BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Walter Ellul Bonici (KI180854M)

Emma Delucca (KI 446456M)

Paul Ellul Bonici (KI563460M)

Mariella Ellul Bonici (KI31858M)

Valerie Ellul Bonici (KI182263M)

Jane Cassar (KI 40029M)

Anthony Cassar (KI460551M) bhala mandatarju specjali ta' Michael J Mifsud Ellul (passaport Amerikan 073214048) u ta' Dianne Harner (passaport Amerikan 221363521)

Richard Cassar (KI415057M) fil-kwalita' tieghu ta' ezekutur testamentarju tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul ghal kull interess illi jista' jkollu

vs

Patrick Cassar u Christopher Cassar

Rikors Numru: 388/2016JD

Illum 17 ta' Gunju 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrenti pprezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Mejju 2016 li permezz tieghu esponew :

Illi r-rikorrenti huma eredi tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul li mietet fit-12 ta' April 1995.

Illi bhala parti mill-patrimonju tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul l-esponenti wirtu l-fond bin-numru 298, Triq Santa Duminka Zabbar, liema fond originarjament kien mikri lil certu Joseph Cassar.

Illi fis-sena 2009 l-imsemmi Joseph Cassar miet u konsegwentement il-kirja kompliet f'isem il-mara tieghu Giuseppa Cassar.

Illi l-imsemmija Giuseppa Cassar mietet fis-sena 2014, u insegwitu ghall-mewt taghha l-kirja ghaddiet f'idejn it-tifel taghha John Cassar.

Illi fis-sena 2015 anke l-imsemmi John Cassar miet u ghalhekk ai termini tal-ligi l-gdida illi tirregola l-kera, il-kirja fuq imsemmija giet fit-tmiem.

Illi minkejja illi l-kirja *de quo* giet terminata, l-intimati baqhu jokkupaw il-fond, anke jekk m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi.

Illi minkejja illi l-intimati gew interpellati sabiex jivvakaw il-fond huma baqghu inadempjenti.

Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu w ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ighidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex : (i) taqta' u tiddeciedi l-kawza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap 12 u cjoe' bid-dispensa tas-smiegh ; (2) tiddikjara illi l-intimati qed jokkupaw il-fond 298, triq Santa Duminka, Zabbar minghajr ebda titolu validu fil-ligi ; (3) konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din il-Qorti jivvakaw il-fond imsemmi. Kollox skont kif gie dikjarat aktar 'il fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-sipejjez inkluzi dawk tal-ittri legali tal-10 u tad-19 ta' Awwissu 2015, kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Ra r-Risposta Mahlufa tal-intimati li permezz taghha eccepew:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom skont il-ligi u cioe' li huma l-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jikkontendu in linea preliminari li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza biex tisma din il-kawza stante li din il-kawza kellha tigi intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza esklussiva li jisma u jiddeciedi kawzi dwar kirjiet stante li l-esponenti jgawdu titolu ta' kera ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta

u ghandhom id-dritt li jkomplu l-kirja ta' missierhom John Cassar u dana stante li huma l-wild naturali ta' John Cassar u ilhom joqoghdu mieghu sa minn meta twieldum, qatt ma telqu u lanqas huma mizzewgin u baqghu jghixu mieghu sa ma miet fil-2015, u ghadhom ighixu hemm sallum; fil-fatt wara mewtu hadu hsieb jiddepozitaw il-kera l-Qorti b'cedola appozita, l-ahhar ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument PC1 u kopja tac-cedola ta' depozitu hawn anness bhala Dokument PC2;

3. Illi minghajr pregudizzju, fin-nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tqabel li l-esponenti jgawdu titolu ta' kera skont l-artikolu 1531F tal-Kap 16, allura trid titqies l-applikabilita' tal-artikolu 1531G tal-Kap 16.

Ra l-ordni[1] moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-udjenza tal-21 ta' Gunju 2016 li permezz tieghu ddikjarat li l-intimati ghandhom ragunijiet tajba biex jithallew jikkontestaw il-kawza fit-termini tal-ligi.

Ra l-ordni[2] moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-udjenza tat-12 ta' Lulju 2016 li permezz tieghu ordnat l-inverzjoni tal-provi dwar it-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet ipprezentati quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Ra s-Sentenza parzjali tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Jannar 2018 li permezz taghha l-Qorti ddisponiet mit-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati billi ddikjarat li, filwaqt li ma kinetx qed tiddetermina l-kwistjoni jekk l-intimati ghandhomx jedd ikomplu l-kirja in kwistjoni, hija ma kellhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, u ordnat li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lil dan il-Bord, u astjeniet milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza, filwaqt li halliet li l-kap tal-ispejjez jigi determinat bis-Sentenza tal-lum.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ikkunsidra:

[1] Fol. 20 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[2] Fol. 34 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Din hija kawza li r-rikorrenti, successuri ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, qed jaghmlu kontra l-intimati ghall-izgumbrament taghhom mill-fond 298, Triq Santa Duminka, Zabbar, li gie ghand l-atturi b'wirt minghand din l-awtrici taghhom. Fl-att promotur, ir-rikorrenti jghidu li dan il-fond kien originarjament inkera lil Joseph Cassar, li miet fis-sena 2009, u mbaghad il-kirja ghaddiet f'isem l-armla tieghu Giuseppa Cassar. Giuseppa Cassar mietet fl-2014, u l-kirja ghaddiet f'idejn binha John Cassar, li pero' gie nieqes is-sena ta' wara. Minhabba f'hekk, ir-rikorrenti jippretendu li l-intimati m'ghandhomx titolu validu fil-ligi biex ikomplu jokkupaw dan il-fond, u ghalhekk talbu l-izgumbrament taghhom minnu. Dan kollu kkonfermah bil-gurament tieghu l-ezekutur testamentarju ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, li huwa Richard Cassar, fl-affidavit anness mar-Rikors Guramentat.[3]

Mar-Rikors Guramentat, ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja tac-certifikat tal-mewt ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, kopja tac-certifikati tar-ricerki testamentarji dwarha li saru fir-Registru Pubbliku u fir-Registru tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) u kopja tal-ahhar testment taghha.

Min-naha taghhom, l-intimati eccepew li r-rikorrenti ghandhom qabelxejn jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza, u li huma ghandhom titolu validu ta' kiri fuq dan il-fond skond l-art. 1531F jew 1531G tal-Kodici Civili. Mar-Risposta Mahlufa taghhom, l-intimati pprezentaw kopja ta' ricevuta[4] datata 4 ta' Novembru 2014 li permezz taghha gie rikonoxxut u accettat hlas minghand John Cassar ta' €197.30 rapprezentanti kera ta' sena dwar il-fond 298, Triq Santa Duminka, Zabbar. Huma pprezentaw ukoll kopja ta' cedola ta' depozitu li pprezentaw fir-Registru tal-Qorti fit-8 ta' Ottubru 2015, u li permezz taghha ddepozitaw il-kera dovuta lill-eredita' ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul ghall-iskadenza li ghalqet fit-2 ta' Settembru 2015.[5]

L-intimati xehdu bil-mezz ta' affidavits. Patrick Cassar[6] iddikjara li ghandu 40 sena, u li ghandu tlett hutu ohra, Chris, Mark u Isabelle. Huwa xehed li, flimkien ma' hutu, trabba u ghex dejjem fil-fond mertu ta' din il-kawza. Fil-prezent, hu u huh Chris Cassar ghadhom joqoghdu fl-istess fond. Il-konvenut insista li l-kera dejjem hallasha missieru John Cassar, li kien jghix f'dan il-fond maghhom. Maghhom ghexet ukoll nannithom, u qabel anke nannuhom. Wara l-mewt ta' missierhom, il-konvenut qal li kien cempel lill-konvenut Richard Cassar u nfurmah b'li kien gara, pero' dan min-naha tieghu talbu jbajjad u johrog mill-post. Sussegwentement, l-istess rikorrent anke baghatlu ittra f'dak

---

[3] Dok. A, fol. 4 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[4] Dok. PC1, fol. 29 sa 31 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[5] Dok. PC2 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[6] Dok. PC1, fol. 38 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

is-sens. Huwa pero' nsista li ha parir u gie nfurmat li hu u huh ghandhom jedd ikomplu l-kirja, u jkomplu jghixu f'dan il-fond, u ghalhekk ghaddew biex iddepozitaw il-kera fir-Registru tal-Qorti. Dawn il-fatti kkonfermahom l-intimat l-iehor Christopher Cassar[7].

In kontroezami[8], Patrick Cassar ikkonferma li n-nanniet tieghu kienu Joseph Cassar u Josephine Cassar, u li dawn kienu jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza. Huwa kkonferma li missieru kien John Cassar, u pprezenta kopja tar-ricevuti tal-kera[9] tal-fond 5, Triq Santa Domenika, Zabbar, mis-sena 1973 'il quddiem, f'isem 'J Cassar'. Skond l-intimat, dan 'J Cassar' kien missieru, li kien originarjament kera d-dar u rrangaha, u mbaghad sussegwentement is-sid Maria Giuseppa Mifsud Ellul, li kienet habiba tan-nanniet tal-intimati, tathom permess imorru joqoghdu mat-tifel f'dan il-fond mikri.

Ir-rikorrent Richard Cassar ukoll xehed bil-mezz ta' affidavit.[10]

Richard Cassar xehed li huwa kien mahtur bhala l-ezekutur testamentarju tal-eredita' ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, li mietet fit-12 ta' April 1995. Qal li, fost proprjetajiet ohra, din l-eredita' tikkomprendi l-fond mertu tal-kawza – 298, Triq Santa Duminka, Zabbar (drabi ohra maghruf bin-numru 5). Qal li kif gie kkonfermat f'din il-kariga, f'Marzu 1996, huwa kiteb lil Joseph Cassar u nfurmah b'dan, u sussegwentement beda jircievi l-kera minghandu. Huwa kompla jghid li, f'Dicembru 2007, kien sar jaf li Joseph Cassar ghamel tibdil strutturali fil-fond, u ghalhekk inkariga avukat u kitiblu biex jirripristina l-fond. Fis-sena 2010, l-armla ta' Joseph Cassar – Josephine Cassar – infurmatu li zewgha kien miet u talbitnu jirrikonoxxiha bhala l-inkwilina l-gdida, kif filfatt ghamel, u baqa' jircievi l-kera minghandha sal-mewt taghha fl-2014. Wara l-mewt taghha, ir-rikorrent jghid li rrikonoxxa bhala inkwilin ta' dan il-fond lil binha John Cassar u beda jircievi l-kera minghandu. Dan pero' lahaq hallas kera wahda biss, fl-4 ta' Novembru 2014, ghaliex miet ftit taz-zmien wara. Wara l-mewt tieghu, ir-rikorrent rega' ha parir u gie nfurmat li bit-tibdil fil-ligijiet tal-kera li sehh fl-2009, ulied John Cassar m'ghandhomx jedd ikomplu l-kirja minflok missierhom.

In kontroezami[11], Richard Cassar ammetta li ma kienx jircievi l-hlas tal-kera qabel inhatar ezekutur testamentarju ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, pero' nsista li r-ricevuti rilaxxjati qabel zmienu kollha jidhru li nhargu lil Joseph Cassar. Huwa spjega li ma kienx ipprezenta kopja tar-ricevuti precedenti ghaliex ma kinux f'idejh, pero' fakkar li dawk ir-ricevuti kienu rilaxxjati lil 'J Cassar'. Huwa cahad li Joseph Cassar kien jghix ftit

---

[7] Dok. PC2, fol. 39 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[8] Ara kontro-ezami, 11.5.2017, fol. 104 sa 109 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[9] Fol. 111 sa 137 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[10] Fol. 45 sa 46 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[11] Ara xiehda, 4.7.2017, fol. 140(a) sa (d) fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

bibien 'il boghod, anzi nsista li meta fl-1996 mar jara l-fond mertu tal-kawza, Joseph Cassar kien jghix fih. Richard Cassar iddikjara li ma kienx involut fl-amministrazjoni ta' dan il-fond bejn is-snin 1975 u 1995. In ri-ezami, Richard Cassar iccara li, wara l-hatra tieghu bhala ezekutur testamentarju, kiteb lil Joseph Cassar biex javzah li kien ser jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-gid tal-eredita', inkluz dan il-fond, u ma rcieva l-ebda twegiba ghal dik l-ittra, la minghand Joseph Cassar u lanqas minghand haddiehor.

Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-kera ghas-snin li ghaddew bejn 1995 u 2014, is-sentejn inkluzi, li jikkonfermaw li sas-sena 2009, l-inkwilin rikonoxxut kien Joseph Cassar, u mbaghad dan gie sostitwit bl-armla tieghu Josephine Cassar, filwaqt li fl-2014, il-kirja ghaddiet ghand binhom John Cassar.[12]

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll affidavit tan-Nutar Victor J. Bisazza, li spjega li kien inkarigat mill-ezekutur testamentarju ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul biex jaghmel ricerka dwar il-fond mertu tal-kawza. Mir-ricerka li ghamel jghid li kkonkluda li dan il-fond ma kellux numru ufficjali skond l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Jannar 1931, filwaqt li sussegwentement kellu n-numru 5, u mbaghad gie bin-numru 298, kif jidher mill-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern pubblikat fit-28 ta' Jannar 2005. In-Nutar Bisazza pprezenta wkoll kopja ta' zewg atti, wiehed ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Oscar Azzopardi fit-28 ta' Settembru 1947 – f'paragrafu 38 tar-Relazzjoni annessa mieghu, hemm imsemmi l-fond sitta (6), Triq San Duminka, li ghandu bieb iehor bin-numru tmienja (8), fi Sqaq Fata[13] - u l-iehor ta' inventarju tal-assi ereditarji ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul pubblikat minnu stess fis-26 ta' Frar 1996, fejn f'paragrafu tmienja (8) tal-lista tal-Mobbli hemm imsemmi l-istess fond.[14]

Ikkunsidra wkoll li :

Quddiem dan il-Bord, l-intimati ressqu kopja tac-cedoli ta' depozitu, bil-kera dovuta ghas-snin 2016 sa 2018, li pprezentaw fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).[15] Huma pprezentaw ukoll affidavit ta' Luigia Zahra, iz-zija paterna taghhom.

Luigia Zahra[16] ddikjarat li ghandha 70 sena u dejjem ghexet Haz-Zabbar. Qalet li lill-intimati dejjem tafhom joqoghdu fil-fond mertu ta' din il-kawza – 298, Triq Santa Domenica, Haz-Zabbar – li missierhom kien kera minghand Mifsud Ellul li kienet

---

[12] Fol. 47 sa 63 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[13] Fol. 82 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[14] Fol. 87 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[15] Fol. 11 sa 18 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[16] Ara affidavit, fol. 22 fil-process tal-kawza quddiem il-Bord

toqghod Birkirkara. Hija qalet li ommha u missierha kienu jghixu fil-fond 1, Sqaq numru 1, Triq Santa Duminka, Zabbar, fejn twieldu kemm hi u anke huha John Cassar. Meta John Cassar gie biex jizzewweg, huwa kera l-fond 5, Triq Santa Duminka, Zabbar, biex imur jghix fih ma' martu. Dan il-fond kien hafna akbar, u ftit taz-zmien wara kien ha lil ommu u missieru u lix-xhud mieghu, li kienu jghixu fis-sular ta' isfel, filwaqt li hu u martu kienu joqoghdu fis-sular ta' fuq. Hija temmet tghid li l-genituri taghha baqghu joqoghdu f'dan il-fond sal-mewt, u John Cassar baqa' jghix fih ma' uliedu anke wara li ssepara.

Ikkunsidra wkoll li :

Bl-eccezzjonijiet li ressqu l-intimati ghat-talba tar-rikorrenti, hemm zewg binarji li fuqhom trid tigi deciza din il-kawza, u cioe (i) jekk ir-rikorrenti wrewx li huma verament is-sidien u l-lokaturi tal-fond 298, Triq Santa Duminka, Zabbar ; u (ii) jekk l-intimati ppruvawx li ghandhom titolu validu ta' kiri dwar l-istess fond.

Dwar l-ewwel kwistjoni, il-Bord qies bir-reqqa l-provi kollha li r-rikorrenti ressqu dwar it-titolu taghhom. Il-Bord jidhirlu li ghandu jikkummenta li l-provi mressqa mir-rikorrenti f'dan ir-rigward huma karenti, u ma jikkostitwux l-ahjar prova u prova shiha dwar dan it-titolu. Dan qed jinghad ghaliex, fost ohrajn, il-Bord kien jistenna li r-rikorrent Richard Cassar, bhala ezekutur testamentarju tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul, jipprezenta kopja legali shiha tad-digriet tal-konferma tieghu, bl-iskrizzjoni ipotekarja li trid il-ligi. Il-Bord kien jistenna wkoll li r-rikorrenti jispjegaw kif gew ghandhom id-drittijiet fuq l-eredita' ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, partikolarment dawk minnhom li mhumiex espressament nominati bhala eredi taghha bis-Seba' Artikolu tal-ahhar testment taghha pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius fis-27 ta' Ottubru 1989.[17] Ir-rikorrenti naqsu wkoll li jipprezentaw kopja tad-denunzja tas-successjoni ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, u ta' dawk mis-successuri taghha li lahqu mietu warajha u qabel giet prezentata din il-kawza.

Il-Bord lanqas ma fehem l-iskop u l-kontenut tad-dikjarazzjoni tan-Nutar Victor Bisazza. In-Nutar jikkonkludi li l-fond 5, Triq Santa Duminka, kien separat mill-fond bin-numru 6, u kien originarjament minghajr numru u mbaghad fl-2005 inghata n-numru 298. In-Nutar pero' ma jispjegax ghalxhiex kemm fl-att ta' divizjoni bejn l-ahwa Mifsud Ellul tat-28 ta' Settembru 1947 u anke fl-att tal-inventarju tal-konsistenza tal-assi ereditarju ta'

[17] Ara fol. 14 fil-process tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Maria Giuseppa Mifsud Ellul jissemma biss il-fond numru 6 f'din it-triq, b'access iehor bin-numru 8 fi Sqaq Fata.

Mill-banda 'l ohra, kemm mir-ricevuti tal-hlas tal-kera pprezentati fl-atti u anke mix-xiehda tal-intimati, u ta' zithom Luigia Zahra, jirrizulta li ghal dawn l-ahhar erbghin sena, u aktar, kien hemm rikonoxximent da parti tal-familja tal-intimati li dan il-fond kien jappartjeni lil Maria Giuseppa Mifsud Ellul, li kienet krietu lil Cassar, u li wara l-mewt taghha dahal jamministra dan il-fond, u jircievi l-kera tieghu, l-ezekutur testamentarju taghha Richard Cassar. Fil-fehma tal-Bord, minkejja l-karenzi fuq elenkati fil-provi li ressqu r-rikorrenti dwar it-titolu taghhom, dan l-gharfien min-naha tal-intimati u l-familja taghhom dwar it-titolu tal-awtrici tar-rikorrenti fuq il-fond okkupat minnhom huwa bizzejjed biex jissodisfa, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-kwezit imqajjem minnhom stess bl-ewwel eccezzjoni taghhom, u ghalhekk l-istess eccezzjoni qed tigi michuda.

Dwar it-tieni kwistjoni tad-drittijiet tal-intimati fuq il-fond mertu tal-kawza, u wara li qies bir-reqqa l-provi kollha mressqa minnhom – b'mod partikolari l-kopji tar-ricevuti tal-hlas tal-kera rilaxxjati lill-awturi taghhom tul is-snin – il-Bord jidhirlu li ghandha aktar mis-sewwa l-verzjoni tal-fatti moghtija mir-rikorrent Richard Cassar. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex (i) ir-ricevuti ffirmati mis-sid originali u lokatrici ta' dan il-fond dejjem gew rilaxxjati lil 'J Cassar', u qatt ma gie indikat l-isem 'John Cassar' fuqhom ; (ii) ma jirrizulta li kien hemm ebda kontestazzjoni ghad-diversi ricevuti, tul is-snin bejn 1996 u 2009, li r-rikorrent Richard Cassar irrilaxxja favur 'Joseph Cassar' dwar il-hlas tal-kera ta' dan il-fond ; (iii) proprju immedjatament wara l-mewt ta' Joseph Cassar, in-nannu patern tal-intimati, l-armla tieghu talbet li tigi rikonoxxuta bhala l-inkwilina l-gdida minfloku, u filfatt hekk gara ; (iv) kien biss wara l-mewt tan-nanna paterna – Josephine Cassar – li giet rilaxxjata ricevuta wahda f'isem John Cassar, missier l-intimati. Il-Bord b'daqshekk mhux qed jghid li l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-intimati, jew miz-zija paterna taghhom Luigia Zahra, mhix veritiera. Dawk il-fatti pero' jridu jigu inkwadrati fil-qafas tal-ligi, u fin-nuqqas ta' skrittura ta' kiri, l-ahjar prova dwar ir-relazzjoni lokatizja, u l-partijiet kontraenti, hija kostitwita mir-ricevuti tal-hlas tal-kera, li dwarhom ma jidhirx li qatt kien hemm xi kontestazzjoni.

Wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, is-successjoni tal-kirjiet ta' fondi urbani soggetti ghad-dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin fit-termini tal-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-</u>

Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), wara l-mewt tal-inkwilin, hija regolata bl-**art. 1531F** u **1531G** tal-Kodici Civili li jipprovdu hekk :

1531F. Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:
Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 -
(i) tkun il-**wild naturali** jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:
Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew
(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tal-konjuġi tal-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu:
Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu il-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal konjuġi jew ulied l-aħwa, jew
(iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew
(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:
Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfa w il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja in solidum bejniethom:
Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġiet ta' xogħol, studju jew kura medika:
Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

1531G. Fil-każ ta' persuni li, għalkemm ma kenux jikkwalifikaw għall-kontinwazzjoni tal-kirja bil-kriterji msemmija fl-artikolu 1531F iżda qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 kienu jgħixu mal-inkwilin u baqgħu jgħixu mal-inkwilin sal-mewt tal-inkwilin, dawn ikollhom dritt li jkomplu l-kirja bil-mod segwenti:

(a) jekk il-persuna ma tilħaqx il-kriterju tat-test tal-mezzi kif hawn qabel imsemmi, f'kull każ il-kirja titkompla għall-perjodu ta' mhux aktar minn tliet snin mid-data tal-mewt tal-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin;
(b) jekk il-persuna ma tikkwalifikax taħt il-kriterji l-oħra, li mhumiex it-test tal-mezzi, il-kirja titkompla għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt tal-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin.[18]

F'dan il-kaz, l-inkwilini tal-fond fl-1 ta' Gunju 2008 kienu Joseph Cassar u martu Josephine Cassar, in-nanniet paterni tal-intimati. Wara l-mewt ta' Joseph Cassar f'xi zmien fl-2009, kompliet il-kirja l-armla tieghu Josephine Cassar, li giet rikonoxxuta mir-rikorrenti bhala l-inkwilina tal-fond ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi. Josephine Cassar mietet f'xi zmien fl-2014, u wara l-mewt taghha, kompla l-kirja binha John Cassar, li kien jikkwalifika biex jaghmel dan fit-termini tal-paragrafu (i) tal-**art. 1531F**. Sfortunatament, dan John Cassar miet immedjatament wara, f'xi zmien fl-2015, u wara l-mewt tieghu, uliedu intimati f'din il-kawza ma jikkwalifikaw taht l-ebda wiehed mill-paragrafi tal-**art. 1531F** biex ikomplu din il-kirja b'mod indefinit.

Minhabba f'hekk, kif filfatt eccepit minnhom bit-tielet eccezzjoni taghhom, japplika ghall-intimati f'dan il-kaz id-dispost tal-paragrafu (b) tal-**art. 1531G**, minhabba li jirrizulta li kienu jghixu mal-'*inkwilin'* Joseph Cassar qabel l-1 ta' Gunju 2008, u baqghu jghixu mieghu sal-mewt, u fl-istess fond anke wara l-mewt tieghu sal-lum. Huma ghalhekk ghandhom dritt ikomplu l-kirja tal-fond in kwistjoni, 298, Triq Santa Duminka, Zabbar, ghal zmien hames (5) snin mid-data tal-mewt ta' missierhom John Cassar – li kien l-ahhar inkwilin – b'kera doppju ta' dak li l-istess missierhom hallas fl-4 ta' Novembru 2014 fis-somma ta' €197.30. Billi ma tirrizultax prova certa dwar id-data tal-mewt ta' John Cassar, hlief li miet fis-sena 2015, il-Bord jidhirlu li ghandu jaghti l-beneficcju tad-dubju lill-intimati, u jqis li l-hames snin ghandhom jitqiesu li bdew jiddekorru mill-31 ta' Dicembru 2015 u ghalhekk jaghlqu fil-31 ta' Dicembru 2020.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati, jilqa' t-tielet eccezzjoni taghhom u jiddikjara li l-intimati ghandhom jedd jibqghu jokkupaw il-fond 298, Triq Santa Duminka, Zabbar, sal-31 ta' Dicembru 2020, u jhallsu kera doppju skont il-ligi u konsegwentement jichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

[18] Enfasi tal-Bord

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur