BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSETTE DEMICOLI LL.D

Antonio Deguara u martu Maria Carmela sive Miriam Deguara

Vs

Sarah Afifi u Adel Afifi

Rik Gur Nru: 548/17

Illum 1 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li permezz tieghu ppremettew u talbu:

1. Illi permezz ta' kntartt ta' bejgh ta' nhar it-tmintax ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (18.06.2015) fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor George sive Jurgen Galea, kopja ta' liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok 'A' , l-esponenti xtraw u akkwistaw minghand il-werrieta tal-familja Micallef hdax-il sehem minn tnax (11/12) mill-fond bin-numru mija u hamsa (105) , St. Albert Street, Gzira liberu u frank minn cnus u/jew pizijiet , bid-drittijiet,giustijiet u pertinenzi tieghu kollha. Barra minn hekk, fl-istess kuntratt ta'akkwist gie specifikat ukoll illi d-dodicezima parti rimanenti (1/12) kienet diga' propjeta' parafernali tar-rikorrenti Maria Carmela sive Miriam Degura.

2. Illi r-rikorrenti kienu jikru lill-imsemmi fond lid-defunti Emanuel u Rita, konjugi Attard.

3. Illi fl-ahhar tas-sena elfejn u sittax, l-esponentiu mar fil-propjeta' indikata fejn gie kkonfermat lilu d-decess ta' Rita Attard li mietet wara zewgha Emanuel Attard. Sussegwentement, l-esponenti gabar il-kera tas-sena 2016 u fejn halla d-debita ricevuta datata wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (21.12.2016), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok"B" , f'isem Emanuel Attard u fejn informa lill-konvenuta Sarah Afifi li stante li kirja kienet spiccat, hija u huha l-konvenut Adel Afifi kienu fl-istess propjeta' minghajr titolu validu fil-ligi, stante li qatt

ma kien hemm kuntrarr ta' kera maghhom. Ghalhekk, l-esponenti informal ill-konvenuti li l-kera li kien hemm mal-konjugi Attard kienet spiccat u jekk huma riedu jibqghu jabitaw fl-istess dar , ried isir ftehim gdid, fewjn jintlahaq ftehim fuq numru ta' konsiderazzjonijiet , fosthom il-hlas tal-kera u t-terminu ta' dik il-kera u t -terminu ta' din il-kera. Ghal dan il-Konvenuta Sarah Afifi wiegbet li kwalunkwe diskussjonijiet riedu jsiru maghha u qalghet lill-espoinenti li fil-kaz, il-kera riedet issir fuqha biss.

4. Illi sabiex jintlahaq ftehim, l-esponenti ta' lill-konvenuti, gimgha cans sabiex jiehdu d-decizjoni taghhom ta' x'kienu ser jaghmlu u sabiex jaghtuh risposta, izda nonostanti t-trapass ta' aktar minn xahar, dawn naqsu milli jaghmlu kwalunkwe forma ta' komunikazzjoni mal-esponenti.

5. Illi in konsegwenza tal-fatti suesposti, l-esponenti bghatu anki ittra ufficjali datata 6 ta' Frar tas-sena 2017 lil Sarah Afifi fejn interpellawha sabiex tivvaka l-fond numru 105, St. Albert Street, Gzira, fi zmien xahar mid-data tal-istess ittra ufficjali , kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'C' , izda nonostanti dan kollu, il-konvenuti baqghu inadempjenti, u lanqas biss wiegbu ghal din l-ittra ufficjali.

6. Illi minkejja illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda drittijiet fuq il-fond inkwistjoni, huma qeghdin juzaw u jokkupaw dan il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi ai termini tal-artikolu 167 et seq. tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta u dan ghaliex il-konvenuti m' ghandhomx titolu validu fuq il-fond imsemmi u fil-fehma ta' l-esponenti, il-konvenuti m' ghandhom l-ebda difiza xi jressqu ghat-talba ta' l-esponenti;

8. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment:

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neccessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandnie dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorrabli qorti joighgobha:

1. Tiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond numru 105, St. Albert Street, Gzira minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi kif hawn fuq spjegat;

3. Tordna lill-konvenuti jizgombraw mill-istess fond hawn fuq imsemmi u dana entru zmien qasir u perentorju li dina L-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan il ghan.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata sitta ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax, li huma minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Ra li fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2017 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili deher l-intimat Adel Afifi u nforma lill-Qorti li huwa diga' kien ivvaka l-fond u m'ghandux interess li jikkontesta t-talbiet tar-rikorrent u ghalhekk il-Qorti kkongedat lill-istess intimat.

Ra li fis-seduta tal-20 ta' Lulju 2017 l-intimata giet awtorizzata tipprezenta risposta guramentata billi l-Qorti sabet li kellha ragunijiet prima facie biex tikkontesta t-talbiet tal-attur.

Ra r-risposta tal-intimata li permezz taghha eccepiet:

1. Illi dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompotenza *ratione materiae* illi tiddisponi minn din ail-kawza peress illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill nannet l-esponenti illi kellha ukoll il-kura u l-kustodja tal-esponenti u li maghha dejjem kienet tghix. Wara l-mewt ta' nannietha, l-istess kirja daret fuq l-esponenti kif ser jintwera.

2. Illi bla pregudizzju ghs-suespost, l-esponenti illum qieghda tokkupa l-fond de quo b'titolu ta' kera ai termini tal-artikli 1531F jew alternativament, l-artiklu 1531G tal-Kap.16;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz tas-sentenza in parte moghtija fil-31 ta' Mejju 2018 iddeciediet li billi fil-konfront tal-intimat Adel Afifi laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat li m'ghandu l-ebda titolu validu biex jokkupa l-

fond mertu tal-vertenza odjerna u ordnat l-izgumbrament mill-fond fit-terminu perentorju ta' tmienja u erbghin siegha millum. Inkwantu ghall-intimata Sarah Afifi l-Qorti qieset li ma kellhiex kompetenza rationae materiae biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti u ordnat li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-Bord sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-vertenza odjerna stante li ghadhom qed jokkupaw il-fond wara li gew infurmati biex jivvakaw il-fond peress li l-kirja li kien hemm ma' Rita u Emanuel Attard giet terminata, u fil-kaz tal-intimati qatt ma kellhom kuntratt ta' kera.

Illi kif diga' gie rilevat Adel Afifi ma baqax jokkupa l-fond u inghatat sentenza fil-konfront tieghu. Ghaldaqstant dawn il-proceduri jirrigwardaw biss lill-intimata Sarah Afifi.

Mill-atti jirrizulta li meta Antonio Deguara xtara l-imsemmi fond kien jaf li huwa mikri, izda l-ahhar kera li gabar kien meta kien ghad hemm l-inkwilina hajja, f'Dicembru 2016. Illi huwa xehed[1] li l-familjari taghhom kienu krew dan il-fond lil Emanuel Attard u lill-familja tieghu madwar hamsin sena qabel. Jixhed li l-ewwel kera li mar jigbor personalment kien f'Dicembru 2015 u kien sab lil Rita Attard, l-armla ta' Emanuel Attard u xi tfal taghha. Meta staqsa dawn qalulu li ma kienux joqoghdu hemm. Il-kera li tatu kienet b'lura ghaliex dejjem kienet taqa' lura fil-hlas milli kien sar jaf. Imbaghad rega' wasal iz-zmien biex jigbor il-kera f'Dicembru 2016 u sar jaf min-nies li Rita Attard kienet mietet fid-19 ta' Marzu 2016, kif jixhed ic-certifikat tal-mewt taghha[2]. Rita Attard kienet l-ahhar persuna li huwa kien jirrikonoxxi bhala l-inkwilina tal-post. Huwa mar xorta wahda ghaliex billi Rita Attard kienet thallas b'lura kien intitolat ghall-hlas u meta mar ipprezentaw ruhhom Sarah Afifi u huha. Tawh il-kera u accettaha ghaliex kienet tappartjeni lil Rita Attard. Huwa qalilhom li ma kienx qed jirrikonoxxihom ghaliex ma kienux it-tfal diretti tal-familja Attard u qatt ma kien rahom hemm. Dawn wegbuh li kienu ilhom zmien twil joqoghdu fil-post. Huwa qalilhom li jew jaghmlu kuntratt gdid jew altrimenti jtuh ic-cwievet. Tahom iz-zmien biex jiehdu parir minghand avukat. Ghadda aktar minn xahar u ma

[1] Seduta tal-10 ta' Jannar 2019

[2] Dok AD

kellmuhx u avvicina avukat huwa u ntbaghtet ittra gudizzjarja li ghaliha ma kienx hemm twegiba. Ghadda xahar u regghu baghtulhom ittra ohra izda ma rrispondewx. Ghalhekk kellhom jibda l-proceduri gudizzjarji. Qal ukoll li hemm ammont kbir ta' dejn fuq il-post billi hemm kont ta' eluf ta' Euro mal-ARMS u fil-fatt inqata' d-dawl. Sarah Afifi kienet cemplitlu u gharrfitu b'dan u qaltlu biex il-kont jaqleb fuq ismu izda kif sar jaf li kien hemm dawk l-ammonti involuti m'accettax. Minn mindu mietet Rita Attard huwa qatt ma rcieva kera. Lanqas qatt ma giet offerta lilu.

In kontro-ezami qal li huwa ma ra l-ebda prova li Sarah Afifi hija n-neputija ta' Rita Attard ghalkemm hija qaltlu u qaltlu wkoll li kienet ilha hafna zmien toqghod hemm. Ikkonferma li qaltlu wkoll li hija trabbiet ma' Rita Attard. Huwa xehed[3] li martu kellha sehem zghir mill-fond u huma xtraw il-kumplament tal-ishma. Huma kienu jafu li kien hemm Rita Attard bhala inkwilina rikonoxxuta minnhom. Kienet ilha toqghod hemm xi hamsin sena. Meta huma xtraw il-fond, Rita Attard kienet ghadha hajja. Qal li kien jaf li Sarah Afifi u huha kienu jghixu hemm. Huwa qal li l-uniku darba li mar meta Rita Attard kienet ghadha hajja l-intimata u huha ma kienux hemm. Kien jara biss lil iben Rita Attard. L-intimata m'avzatux li n-nanna kienet mietet.

Sarah Afifi xehdet permezz ta' affidavit fejn qalet li hija twieldet fl-1991 u wara sitt xhur il-ġenituri taghha sseparaw u hija flimkien ma' ommha u huha baqghu jghixu man-nanniet taghha. In-nannu miet fit-23 ta' Marzu 2001 u ommha mietet ftit xhur wara fl-istess sena. Hija baqghet toqghod fil-fond u hadet hsieb in-nanna taghha sakemm mietet fid-19 ta' Marzu 2016. Hija xehdet li s-sur Deguara semmielha kuntratt gdid ta' kera izda qatt ma ddiskutew kemm kien se jkun l-ammont tal-kera u hija baqghet ma wegbitux. Ir-rikorrenti rrifjuta li jirrikonoxxiha bhala inkwilina u hareg l-ircevuta fuq in-nannu li kien ilu mejjet sittax-il sena. Xehdet imbaghad fit-8 ta' Marzu 2018 li kienet qeghda tghix f'dan il-fond flimkien ma' habiba taghha billi din tal-ahhar ma kellhiex fejn toqghod. Qalet li hallset kera l-ahhar fis-sena 2016 u mbaghad giet infurmata li l-kera kellha tirdoppja. Qalet ukoll li hija ma tahdimx.

Sarah Afifi xehdet quddiem dan il-Bord fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2019. Hija tenniet li tghix f'dan il-fond u li hija tghix wahedha u m'hemm hadd ighix maghha. Tikkonferma li ghal madwar xahar kien hemm indirizz ta' bail izda m'ghadhiex hemm il-persuna. Ilha ma thallas kera mis-sena 2016 u lanqas iddepozitatha fir-Registru tal-Qorti. Qalet li fil-post la hemm is-servizz tal-ilma

[3] Seduta tal-25 ta' Novembru 2019

u lanqas tad-dawl. Sakemm in-nanna kienet hajja kien hemm dawl izda dan inqata' xi ftit xhur wara mewtha. In kontro-ezami qalet li hija ilha tghix f'dan il-post minn mindu kellha sentejn u llum ghandha 27 sena.

Ikkunsidra

Illi rrizulta li l-fond inkwistjoni kien inkera originarjament lil Emanuel Attard ftit aktar minn hamsin sena ilu (ghalkemm id-data u s-sena mhumiex maghrufa) u huwa dejjem ghex fih flimkien mal-familja tieghu. Emanuel Attard miet fis-sena 2003. Li huwa zgur huwa li martu Rita Attard baqghet tirrisjedi f'dan il-fond sa mewtha fid-19 ta' Marzu 2016. L-ahhar ricevuta tal-kera tirreferi ghas-sena 2016 u kienet fl-ammont ta' €203.12 Il-kwistjoni hija jekk l-intimata ghandhiex dritt tibqa' tghix f'dan il-fond jew altrimenti hijiex qeghda tokkupah bla ebda titolu validu fil-Ligi.

Illi l-intimata eccepiet li hija ghandha tibqa' tirrisjedi fil-fond abbazi ta' zewg artikoli tal-Ligi ossija l-artikoli 1531F jew alternativament, l-artiklu 1531G tal-Kap.16.

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-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (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 <u>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</u>:
Iżda wkoll <u>persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 -</u>
<u>(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:</u>
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. <u>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:</u>
(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) <u>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.</u>[4]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Vella et vs Therese Ebejer**[5] intqal:

"Illi kwindi skond l-artikolu 1531F, li fuqu isserraħ id-difiża tagħha l-konvenuta, u li japplika għall-każi bħal dak odjern fejn l-inkwilin oriġinali jkun miet wara li daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 – kif effettivament ġara f'dan il-każ – il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-meżżi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dan ir-rekwiżit irid jirrizulta lill-Qorti u kwindi billi tkun tallegah il-konvenuta, trid tkun hija stess li tressaq il-provi dwaru. ***Min jallega jrid jipprova*** *jew –* ***'Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat'*** *kif jgħid ċar u tond l-*

[4] Enfasi tal-Bord
[5] First Hall of the Civil Court decided on 8th January 2016, Application No: 519/11JA

*artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (**"Dr H. Lenicker vs J. Camilleri"** deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Mejju 1972, u **"Peter Paul Aquilina vs Paul Vella"** – Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta' Mejju 1995).*

*Illi dwar dan din il-Qorti ġja' ddeċidiet każi simili fil-kawżi fl-ismijiet **"Le Brun vs Bryden"** (deċiża fil-11 ta' Lulju 2014) u **"Chetcuti vs Vella"** (deċiża fid-29 ta' Ottubru 2014). F' din il-kawża pero' fil-fehma tal-Qorti l-konvenuta dan għamlitu għaliex jirriżulta li qed tgħix biss bil-benefiċċji soċjali. **Barra minn hekk pero' trid tkun għexet mal-inkwilin oriġinali "tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erbgħa mill-aħħar ħames snin (sal-1 ta' Ġunju 2008).***

*Illi l-Qorti wara illi ħasbet fit-tul waslet għall-konklużjoni li kif qalet il-Qorti fl-aħħar każ imsemmi, filwaqt li l-konvenuta kienet tkun preżenti ħafna fil-fond imsemmi mis-sena 2001 'il quddiem biex tassisti lil ommha kif qalet fid-depożizzjoni tagħha, hija ma kinitx **residenti** hemmhekk fis-sens li trid il-liġi qabel l-2007. Dan huwa ndikat mill-bdil tal-indirizz tagħha fir-Registru Elettorali u anke mis-sentenza tal-kawża ta' separazzjoni li waslet għal konkuzjoni li hija abbandunat id-dar matrimonjali fil-bidu ta' 2007. Għalhekk filwaqt li kien hemm preżenza fiżika tagħha fid-dar in kwistjoni, dan ma jfissirx li kienet residenti hemmhekk minn dak iż-żmien li qed tgħid hi (vide **"Agius vs Agius"** supra).*

*Illi fil-kawża **"Camilleri vs Borg"** fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell iċċitat u qablet ma' deċiżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **"Vincent Rausi vs Joseph Muscat"** (deċiża fit-22 ta' Novembru 1995) fis-sens li f'tali sitwazzjoni l-ġudikant ma jistax jiddeċiedi aktar fuq preponderanza ta' probabiltajiet iżda fuq il-prinċipju actor non probante, reus absolvitur u għalhekk il-kawża tinqata' kontra l-attur. **Fil-każ in eżami pero'**, il-piż tal-prova kien fuq il-konvenuta għaliex hija kellha ġġib il-prova tat-titolu tagħha ossija tipprova li kienet intitolata għall-protezzjoni msemmija fl-artikolu ċitat minnha. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti hija għandha tilqa' t-talba tal-atturi billi l-konvenuta naqset li tipprova li kellha titolu validu biex tgħix fil-post in kwistjoni.*

Illi finalment għall-kompletezza tajjeb jingħad illi skond l-artikolu 1531G, persuna bħall-konvenuta li tkun tgħix mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jew tagħha u li ma tistax tibbenefika mill-artikolu 1531F għal xi raġuni li ma tkunx it-test tal-mezzi, ikollha dritt tibqa' tabita fil-fond għal ħames snin oħra b'kera doppja. Fil-każ tal-konvenuta, peress li ommha mietet fl-2010, dawn il-ħames snin ġja' għaddew. Għalhekk filwaqt li meta saret il-kawża din setgħet kienet intempestiva, bid-duttrina tal-jus superveniens, dan ma għadux il-każ – (vide s-

*sentenza **"Brincat vs Brincat"** deċiża fid-29 t'April 2015, mill-Prim Awla u l-ġurisprudenza msemmija fl-istess sentenza)."*

F'dan il-kaz, l-inkwilina tal-fond fl-1 ta' Gunju 2008 kienet Rita Attard, in-nanna tal-intimata. Dan wara li zewgha Emanuel Attard kien miet fis-sena 2003 u l-kirja kompliet fuq martu. Hija kienet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-fond ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

Illi l-intimata Sarah Afifi hija n-neputija ta' Rita Attard u bhala tali hija ma tikkwalifikax taht l-artikolu 1531F tal-Kodici Civili anki jekk hija kienet tghix ma' Rita Attard fiz-zmien tal-mewt taghha. Fil-fatt gie ppruvat li hija kienet ilha tghix man-nanna sa minn mindu kellha sentejn u baqghet tghix maghha sa' mewtha. Illi inkwantu ghal test tal-mezzi, per se ma ngabux provi dwar dan biss huwa zgur li l-imputata xehdet li hija ma tahdimx u ma ghandhiex introjtu hlief is-servizzi socjali. Fi kwalunkwe kaz, il-Bord jidhirlu li l-intimata ghandha dritt tkompli l-kirja tal-fond in kwistjoni ghal zmien hames (5) snin mid-data tal-mewt ta' Rita Attard ossija mid-19 ta' Marzu 2016 – li kienet l-inkwilina – b'kera doppju ta' dak li thallas fl-ahhar ta' Dicembru 2016 fis-somma ta' €203.12.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimata u jiddikjara li l-intimata ghandha jedd tibqa' tokkupa l-fond 105, St. Albert Street, Gzira sat-18 ta' Marzu 2021, u thallas kera doppju skont il-ligi u konsegwentement jichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

Bl-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs[6].

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[6] Dan billi l-intimata ma ghaddietx l-informazzjoni lir-rikorrenti fiz-zmien opportun tenut kont li ntbaghtulha ittri u baqghet ma wiegbet ghall-ebda wahda.