residenza tieghu u m'ghandux ikun imcahhad mill-prospettiva li jerga jirritorna fih. Dik il-fehma kienet prevalenti ghal-divesi snin izda bl-Att X tal-2009 jista' jinghad li kien hemm

temprament *ex lege* ta' dan l-istat kristallizat fl-interpretazzjoni tal-ligi. L-artikolu 1555A introdott bil-fuq imsemmi Att issa jipprovdi illi huwa uzu hazin, allura kontra d-dispost tal-artikolu 1555, in-nuqqas ta' uzu ghal aktar minn tnax-il xahar hlief ghal-ragunijiet, fosthom dawk medici fil-kaz ta' dar tal-abitazzjoni. L-istess artikolu imbaghad jipprovdi illi jekk l-inkwilin ma jibqghax jabita fil-fond minhabba dipendenza totali fuq l-istituzzjoni li tkun qed tikkurah u ma jkun hemm ebda dritt ta' trasferiment tal-kirja, is-sid ikun jista' jitlob il-hall tal-kirja;

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra jehtieg li tkun trattata l-premessa li iben l-intimata biddel l-indirizz tieghu ghal fuq dik tal-intimata minghajr ma jghix fiha. Kif gia senjalat, l-artikolu 1555A (2) tal-Kap 16 jipprovdi illi meta inkwilin ikun rikoverat fi sptar jew dar tal-anzjani u ghandu dipendenza permanenti fuq din l-istituzzjoni, il-kirja tghaddi f'idejn wahda mill-persuni msemmija fl-artikolu 1531F. F'dan il-kaz jikkwalifika iben l-intimata kemm il-darba javveraw ruhhom r-rekwiziti ravvizati f'dan l-ahhar artikolu. Dan izda ma japplikax ghaliex l-istess intimata ghamlitha cara illi minkejja li binha ghamel xi zmien joqghod maghha llum ghandu post fejn joqghod "u ma ghandu l-ebda intenzjoni li jghix iktar f'din id-dar, la issa u lanqas fil-futur". La darba ma hemm hadd intitolat jirrispjedi f'dan il-fond ghajr l-intimata, isegwi li r-rikorrenti ghandhom id-dritt jinvokaw it-talba odjerna ghar-ripreza tal-fond;

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 raguna 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;

Fil-fehma tal-Bord, is-sitwazzjoni odjerna hija parifikata ghal dik qabel l-Att X tal-2009 billi hawn si tratta ta’ persuna anzjana, rikoverata gewwa dar tal-anzjani li izda ma ghandha l-ebda dipendenza fuqha ghaliex ma hemm xejn xi jzommha milli terga’ tibda tirrisjedi totalment fir-residenza lilha mikrija. R-rikorrenti isostnu li huma intitolati li jirriprendu l-pussess ta’ dan il-fond u ccitaw is-sentenza ta’ dan il-Bord fir-Rikors 146/2010 fl-ismijiet **Perit Joseph Grech vs Av. Dr. Joseph Ellis noe** deciz fit-3 ta’ Ottubru 2013. Dak izda kien kaz fejn l-inkwilina kienet kompletament dipendenti fuq l-istituzzjoni fejn kienet rikoverata u ghalhekk ma hemm l-ebda somiljanza bejn dak il-kaz u dak odjern. Gia fil-gurisprudenza insibu skorta ta’ sentenzi fejn inkwilin m’ghandux ikun zgumbrat jekk ghal xi raguni ikollu jorqod gewwa fond li mhux dak lilu mikri fejn, izda, iqatta’ l-hin tal-gurnata tieghu u dan il-kaz ma jixraqlu ebda trattament differenti. Tenut ghalhekk illi ma hemmx dik id-dipendenza totali tal-intimata fuq l-istituzzjoni ravvizata fl-artikolu 1555A tal-Kap 16, it-talba tar-rikorrenti ma tistghax tkun milqugha;

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------