Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 86/2012/1

Matthew Ellul (ID407478M) u Andrew Ellul (ID295880M)
(appellanti)

Vs

Violet Cassar (ID408850M) u Christian Cassar (ID327383M)
(appellati)

11 ta' Frar, 2019.

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti Matthew u Andrew aħwa Ellul minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tagħha ġiet miċħuda t-talba tagħhom sabiex l-intimati Violet Cassar u Christian Cassar jiġu żgumbrati **mill-fond 23, Triq il-Mall, Floriana**.

2. Il-proċeduri fil-prim'istanza żvolġew kif ġej:-

2.1. Permezz ta' rikors ippreżentat fid-9 ta' Novembru 2012 l-appellanti odjerni ppremettew illi:

- huma s-sidien tal-fond, ossija dar residenzjali, 23, Triq il-Mall, Floriana liema fond kien mikri lid-defunt Alfred Żammit versu l-kera ta' €92.50 pagabbli kull sitt xhur fl-1 ta' Mejju u fl-1 ta' Novembru ta' kull sena, ossija, €185 annwalment;
- Alfred Żammit miet ġuvni u ma kien hemm ħadd jirrisjedi miegħu fil-fond imsemmi;
- l-intimata Violet Cassar hija l-inkwilna tal-fond adjaċenti 25, Triq il-Mall, Floriana, ukoll proprjetà tagħhom, fejn tirrisjedi flimkien ma binha Christian Cassar;
- l-intimati ma kienux jirrisjedu ma' Alfred Żammit fid-data tal-mewt tiegħu u għalhekk ma jistgħux jitqiesu kerrejja għall-finijiet tal-Kap. 69 b' dan illi ma jistgħu jinvokaw l-ebda titolu ta' kera jew protezzjoni ta' kerrej naxxenti mill-Kap. 69; u konsegwentement,
- l-intimati qegħdin jokkupaw l-fond 23, Triq il-Mall, Floriana mingħajr titolu validu fil-liġi u m'għandhom l-ebda eċċezzjoni xi jressqu għat-talbiet rikorrenti.

2.2. Ir-rikorrenti talbu għalhekk lill-Bord li Jirregola l-Kera:

i. jordna d-dispensa tas-smiegħa tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
ii. jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati m' għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex jkkupaw il-fond 23, Triq il-Mall Floriana; u konsegwentement
iii. jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond 23, Triq il-Mall Floriana fi żmien qasir u perentorju u jgħaddulhom lura l-pussess vakanti tal-istess fond;

2.3. Fl-ewwel udjenza tas-7 ta' Jannar 2013 il-Bord ra li l-intimati għandhom eċċezzjonijiet xi jressqu u għalhekk awtorizzahom jippreżentaw risposta. In sintesi, l-intimati wieġbu[1] illi:

2.3.1. il-Bord m'għandux kompetenza jisma' u jiddeċiedi l-każ *ratione materia;*

2.3.2. ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu;

2.3.3. fil-mertu u bla ħsara għall-premess, it-talba attriċi timmerita li tiġi respinta bl-ispejjeż in kwantu huma jikkwalifikaw bħala kerrejja skont il-Kap. 69 u l-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta peress li:

- huma minn dejjem kienu jirrisjedu ġewwa l-fond numru 23 u 25 Triq il-Mall, Floriana flimkien ma' Alfred Żammit, ħu l-intimata Violet Cassar;
- il-fond 23/25 kien oriġinarjament mikri fl-interità tiegħu lill-missier l-intimata Violet Cassar u wara l-mewt tiegħu hija kompliet tabita ġewwa biċċa mill-fond filwaqt li ħuha, Alfred Żammit li kien ġuvni, baqa' jgħix ġo biċċa oħra;
- minkejja kienu jħallsu żewġ kirjiet separati, il-fond 23 u l-fond 25 kienu minn dejjem mniffda mill-kantini u ħamsa u tletin sena ilu tniffdu ukoll minn fuq bil-permess tas-sidien;
- l-fondi 23 u 25 jifformaw għalhekk residenza waħda tant illi hemm biss kċina waħda;
- huma għalhekk igawdu minn titolu validu u skont il-liġi fuq il-fond *de quo* u nvokaw il-protezzjoni ta' kerrej naxxenti mill-Kap. 69 u Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2.4. Fit-30 t' April 2018, wara li sema' x-xhieda u ra' d-dokumenti u s-sottomissjonijiet eżebiti mill-partijiet, il-Bord iddeċieda l-każ billi filwaqt li

[1] Fol. 10 – 11.

ċaħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati u ddikjara li l-każ odjern jaqa' fil-kompetenza tiegħu, laqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati u b' hekk ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

3. Ir-rikorrenti llum appellanti ħassew ruħhom aggravati b' din id-deċiżjoni u permezz tal-appell in diżamina talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' April 2018 fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati appellati. L-aggravji tagħhom huma:

   i. Il-Bord kien żbaljat meta laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u qal li t-titlu tagħhom ma ġiex pruvat;

   ii. Il-Bord kien żbaljat meta fil-mertu ddeċieda li jilqa' l-eċċezzjoni tal-intimati (it-tielet eċċezzjoni) u jiddikjara li l-intimati jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' kerrej skont il-Kap. 69 u senjatament taħt il-paragrafu (b) u b' konsegwenza ta' liema huma għandhom il-protezzjoni tal-liġi fil-konfront tas-sid.

4. L-appellati wieġbu li d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma. Jikkontendu li l-appell odjern huwa msejjes esklussivament fuq kritika tal-apprezzament tal-provi żvolt mill-Bord, u li ma jiffiguraw l-ebda raġunijiet gravi li jinneċessitaw li din il-Qorti tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Bord fl-apprezzament tal-provi.

<u>**Konsiderazzjoni.**</u>

5. Għal dak li jirrigwarda l-apprezzament tal-provi, hu magħruf li din il-qorti ma tiddisturbax leġġerment id-diskrezzjoni tal-Bord fl-evalwazzjoni tal-provi. Madanakollu:

> *'... bħal fil-każ ta' kull regola oħra jeħtieġ li jiġu senjati l-veri limiti tal-prinċipju. Hekk jinsab ukoll sew affermat illi meta din il-Qorti tkun konvinta li tkun ser tiġi kaġonata inġustizzja manifesta, hi għandha, b' dover, l-obbligu li tissindika dak l-apprezzament u anké tasal għal konkluzjoni diversa minn dik li tkun waslet għaliha l-qorti ta' l-ewwel grad. Jokkorri għalhekk li jiġu ri-eżaminati l-fatti provati biex minnhom tara jekk jeżistux "raġunijiet gravi li jwassluha għall-konvinċiment illi dik il-Qorti ma setgħetx ma kienetx żbaljata fl-apprezzament tagħha. Raġunijiet li jwassluha għall-konvinzjoni illi jekk ma tissostitwix l-apprezzament tagħha ta' dawk il-provi għal dawk ta' l-ewwel Qorti tkun ser tiġi krejata inġustizzja manifesta" - "**Joseph Walker nomine -vs- Raymond Pizzuto**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999 u "**Emily Stivala et -vs- George Pace**", Appell mill-Bord, 6 ta' Ottubru 2000'*[2]

6. F'dan l-isfond, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti.

---

[2] ***Pirotta Rita vs Carbonaro Simon***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 17.11.2004.

7. Permezz tal-**ewwel aggravju** tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-Bord kien żbaljat meta laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u qal li t-titlu tagħhom ma ġiex pruvat u dan peress li għalkemm l-intimati jgħidu li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom, huma stess għarfu u rrikonoxxew li huma s-sidien kemm waqt it-trattazzjoni tal-kawża kif ukoll mill-provi prodotti.

8. Il-Bord iddeċieda:

> *'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.'*

9. Dwar it-titolu tal-appellanti xehed Matthew Ellul. Fl-affidavit tiegħu jgħid li huwa flimkien ma' ħuħ Andrew '*huma sidien tal-fond, ossija dar residenzjali, li jġib in-numru uffiċjali 23, fi Triq il-Mall, Floriana.*'[3] Fix-xhieda tiegħu tal-4 t' April 2013 mbgħad spjega li hu u ħuħ wirtu l-imsemmi fond, nofs minn missierhom u n-nofs l-ieħor miż-żijiet.[4] L-istess diskors irrepetih fix-xhieda tat-3 ta' Diċembru 2015,[5] u in ri-eżami spjega li l-fondi kienu oriġinarjament tan-nanna tiegħu li kien jisimha Alice Ellul. Jgħid li minkejja li din ta' l-aħħar kellha sebat' itfal, il-fond għadda biss għand tlett zijiet, ossija, Maria, Teresa u Giovanna permezz ta' diviżjoni. Meta dawn ġew neqsin ħallew nofs lilu u lil ħuħ ir-rikorrent l-ieħor u nofs lill-missierhom u meta miet missierhom in-nofs tiegħu wirtuh hu u ħuħ bejniethom in kwantu qegħdin żewġt aħwa.

10. Ix-xhieda tal-appellant Matthew Ellul ma ġietx kontradetta. Anzi, l-appellata Violet Cassar tgħid li meta miet ħuha Alfred Zammit (miet fl-4 ta' Ġunju, 2012) omm l-appellanti kienet talbitha ċ-ċwievet tal-fond numru 23 iżda hija ħaditha bi kbira u omm ir-rikorrenti qaltilha li kienet se tkellem lill-uliedha sabiex jaslu fi ftehim:

> '*Wara ftit ġranet ġiet u qaltli li uliedha aċċettaw li jiena, ibni u ibnu nibqgħu ngħixu hemm kif dejjem għamilna bil-patt illi jekk ibni jiżżewweġ dan isib residenza oħra sabiex hekk kif immut jien, l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tar-residenza mikrija lilna u ċioé l-fondi 23 u 25.'*

11. Huwa minnu li dan ma jammontax għall-prova konkreta dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, iżda tali prova mhijiex neċessarja sabiex tiġi

[3] Fol. 5.
[4] Fol. 13.
[5] Fol. 228.

promossa talba a tenur tal-Kap.69. Dan għaliex l-artikolu 8 tal-imsemmija Ordinanza jipprovdi li huwa '*sid il-kera*' ossija '*lessor*' li jista' jitlob permess lill-Bord għar-ripreża tal-pussess ta' fond fit-tmien tal-kiri:

> '***8.****(1) Meta* ***sid il-kera*** *jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk ...*'

12. '*Sid il-kera*' (*lessor*) mhux neċessarjament huwa s-sid (*owner*). Hekk kif deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tal-10 t' April 2018 fil-kawża fl-ismijiet ***Guglielmo Cané Pro Et Noe Vs George Borg***:

> '*Irrispettivament ir-rikorrenti humiex sidien tal-fond, dak li hu rilevanti f'kawżi ta' din ix-xorta hi l-kirja li mhux bilfors tkun saret minn sid*'.

13. Mill-provi ma jirriżultax min kien jaċċetta l-kera għall-fond 23, Triq il-Mall, Floriana sakemm kien għadu ħaj Alfred Zammit, inkwantu l-firem fuq il-ktieb tal-kera ma ġew identifikati minn ħadd.[6] Iżda mill-atti jirriżulta li wara li kienet preżentata l-kawża, l-intimata Violet Cassar bdiet tiddepożita l-kera tal-fond numru 23 kif ukoll tal-fond numru 25 il-Qorti favur l-appellanti, u **fiċ-ċedoli ta' depożitu relattivi dejjem iddikjarat li hija tikri mingħandhom l-imsemmija proprjetajiet**.[7]

14. Għaldaqstant tilqa' l-ewwel aggravju.

15. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellanti jilmentaw li l-Bord kien żbaljat meta fil-mertu ddeċieda li jilqa' l-eċċezzjoni tal-intimati (it-tielet eċċezzjoni) u jiddikjara li l-intimati jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' kerrej skont il-Kap. 69 u senjatament taħt il-paragrafu (b) u b' konsegwenza ta' liema huma għandhom il-protezzjoni tal-liġi fil-konfront tas-sid.

16. Dwar il-meritu l-Bord qal:

> '*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 lintimata 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*

[6] Fol. 204 *et seq*.
[7] Fol. 188 – 197.

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.'

17. L-appellanti jilmentaw li l-fond numru 23 u 25 huma distinti u nkrew separatament bħala ħwienet. Jinsistu li dawn ma kinux jinfdu iżda tniffdu mill-appellati llegalment u mingħajr premess tas-sidien li bdew jgħixu fihom bħala residenzi. Jikkontendu għalhekk illi, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Bord, l-appellati m' għandhomx igawdu mill-protezzjoni ta' kerrej a tenur tal-Kap. 69.

18. Ġiet eżibita l-iskrittura tal-kera tal-fond numru 25[8] datata 24 ta' April 1993 u l-kuntratt ta' ċens temporanju preċedenti fuq l-istess fond. Ma ġiet eżebita l-ebda skrittura ta' kera rigward il-fond numru 23 oġġett tal-kawża. Iżda l-appellata Violet Cassar xehedet li dawn il-fondi kienu nkrew lill-ġenituri tagħha bħala ħwienet. Tgħid ukoll li l-kantini ta' dawn iż-żewġ fondi, li minn dejjem kienu jinfdu, kienet ir-residenza tagħhom għalkemm fl-istess affidavit tgħid li hi u l-familja tagħha kienu jgħixu fil-fond numru 23. Kompliet tixhed illi meta miet missierha fl-1972, hija u żewġha Micahel, illum mejjet, talbu lill-Rose Stivala xebba Ellul sabiex tikrilhom il-fond numru 25 biex jirrisjedu fih għalkemm dan ma kellux kċina u kienu jinqdew bil-kċina ta' ommha fil-fond numru 23. Tgħid li oriġinarjament, fl-1973, kien sar kuntratt ta' ċens temporanju fuq in-numru 25. L-appellata Violet Cassar xehdet li fl-1978 li kellha t-tieni wild u kien sar impossibbli għalihom li joqgħodu kollha f'kamra tas-sodda waħda u għalhekk talbet il-permess ta' Rose Stivala sabiex tibni kamra tas-sodda oħra li tiġi tinfed mal-kċina fil-fond numru 23. Tgħid illi kemm Rose Stivala kif ukoll ħutha tawha l-permess biex tagħmel dan u x-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tat-tifel ta' Rose Stivala stess li hu perit. Meta tniffdu l-fondi minn fuq, wieħed mit-turġien li kienu jagħtu għall-kantina ġie mirdum u f' dawn l-aħħar 34 sena l-fond numru 23 u numru 25 dejjem ġew użati bħala residenza waħda. Fl-1983 ommha mietet u l-kirja tal-fond 23 dahret fuq ħuha Alfred Żammit, li kien ġuvni. Fl-1993 għalaq iċ-ċens tal-fond numru 25 u minflok saret skrittura ta' kera. Għalkemm din tindika l-fond 25 bħala ħanut, dan dejjem ġie użat minnha bħala

[8] Fol. 23 u 168.

residenza hekk kif rikonoxxut fil-kotba tal-kirja. Xehdet ukoll li tnejn minn uliedha huma miżżewwġa u marru jgħixu ġewwa djarhom iżda binha ż-żgħir, Christian, li huwa *single parent* baqa' jgħix magħha flimkien ma ibnu Garett li tiegħu għandu l-kura u kustodja. Spjegat li Christian u ibnu dejjem raqdu ġewwa n-naħa tal-fond 23 u kemm hi kif ukoll Christian baqgħu jieħdu ħsieb ħuha Alfred sa ma miet fl-4 ta' Ġunju 2012. Żiedet tgħid ukoll li huwa mpossibbli li l-fond 25 jinqasam minn mal-fond 23 għaliex il-fond numru 25 fih biss tlett ikmamar u la fih kċina u lanqas fejn tonxor. Żiedet li l-fondi sovrastanti huma kollha fuq sular sħiħ.

19. Safejn l-appellanti jilmentaw li l-fond 23 jintuża bħala resienza u mhux ħanut, kif oriġinarjament mikri, jirriżulta li:

- fil-ktieb tal-kera dan kien jiġi identifikat bħala '*fond nru 23*' jew '*no. 23*';[9]
- skont informazzjoni mir-reġistru elettorali l-fond 23 kien ilu jintuża bħala residenza **mill-1970** – reġistrati f'dan il-fond kien hemm Paul u Anne Żammit;[10]
- fir-rikors promutur stess ppremettew illi '*huma sidien tal-fond, **ossija dar residenzjali**, li jġib in-numru uffiċjali 23, fi Triq il-Mall, Floriana.*'[11] L-istess kliem intuża mill-appellant Matthew Ellul fix-xhieda tiegħu.[12]

20. Mir-rikors promutur u l-affidavit ta' Matthew Ellul jirriżulta li l-appellanti kienu konsapevoli li l-fond 25, Triq il-Mall, Floriana kien mikri lill-intimata Violet Cassar u tirrisjedi fih flimkien ma' binha Christian Cassar. L-imsemmi fond ilu mniżżel fir-reġistru elettorali bħala r-residenza tal-intimata Violet Cassar u żewġha Michael **mill-1976**[13] u mill-ktieb tal-kera eżebit in atti,[14] li jibda minn Novembru 1983, jirriżulta wkoll li sidien il-kera kienu jiddeskrivu l-fond numru 25 bħala '*dar*'.

21. L-appellanti jikkontestaw ukoll il-fatt li l-appellati nifdu dawn iż-żewġ fondi mingħajr awtorizzazzjoni tas-sidien. Dan mhux minnu:

- Violet Cassar xehdet li l-kantini taż-żewġ fondi minn dejjem kienu jinfdu, fatt ikkonfermat minn Brian Żammit.[15] Kien intradam it-taraġ

[9] Fol. 204 – 222.
[10] Fol. 42 *et seq*.
[11] Enfażi tal-Qorti.
[12] Fol. 5.
[13] Fol. 57.
[14] Fol. 169.
[15] Fol. 199.

ta' dar minnhom għall-kantina biss wara li d-djar ġew imniffda minn fuq. Din il-prova ma ġietx kontraddetta;[16]

- Violet Cassar xehdet ukoll li għalkemm hija kienet kellmet lil Rose Stivala sabiex il-fond 23 u 25 jitniffdu minn fuq, dan kien sar bill-permess tas-sidien kollha;[17]
- il-fatt illi l-appellanti m'humiex konsapevoli li l-awturi fit-titolu tagħhom taw xi permess f' dan is-sens ma jfissirx li l-verżjoni tal-intimata Violet Cassar. Li hu żgur hu li l-appellanti ma tawx raġunijiet għalfejn m'għandhiex titwemmen l-appellata;
- f' kull każ, il-kundizzjoni li tobbliga lill-appellati jottjenu l-approvazzjoni tas-sidien sabiex jagħmlu alterazzjonijiet strutturali tinsab fil-kuntratt tal-fond numru 25 u mhux il-kirja li fuqha huwa bbażat ir-rikors promutur. Għalhekk hi rrilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża.

22. L-intimati appellati ġabu wkoll prova tal-fatt li minn dejjem il-fond 23 u 25 użawhom bħala residenza waħda flimkien ma' Alfred Zammit, hekk kif konfermat minn Brian Zammit,[18] Dun Gwann Farrugia,[19] Dr Carmel Delicata[20] u Tania Sciberras.[21] Jirriżulta wkoll li l-appellat Christian Cassar kemm-il darba kien reġistrat bħala residenti fil-fond numru 23.

23. L-ebda pjanti ta' dawn iż-żewġ fondi ma ġew eżebiti. Madanakollu, Matthew Ellul xehed li huwa daħal fil-fond wara li miet Alfred Zammit[22] iżda fl-ebda waqt ma ċaħad li:-

- kien hemm kċina waħda biss fuq in-naħa tal-fond 23; jew li
- l-kamra fejn kien jorqod l-appellat Christian Cassar flimkien ma ibnu Garett, tinsab fin-naħa tal-fond numru 23.

24. Hu veru li l-fondi huma tnejn u l-kirjiet huma tnejn separati. Madankollu jibqa' l-fatt li l-appellata ilha snin twal ħafna tuża ż-żewġ fondi bħala r-residenza ordinarja tagħha. Inoltre, hi membru tal-familja ta' Alfred Zammit li miet fl-2012. Għal finijiet ta' din il-kawża m'huwiex rilevanti jekk kienx hemm ksur tal-obbligi kuntrattwali li assuma l-inkwilin bil-kuntratt ta' April, 1993 ġialadarba l-kawżali hi li l-appellati m'humiex 'kerrej'.

25. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord.

---

[16] Fol. 162 – 163.
[17] Fol. 163.
[18] Fol. 199.
[19] Fol. 201.
[20] Fol. 200.
[21] Fol. 202.
[22] Fol. 229.

26. Il-qorti żżid li għalkemm ħadd mill-partijiet u lanqas il-Bord m'għamlu riferenza għall-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi min għandu jitqies li hu inkwilin fir-rigward ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995, kif wara kollox hu l-każ in eżami, l-appellata tissodisfa r-rekwiżiti li jissemmew f'paragrafu (ii) ta' dik id-disposizzjoni. Fil-fatt:

i. Fl-1 ta' Ġunju, 2008 kienet oħt l-inkwilin;
ii. L-inkwilin miet fl-4 ta' Ġunju, 2012;
iii. L-appellata hi oħt l-inkwilin;
iv. Fid-data tal-mewt tiegħu jidher li kellha iktar minn 45 sena (twieldet fis-sena 1950 skont in-numru tal-karta tal-identita);
v. Kienet ilha snin twal tgħix ma' ħuha, żgur iktar min-numru ta' snin li jissemmew f'paragrafu (ii) ta' dik id-disposizzjoni u dan qabel l-1 ta' Ġunju, 2008;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' l-appell tar-rikorrenti aħwa Ellul <u>limitatament</u> billi:-

1. **tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' April 2018 li laqat it-tieni eċċezzjoni tal-appellati u minflok tiċħad l-istess; u**

2. **Tiċħad il-kumplament tal-aggravji u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talba fil-meritu.**

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal 80% a karigu tal-appellanti u 20% a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.