BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru 86/2012

Matthew Ellul (ID 407478M) u Andrew Ellul (ID 295880M)

vs

Violet Cassar (ID 408850M) u Christina Cassar (ID 327383M)

Illum, 30 t'April 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur fejn jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, ossija dar residenzjali, li jgib in-numru ufficjali 23, fi Triq il-Mall, Floriana;
>
> Illi dana l-fond kien mikri lid-defunt Alfred Zammit u dana versu l-kera ta' tnejn u disghin Ewro u hamsin centezmu (€92.50) pagabbli kull sitt

xhur cioè fl-1 ta’ Mejju u fl-1 ta’ Novembru ta’ kull sena ghal total ta’ kera annwali ta’ €185 (mija u hamsa u tmenin Ewro);

Illi l-imsemmi Alfred Zammit miet guvni u fil-fond imsemmi ma kien hemm hadd jirrisjedi;

Illi l-intimata Violet Cassar hija l-inkwilina tal-fond adjacenti, u cioè, l-fond ufficjalment numerat 25, Triq il-Mall, Floriana, ukoll proprjetà tar-rikorrenti, u hija flimkien, allegatament, ma’ binha l-intimat Christian Cassar jirrisjedu fil-fond ufficjalment numerat 25, Triq il-Mall, Floriana, ukoll proprjetà tar-rikorrenti;

Illi ma jistax jinghad illi l-intimati jew min minnhom kienu qeghdin jirrisjedu flimkien ma’ Alfred Zammit fid-data tal-mewt ta’ dan tal-ahhar u konsegwentement l-intimati u jew min minnhom ma jistghux jitqiesu bhala ‘kerrej’ ghal finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi ghalhekk l-intimati jew min minnhom ma jistghu jinvokaw ebda titolu ta’ kera naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-intimati wisq anqas jistghu jinvokaw l-protezzjoni ta’ kerrej kif naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi konsegwentement l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond li jgib in-numru ufficjali 23, fi Triq il-Mall, Floriana minghajr titolu validu fil-Ligi;

Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati ma ghandhom ebda eccezzjoni xi jressqu ghat-talbiet rikorrenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi, joghgobha:

1. Tordna d-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-intimati ma ghandhom ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupaw l-fond 23, fi Triq il-Mall, Floriana;
3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-fond 23, fi Triq il-Mall, Floriana u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dana l-Onorabbli Bord u sabiex l-intimati jghaddu lura lir-rikorrenti l-pussess vakant tal-imsemmi fond;

Bl-ispejjes kontra l-intimati li huma minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, l-eccipjenti jissollevaw l-inkompetenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti, ratione materie.

2. Illi di piu’ trid tinghata mir-rikorrenti prova ta’ titolu rigward il-fond de quo fejn juru li huma l-unici sidien tal-fond.

3. Illi dwar il-meritu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari hawn fuq sollevata, it-talba attrici timerita li tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante illi l-eccipjenti tikkwalifika bhala ‘kerrej’ skond id-definizzjoni moghtija taht il-

kapitolu 69 u kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tgawdi titolu validu skond il-ligi fuq il-fond de quo.

4. Illi l-intimata Violet Cassar flimkien ma' binha Christian Cassar u l-minuri Garret Cassar ilhom minn twelidhom jirrisjedu gewwa l-fond numru 23/25 Triq il-Mall Floriana, u fejn sa ftit zmien ilu kien jirrisjedi wkoll il-mejjet Alfred Zammit, hu l-intimata Violet Cassar.

5. Illi ghalkemm din qatt ma saret kirja wahda u dejjem baqghu jithallsu zewg kirjiet separati, il-fondi numru 23 u 25, hamsa u tletin sena ilu kienu gew mnifdin bil-permess ta' sid il-post u wkoll taht l-osservanza professjonali ta' perit. Illi dan it-tinfid kien necessarju sabiex l-fond jigi rez abitabbli. Sahansitra llum il-gurnata tant dan jikostitwixxi fond wiehed illi kamra tal-kcina tinsab biss fuq naha wahda tal-fond u fejn ghal dawn l-ahhar snin dejjem intuza bhala residenza t'abitazzjoni wahda.

6. Illi l-fond 23/25 kien originarjament mikri fl-interita' tieghu lill-missier l-intimata Violet Cassar, u mal-mewt tal-missier, Violet Cassar kienet kompliet tabita gewwa bicca mill-fond u huwa, Alfred Zammit li kien guvni, fil-parti l-ohra tal-istess fond. Di piu' l-fond kien minn dejjem mniffed permezz ta' kantiena u per konsegwenza biex il-post jigi rez aktar abitabbli kien gie mniffed ukoll l-fond mill-parti ta' fuq.

7. Illi peress li dan kien dejjem mitqies u ntuzat bhala fond wiehed l-intimati jaqghu taht id-definizzjoni ta' kerrej hekk kif naxxenti mill-kapitlu 69 u Kapitlu 12 tal-ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant

jistghu jinvokaw il-protezzjoni ta' kerrej naxxenti mill-kapitlu 69 u l-kapitlu 12 tal-ligijiet ta' Malta.

8. Salv divizi ulterjuri hekk kif permess mil-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-06 ta' Frar 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-17 ta' April 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smigh u (2) illi jigi dikjarat li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi u (3) l-izgumbrament tal-intimati. Ir-rikorrenti jibbazaw it-talba taghhom fuq il-premessa illi l-intimati ma jistghux jitqiesu bhala kerrej tal-imsemmi fond.

Illi fis-seduta tas-07 ta' Jannar 2013, il-Bord cahad l-ewwel talba tar-rikorrenti u cioè t-talba ghad-dispensa tas-smigh.

Illi l-intimati jeccepixxu: (1) l-inkompetenza tal-Bord rationae materiae, u (2) ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom, u (3) illi huma

jikkwalifikaw bhala kerrej, u l-eccezzjonijiet (4), (5), (6) u (7) huma fil-fatt ragunijiet ghaliex jikkwalifikaw bhala kerrej u mhux eccezzjonijiet per se.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari rationae materiae gia gie stabbilit illi bit-twessigh tal-kompetenza tal-Bord taht l-emendi tal-Att X tal-2009, kull materja dwar kiri ta' fondi urbani taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Ghaldaqstant il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni preliminari.

Illi t-tieni eccezzjoni tirrigwarda t-titolu reklamat mir-rikorrenti. Illi r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova dwar it-titlu taghhom ghajr illi jghidu li dan il-fond gie ghandhom b'titolu ta' wirt, l-ewwel billi wirtu nofsu minn ghand in-nanniet u mbaghad wara l-mewt ta' missierhom, wirtu n-nofs l-iehor. Illi r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li tissostanzja din id-dikjarazzjoni taghhom. Huwa ben saput li min jallega jrid jipprova u ghalhekk kien jinkombi lir-rikorrenti illi jressqu provi dokumentarji biex jissostanzjaw it-titlu taghhom. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni tal-intimati qed tigi milqugha.

Illi fil-mertu l-kontestazzjoni bejn il-partijiet iddur fuq id-definizzjoni ta' "kerrej". Illi l-Kapitolu 69 jiddefinixxi "kerrej" hekk:

> *"kerrej" tfisser ukoll -*
>
> *(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;*
>
> *(b) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu;*
>
> *(ċ) fil-każ ta' ħanut, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew bi*

żwieġ sal-grad ta' kuġin inkluživament, basta li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej;

(d) fil-każ ta' każin, il-persuna jew persuni li minn żmien għal żmien jieħdu f'idejhom it-tmexxija jew id-direzzjoni tiegħu; tfisser ukoll sub-konduttur fir-rapporti mal-kerrej;

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li originarjament missier l-intimata kien kera l-fond numru 23 u kien jghix hemm mal-familja. Meta zzewget l-intimata, hi u zewgha krew il-fond 25 minn ghand l-istess sidien. Izda huma minn dejjem baqghu juzaw ukoll il-fond 23 minhabba li fil-fond 25 ma kienx hemm kcina. F'xi zmien, snin ilu l-fondi gew imniffda flimkien anke minhabba li l-familja tal-intimata kienet qed tikber u l-fond 23 kien zghir ghaliha, zewgha u zewgt ulied. Meta mietu l-genituri, l-intimati u hu l-intimata Alfred Zammit baqghu jokkupaw ukoll il-fond 23 ghax issuccedew lill-genituri taghhom fil-kirja u meta miet hu l-intimata, l-intimati baqghu jokkupaw iz-zewg fondi. Matul hajjet Alfred Zammit l-intimata u l-familja taghha baqghu wkoll jokkupaw iz-zewg fondi. Dan kif gie konfermat mill-intimati u korroborat mix-xhieda mressqa mill-intimati, senjatament Brian Zammit a folio 199 tal-process, it-tabib tal-familja Dr. Carmel Delicata a folio 200 tal-process, Dun Gwann Farrugia a folio 201 tal-process u Tania Sciberras a folio 202 tal-process.

Illi l-istess xhieda jghidu wkoll illi qatt ma jiftakru l-fond 25 jintuza bhala hanut u ghalhekk jidher li anke l-ircevuti li kienu jinhargu lanqas ma kienu jirriflettu r-realtà tal-fatti. Illi l-gurisprudenza stabbiliet illi meta si tratta minn dar ta' abitazzjoni ghandhom jigu kunsidrati l-fatti u cirkostanzi tal-kaz in ezami u l-indirizz fejn wiehed ikun registrat mhux necessarjament prova tar-residenza.

Illi ghalhekk mill-provi jirrizulta li l-intimati jaqghu taht id-definizzjoni ta' kerrej u senjatament taht il-paragrafu (b) u ghalhekk ghandhom il-protezzjoni tal-ligi fil-konfront tas-sid.

Illi in oltre principju iehor stabbilit huwa li fejn jista' jkun hemm xi dubju dan imur favur l-inkwilin u jimmilita kontra l-izgumbrament tal-istess.

Ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni tal-intimati qed tigi milqugha.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur