



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 64/2014

Joseph Montebello (KI 161721M), u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Gunju 2015, wara l-mewt tieghu, l-atti kienu trasfuzi fil-persuni tar-rikorrenti: Nathalie Cassar (KI 40155M), Doris Ann Bencini (KI 479551M), Marcelline Pearsall (KI 823657M) u Walter Montebello (KI 335553M)

vs

John Barbuto (KI 93587M)

Illum, 11 ta' Jannar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

- “1. Illi r-rikorreni Joseph Montebello, Nathalie Cassar, Doris Ann Bencini, Marcelline Pearsall u Walter Montebello huma s-sidien tal-fond 31, Triq Viani, Sliema.
2. Illi l-imsemmi fond 31, Triq Viani, Sliema kien mikri lil Salvatore Barbuto li miet fit-28 ta’ Jannar, 2013;
3. Illi l-intimat John Barbuto isostni li kien jirresjedi flimkien ma Salvator Barbuto fil-fond msemmi;
4. Illi minkejja diversi interpellanzi, l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta minnu skond il-liġi u dan partikolarment u esklussiament, kif jipprovdi l-Artikolu 1531(c) u 1531(g) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, fir-rigward ta’ l-iskadenza tal-1 ta’ Jannar, 2013, l-1 ta’ Lulju 2013 u l-1 ta’ Jannar 2014;
5. Illi għalhekk l-intimat jinsab moruz fil-ħlas tal-kera ai termini ta’ l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;
6. Illi l-intimat gie nterpellat biex jiżgombra l-imsemmi fond stante li qed jiddetjeni l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dana anke permezz ta’ ittri interpellatorji tal-20 t’ Awwissu 2013 u 12 ta’ Settembru 2013 u ittra ufficjali tat-28 ta’ Jannar 2014 li kopja tagħhom qed tiġi hawn eżebiti u markati Dok A, B u C, iżda dan baqa’ inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;
7. Illi l-esponenti qegħdin isofru danni f’telf ta’ kirjiet skond is-suq hekk kif inhu illum;

8. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti msemija di scientia propria;
9. Illi fl-opinjoni ta' rikorrenti nomine, l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti u għalhekk il-kawża tista' tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiġħ ai termini ta' l-Artikolu 16A et seq. Tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk qegħdin isiru dawn il-proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkellha jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrent nomine;

Għaldaqstant wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord jilqa' it-talbiet ta' rikorrent nomine li qiegħed hawn jitlob li dan il-Bord jogħgħbu:

1. Jaqta' u jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiġħ ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara illi l-intimat qed jokkupa l-fond 31, Triq Viani, Sliema, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
3. Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 31, Triq Viani, Sliema fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittri interpellatorji tal-20 t'Awwissu 2013 u 12 ta' Settembru 2013 u ittra uffiċjali tat-28 ta' Jannar 2014

kontra l-intimat li hu minn issa ngunt sabiex jidher għas-subizzjoni.

Ra illi l-intimat prezenta risposta fejn qal hekk:

- “1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom ilkoll jagħtu prova tat-titolu tagħhom relattivament għall-fond 31, Triq Viani, Sliema;
2. Preliminarjament ukoll, għandha ssir il-prova illi dawn il-proċeduri għudizzjarji verament ġew inizzjati bir-rieda tar-rikorrenti kollha ċitati fl-okkju tal-kawża;
3. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż stant illi r-risponent jiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni naxxenti mid-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (stante illi l-konċessjoni originali kienet waħda ta' enfitewsi illi mbagħad ġiet konvertita f'waħda ta' lokazzjoni a tenur tad-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u huma d-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi għandhom jipprevalu fuq dawk tal-Kodiċi Ċivili u dan kemm kif espressament stipuat inter alia fl-artikolu 12 tal-imsemmi Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll a tenur tal-prinċipju *lex specialis derogate lex generalis*.
4. Illi konsegwentement it-talba tar-rikorrenti sabiex ir-risponent jiġi żgumbrat mill-fond mertu ta' din il-kawża u sabiex huma jirriprendu l-pussess battal tal-imsemmi fond ma tistax tiġi akkolta stante illi r-risponent (li huwa cittadin

Malti) jippossjedi l-imsemmi fond – li jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tiegħu – b'titolu validu skond il-liġi kif fuq imfisser;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-12 ta' Settembru 2017.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet għal-lum għas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Il-fatti fil-qosor

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 31, Triq Viani, Sliema. Illi dan il-fond kien mikri lil Salvatore Barbuto, li miet fit-28 ta' Jannar 2013. Illi l-intimat John Barbuto isostni li huwa kien jgħix flimkien mal-mejjet Salvatore Barbuto fl-imsemmi fond. Illi minkejja li interpellat, l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta fir-rigward tal-iskadenzi tal-1 ta' Jannar 2013, l-1 ta' Lulju 2013 u l-1 ta' Jannar 2014, u għalhekk qiegħed moruż fil-kera. Illi interpellat ukoll sabiex jiżgombra mill-fond, l-intimat baqa' inadempjenti. L-intimat jghid li huwa jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' lokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'

Malta stante li l-konċessjoni originali kienet waħda ta' enfitewsi konvertita f'lokazzjoni u li l-kapitolu 158 huwa applikabbli u mhux il-kodiċi ċivili. Huwa jippossjedi l-fond li huwa r-residenza ordinarja tiegħu b'titolu validu skond il-liġi.

Provi

Ir-rikorrenti **Nathalie Cassar u Doris Ann Bencini u Walter Montebello** iddikjaraw li l-kawża infetħet bil-kunsens tagħhom.

Marcelline Pearsall xehdet bl-affidavit, a folio 40 tal-process, illi Salvino Barbuto kellu titolu ta' subenfitewsi fuq il-fond mertu tal-kawża, Dok. A, a folio 41 u Dok. B, a folio 43 tal-process, liema titolu sussegwentament inqaleb għal wieħed ta' kera. Originarjament dan il-fond kien proprjeta ta' Joseph u Violet Montebello, ġenituri tar-rikorrenti, Dok. C, a folio 46, Dok. D, a folio 50 u Dok. E, a folio 52 tal-process. Illi l-konjugi Montebello kienu għamli testament unica charta, Dok. F, a folio 54 tal-process, u ħallew il-fond lill uliedhom. Spjegat li lir-raġel tagħha, li kien prokuratur ta' missierha Joseph Montebello, kien kellmu t-tifel ta' Salvinu Barbuto, fejn infurmah li Salvino Barbuto kien miet u li daħal fil-kera ibnu, l-intimat John Barbuto, Salvinu Barbuto jjiġi n-nannu patern tal-intimat. Ir-raġel ta' din ir-rikorrenti informa lill missier l-intimat li huma ma kenux ser jirrikonoxxu lill-intimat fil-kirja u li mhux ser jaċċettaw kera mingħandu.

Charles Pearsall, a folio xehed, fol 74 tal-process illi huwa kien prokuratur tal-mejjet Joseph Montebello. Illi missier l-intimat kien ċempillu u qal li Salvinu Barbuto kien miet u li l-kera ser tinqaleb fuq isem l-intimat li kien jgħix ma' nannuh. Huwa kien infurmah li la l-missier u lanqas l-ulied ma kienu ser jaċċettaw li dan isir.

Joseph Barbuto - missier l-intimat – a folio 78 tal-process, xehed bl-affidavit li huwa bin Savior Barbuto li kellu t-titolu ta' subenfitewsi temporanja, Dok. A, a folio 79 tal-process. Fl-egħluq tiegħu, dan iċ-ċens ġie imġedded, Dok. B, a folio 82 tal-process. Susswegwentament dan iċ-ċens inqaleb f'kirja. Huwa ppreżenta kopja taċ-ċenus u l-kirja li ħallas missieru, Dok. C, a folio 83 tal-process. Illi ommu mietet fis-26 ta' Ġunju 2006 u wara mewtha, ibnu (l-intimat) mar jgħix ma' missieru. Wara li miet missieru, ibnu baqa jgħix fil-fond. Ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-kera mill-intimat.

John Barbuto, a folio 139 tal-process, xehed illi huwa jiġi n-neputi tal-mejjet Savior Barbuto, u li huwa mar jgħix man-nannu tiegħu hekk kif in-nanna tiegħu mietet fis-26 ta' Ġunju 2006 u għadu jgħix hemm sal-lum. Wara li miet in-nannu, missier l-intimat informa lir-rikorrenti li l-intimat kien ser jibqa' jgħix fil-post, pero' dawn irrifjutaw li jaċċettaw il-kera. L-intimat jiddepożita l-kera l-Qorti. A folio 147 tal-process, huwa ppreżenta ċ-ċedoli tad-depożitu tal-kera li kienet qed tiġi rrifjutata mir-rikorrenti.

Charles Pearsall, a folio 144 tal-process, xehed li missier l-intimat kien ċempillu biex jgħidlu li missieru (in-nannu patern tal-intimat) kien miet u li l-kera kienet ser tibda tiġi hallas minn ibnu. Ix-xhud informa lill-missier l-intimat li l-kirja kienet issa spicċat.

Walter Montebello, a folio 170 tal-process, xehed illi meta huwa mar biex jiġbor il-kera minn għand in-nannu patern tal-intimat, l-intimat ma kienx fil-fond mertu tal-kawża. Xehed illi meta huwa jgħaddi minn quddiem id-dar, huwa dejjem jara li l-bieb ikun magħluq.

Reuben Bonnici, a folio 180 tal-process, xehed li l-'account holder' tal-fond mertu tal-kawża għadu l-mejjet nannu patern tal-intimat, Salvinu

Barbuto, pero' l-intimat huwa registrat għas-sussidju fuq dan il-kont. Qabel kien hemm Salvinu Barbuto ukoll irregistrat għas-sussidju pero' dan is-sussidju gie terminat fit-8 ta' Jannar 2013.

Savio Borg, a folio 192 tal-process, xehed illi l-intimat John Barbuto ilu mill-2007 rregistrat fuq ir-registru elettoralu bħala resident fil-fond mertu tal-kawża.

Reuben Bonnici, a folio 303 tal-process xehed illi sal-2007, l-intimat kien joqgħod f'indirizz ieħor, u mill-2007 huwa gie registrat fuq il-fond mertu tal-kawża. Spjega li sabiex persuna tiġi registrata għas-sussidju, trid timtela' formola mill-'account holder' u tiġi pprezentata l-karta tal-identita'.

Sottomissjonijiet tal-partijiet

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, **ir-rikorrenti** jissottomettu illi:-

1. Mal-mewt ta' Salvatore Barbuto, il-kirja giet itterminata, pero' l-intimat ma irritornax il-fond, u għalhekk l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.
2. Jekk l-intimat għandu xi dritt jirrisjedi għol fond in kwistjoni, hu jista jagħmel dan biss għal ħames jew tliet snin u billi jhallas il-kera kif tipprovdi il-liġi, u dan skond l-artikolu 1531 G.
3. Ma għandux raġun l-intimat meta jirrispondi illi l-artikoli tal-kodiċi ċivili ma jappikawx, u li għandu japplika l-kapitolu 158 għall-kirja odjerna. Jgħidu li wara l-1 ta' Jannar 2010 bdew japplikaw l-artikolu 1531 F u G tal-Kodiċi Ċivili, u li l-kapitolu 158 ma jistax jinqara waħdu, pero għandha tingħata konsiderazzjoni lid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili.

4. Mill-artikolu 39 (1) tad-Disposizzjonijiet Transitorji tal-Att X tal-2009 jirrizulta illi l-kirja tal-kawża in diżamina hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, partikolarment l-artikolu 1531 G.
5. Anke li kieku kellu japplika l-kapitolu 158 għall-kirja odjerna, ir-relazzjoni bejn nannu u neputi ma hijiex waħda mir-relazzjonijiet protetti f'dik il-liġi għaliex ma tidhol fid-definizzjoni ta' kerrej.
6. L-intimat ma ippruvax sodisfaċentament illi huwa juża l-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu.
7. Anke li kieku l-intimat kellu dritt jirrisjedi għal tlieta jew hames snin fil-fond skond l-artikolu 1531 G huwa qiegħed iħallas ammont żbaljat ta' kera għaliex huwa qiegħed jiddepożita l-istess ammont li kien jiddepożita nannuh meta huwa kien obligat li jħallas id-doppju ta' dak li kien iħallas nannuh.
8. It-terminu ta' snin li l-intimat jista' jibqa' jikkupa l-fond skont l-artikolu 1531 G skada.

Ir-rikorrenti ssottomettew oralment hekk:-

1. Illi l-intimat ma jirrisjedix fil-fond.
2. Illi l-intimat huwa kerrej ai termini tal-artikolu 1458.
3. Illi skond l-artikolu 12 tal-Kap 158 l-intimat ma jikkwalifikawx bħala kerrej.
4. Illi Salvatore Barbuto miet wara li l-enfitewsi gie konvertit f'kirja. Jgħidu li d-definizzjoni ta' kerrej ma tinkludix in-neputi.
5. Għalhekk ma japplikax l-Kapitolu 158; il-konverżjoni minn enfitewsi għall-kirja saret qabel il-mewt ta' Salvatore Barbuto.
6. Illi għadda t-terminu stipulat fl-artikolu 1531 G.

L-intimat issottometta oralment hekk :-

1. Illi l-intimat jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża
2. Illi billi ipprezentaw kopji fotostatiċi tal-kuntratti, ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw it-titolu tagħhom.
3. Illi japplika l-artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Illi t-talba ghad-dispensa tas-smiegh giet sorvolata stante li l-kawża hadet il-kors normali tagħha.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat li r-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom, issir riferenza għas-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tal-10 ta' Ottubru, 2011 Rikors Numru. 31/2008/1 **Violet Cutugno et versus Edwin Bonello** fejn, a folio 4, gie ritenut hekk: "Il-Bord m'għandux għalfejn jiddubita mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti mhux kontradetta mill-intimat. Koncess li dan mhux l-ahjar mod kif tipprova t-titolu f'kawża ta' din in-natura, koncess ukoll li din mhix azzjoni petitorja, il-Bord jaqta' u jiddeciedi illi rrikorrenti issodisfaw ir-rekwizit ta' titolu għal fini ta' proceduri qud diem dan l-istess Bord".

Issir riferenza ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tal ta' Ottubru, 2012 Rikors Numru. 50/2005/1 **Catherine sive Kitty armla minn Edgar Dingli et versus Carmelo Dingli et** fejn, a folio 4, gie ritenut hekk: "kif kostantement ritenut minn dan il-Bord fid-decizjonijiet tiegħu, l-iskrutinju dwar il-veracita' tat-titolu tas-sidien huwa wiehed limitat hafna li għandu jwassal biss għal-konferma illi r-rikorrenti huma bona fede titolari tal-fond lokat. Din mhix azzjoni petitorja u tagħti l-possibilita' lill-intimati inkwilini li jressqu proceduri quddiem il-Qrati ordinarji jekk jidrilhom li r-rikorrenti mhumiex is-sidien kif minnhom pretiz".

In vista tas-suċċat insenjament ġuridiku, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi illi r-rikorrenti issodisfaw ir-rekwizit ta' titolu għal fini ta' proceduri quddiem dan l-istess Bord bil-preżentata ta' Dok. D, a folio 50 tal-process, li huwa kuntratt ta' akkwist datat 2.07.1999, u Dok. E, a folio 52 tal-process, li huwa kuntratt ta' akkwist datat 2.07.1999. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni għandha tiġi miċhuda.

It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat qed tiġi miċhuda u dan in vista tad-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti, a folio 38, 39 u 73, fejn dawn jiddikjaraw li huma taw il-kunsens tagħhom sabiex issir din il-kawża.

Fil-mertu, jingħad illi l-kirja originat taħt il-Kapitolu 158. Artikolu 39 (Disposizzjonijiet transitorji), l-ATT Nru. X ta' l-2009 ATT biex jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 jistipula hekk:

“4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplika w ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjonijiet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.”

Inoltre skond l-artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 158 Minkejja kull haġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta'

dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

In linea ma' dan, jingħad illi japplika għal kawża odjerna l-Kapitolu 158, u mhux il-Kapitolu 16.

L-intimat jippretendi li għandu jkun protett taht l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u jsostni li qed jiddetjeni l-post in kwistjoni b'titolu ta' kera a bazi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif jirrizulta mix-xhieda, in-nannu tal-intimat kellu is-subcens tiegħu konvertit f'kera, u huwa kien jokkupa l-stess post sakemm miet, b'titolu ta' kera, kif stabbilit fl-istess artikolu 12 tal-kapitolu 158 .

Illi, dan il-Bord ser jeżamina jekk l-intimat kienx protett bil-liġi speċjali u cioe' l-Kapitolu 158.

L-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 jispeċifika min għandu l-jedd jikkwalifika biex ikompli jokkupa l-fond wara l-mewt tal-"kerrej". Jistipula li d-definizzjoni ta' kerrej tinkludi:

“2 (a) l-armla jew l-armel ta' kerrej kemm-il darba r-raġel u l-mara ma kienux, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, separati legalment jew de facto; u

(b) meta l-kerrej ma jhallix rmla jew armel, daww il-membri tal-familja tal-kerrej li kienu residenti miegħu jew magħha fiż-żmien tal-mewt tiegħu jew tagħha; u

(c) kull sullokatur dwar il-kerrej:

Iżda għall-finijiet tal-artikoli 5, 12, 12A u 12B, 'kerrej' ma għandha tinkludi ebda waħda mill-persuni inklużi taht il-paragrafu (b) jew (c) ta' din it-tifsira iżda għandha tinkludi, minflok, ulied, u

hu jew oħt, il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha u l-axxendent tal-kerrej li jkun hekk iġħix mal-kerrej.”

Illi, għalhekk, l-intimat ma jgawdix minn tali protezzjoni taht il-Kapitolu 158 għax tali protezzjoni ma testendix għan-neputi.

Illi, għalhekk, it-tielet eċċezzjoni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat għandhom jiġu respinti waqt li jiġi dikjarat li l-intimat ma jgawdi l-ebda protezzjoni taht il-kapitolu 158 u b'hekk ma għandux titolu ta' kera validu skond il-liġi u dan għaliex huwa ma jikkwalifikax bħala kerrej skond id-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' fis-suċċat artikulat 2.

Għal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u għall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum. Bl-ispejjeż tal-prezenti procedura u inkluż dawk tal-ittri interpellatorji tal-20 t' Awwissu 2013 u 12 ta' Settembru 2013 u ittra uffiċjali tat-28 ta' Jannar 2014 kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur