BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 52/2010

Anthony Fedele (ID No. 556433M); Maria Anna Vella (ID No. 639930M); u Rosette Schembri Fedele (ID No. 861654M), Marlene Grech (ID No. 400256M) u Alexandra Bonnici (ID No. 98364M) bhala ulied u eredi tad-defunt Carmelo Fedele

vs

Emanuel Psaila (ID No. 261176M) u martu Karen Psaila (ID No. 639930M)[1] ghal kull interess li jista' jkollha

Illum, 15 ta' Novembru 2022

---

[1] Jidher li in-numru korretta tal-karta' tal-identita' taghha u li qatt ma gie korrett fl-atti hu 549678M (ara a folio 18).

Il-Bord;

Ra ir-rikors ta' Anthony Fedele (K.I. 556433M) et.[2] ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati fejn:

"1. Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 22 t'Ottubru, 2002 (kopja hawn annessi bhala Dok. 'A'), l-esponenti (u fil-kaz tal-esponenti Rosette Schembri Fedele (ID No. 861654M), Marlene Grech (ID No. 400256M) u Alexandra Bonnici (ID No. 98364M) l-awtur taghhom id-defunt missierhom Carmelo Fedele) kienu kkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Emanule Psaila accettanti l-fond urban ossia l-hanut numru 169, Triq il-Kbira (*Main Street*), Zabbar flimkien mad-dar bin-numru 170, Triq il-Kbira (Main Street), Zabbar u dan versu l-kera u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess skrittura.

2. Illi fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ma giex pattwit terminu ossia l-perjodu tal-lokazzjoni izda gie pattwit illi l-kera tkun ta' mija u hamsin lira Maltija (Lm150) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

3. Illi, ghaldaqstant, skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1532 tal-Kodici Civili jekk ma jkunx hemm ftehim jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, il-kiri ta' bini jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera,

[2] A folio 1 tal-process

jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena.

4. Illi ghaldaqstant il-kirja in kwistjoni hija ghall-perjodu ta' sena li kull darba baqghet tigi mgedda ghall-perjodi ulterjuri ta' sena kull darba illi l-hlas tal-kera gie accettat mir-rikorrenti qua sidien.

5. Illi ghalkemm inizjalment il-kera kienet tithallas kull tliet xhur bil-quddiem, sussegwentement l-intimati, bl-accettazzjoni tar-rikorrenti, bdew ihallsu l-kera kull sitt xhur bil-quddiem.

6. Illi issa li ghalqet il-kera ta' sena r-rikorrenti ma jridux illi jergghu igeddu l-kirja ghal sena ohra u di fatti m'accettawx il-hlas tal-kera li gie lilhom offert u l-intimati ghaddew biex iddepozitaw il-hlas tal-kera li skond huma kienu intitolati li jaffettwaw taht l-Awtorita' tal-Qorti (vide Cedola ta' Depozitu Nru. 144/10 hawn anness bhala Dok. 'B').

7. Illi bl-gheluq tal-perjodu lokatizju ta' sena u bil-fatt li r-rikorrenti ghazlu illi ma jergghux jikru l-fondi in kwistjoni lill-intimati, l-intimati qeghdin jokkupaw dawn iz-zewg fond urbani minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom kull dritt illi jirriprendu l-pussess vakanti ta' dawn il-fondi minghand l-intimati, filwaqt li jirrizervaw id-dritt taghhom skond il-ligi li jipprocedu bi proceduri separati kontra l-intimati ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni minghajr titolu.

8. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m’ghandhom ebda eccezzjonijiet validi x’jaghtu skond il-ligi kif anke dikjarat fl-affidavit li qed jigi hawn anness bhala Dok. ‘C’ u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh u skond proceduri specjali sommarji.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m’ghandux dan l-Onorabbli Bord:

(i) Tiddispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond urban ossia l-hanut numru 169, Triq il-Kbira (*Main Street*), Zabbar flimkien mad-dar bin-numru 170, Triq il-Kbira (*Main Street*), Zabbar minghajr ebda titolu validu skond il-ligi; u

(iii) Konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti jizgombraw minn u jirrilaxxjaw il-pussess vakanti tal-fond urban ossia l-hanut numru 169, Triq il-Kbira (*Main Street*), Zabbar flimkien mad-dar bin-numru 170, Triq il-Kbira (*Main Street*), fuq imsemmija a favur tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha u b'rizerva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi."

Ra ir-risposta guramentata tal-intimat Emanuel Psaila (K.I. 261176M)[3] fejn eccepixxa:

"1. Illi permezz tar-rikors odjern l-esponenti qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord dikjarazzjoni li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond urban 169 u 170 fi Triq il-Kbira Zabbar minghajr titolu u konsegwentement qed ukoll jintalab li huma jigu zgumbrati mill-istess fond.

2. Illi l-intimati konjugi Psaila flimkien mat-tlett itfal taghhom ilhom jokkupaw dan il-fond kwa casa bottega sa minn meta zzewgu u cioe' sa mill-1995 u pertanto dan il-fond huwa l-fond matrimonjali taghhom.

3. Illi effettivament u dan skond skrittura ta' lokazzjoni datat 1 ta' Frar 1974, kopja ta' liema kuntratt qed tigi annessa u mmarkata bhala dok ES1, dan il-fond kien mikri lil Giovanni Psaila, missier l-intimat Emanuel Psaila u precedentement dan l-istess fond kien okkupat min-nannu tal-intimat u l-familja tieghu li fil-fatt kien juza parti minnu bhala hanut u l-kumplament bhala d-dar residenzjali tieghu.

4. Illi ai fini u effetti kollha tal-ligi l-iskrittura lokatizzja tas-sena 2002 m'ghandiex titqies bhala xi kostituzzjoni ta' kirja gdida izda bhala tkomplija tal-kirja tal-iskrittura precedenti u cioe' din tal-1974 u dan ghaliex, inter alia,

[3] A folio 14 tal-process

fl-iskrittura tas-sena 2002 ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni ta' tahsir tal-kirja b'referenza ghall-iskrittura tal-1974 u dan specjalment ukoll meta wiehed jinnota li fl-iskrittura tal-2002 kull ma gie varjat huwa l-ammot ta' kera li ghandu jithallas u xejn izjed.

5. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost l-intimat Emanuel Psaila gie mitlub imur mal-esponenti quddiem l-avukat taghhom u fil-fatt hadd ma avzah jew wissiegh bil-konsegwenzi ta' din l-iskritturra tant li ghalih kulma ghamel dak in-nhar huwa li gholietlu l-kera u xejn izjed.

Ghar-ragunijiet premessi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto bl-ispejjez kontra taghhom."

Ra ir-risposta guramentata tal-intimata Karen Psaila (K.I. 549678M)[4] tal-process fejn eccepixxiet:

"1. Illi l-intimati konjugi Psaila flimkien mat-tliet [3] itfal taghhom ilhom jokkupaw dan il-fond bhala 'casa bottega' sa minn meta zzewgu u cioe' sa mis-sena 1995 u pertanto dan il-fond huwa l-fond matrimonjali taghhom;

2. Illi effettivament u dan skont skrittura privata ta' lokazzjoni datata 1 ta' Frar 1974 dan il-fond kien mikri lil Giovanni Psaila, missier l-intimat Emanuel Psaila u precedentement dan l-istess fond kien okkupat min-nannu tal-intimat u l-familja tieghu li fil-fatt kien juza parti minnu bhala hanut u l-kumplament bhala d-dar

[4] A folio 18 tal-process

residenzjali tieghu. Ghalhekk isegwi li tali lokazzjoni qatt ma waqfet u dejjem iggeddedd ‘ope legis’ mis-sena 1974 sa llum il-gurnata;

3. Illi ai fini u effetti kollha tal-ligi l-iskrittura lokatizzja tas-sena 2002 m’ghandhiex titqies bhala xi kostituzzjoni ta’ kirja gdida izda bhala tkomplija tal-kirja tal-iskrittura precedenti u cioe’ dik tas-sena tal-1974 u dan ghaliex, inter alia, fl-iskrittura tas-sena 2002 ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni ta’ tahsir tal-kirja b’riferenza ghall-iskrittura tal-1974 u dan specjalment ukoll meta wiehed jinnota li fl-iskrittura tal-2002 kull ma gie varjat huwa l-ammont ta’ kera li ghandu jithallas u xejn izjed;

4. Illi certament illi l-intimata Karen Psaila ghandha interess u dan billi l-lokazzjoni odjerna giet imgedda ‘ope legis’ waqt iz-zwieg taghha mal-intimat zewgha Emanuel Psaila u per konsegwenza tali lokazzjoni taqa’ fil-komunjoni tal-akkwisti;

5. Illi l-intimata tirrileva finalment li hija saret taf bl-iskrittura privata tas-sena 2002 meta hija giet innotifikata b’din il-kawza u minhabba f’hekk hija qieghda tirriserva l-posizzjoni taghha skont il-ligi kontra l-persuni opportuni halli thassar tali skrittura u dana billi nonostante li l-fond mertu ta’ din il-kawza kien il-fond konjugali taghha u nonostante wkoll li l-kirja in kwistjoni giet imgedda ‘ope legis’ waqt iz-zwieg tal-intimata hija ma dehritx bhala komparenti fuq tali skrittura u lanqas b’xi mod hija irrinunzjat ghal xi jeddijiet lokatizzji li hija gja’ kellha.

> Ghar-ragunijiet premessi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto bl-ispejjez kontra taghhom."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha prezentati.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Emanuel Psaila.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

F'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) dikjarazzjoni li l-intimati qed jokkupaw il-fond bla titolu u (3) l-izgumbrament tal-intimati mill-fond urban ossija l-hanut numru 169, Triq il-Kbira, Zabbar flimkien mad-dar numru 170, Triq il-Kbira, Zabbar.

Illi b'digriet tal-Bord tal-14 ta' Gunju 2010[5], il-Bord cahad l-ewwel talba u kkonceda lill-intimati terminu ghar-risposta.

L-intimat Emanuel Psaila eccepixxa (1) illi l-fond huwa d-dar matrimonjali u ilu hekk okkupat sa mill-1995, (2) l-ewwel skrittura ta' kera kienet saret ma' missier l-intimat u tirrisali ghall-1 ta' Frar 1974, (3) Illi konsegwentament l-iskrittura tal-kirja tal-2002 ghandha titqies bhala kontinwazzjoni tal-kirja u mhux kirja gdida, u (4) illi ghall-intimat fl-iskrittura tal-2002 kull ma gara kien li gholiet il-kera u xejn izjed.

L-intmata Karen Psaila eccepiet (1) illi l-fond huwa d-dar matrimonjali u ilu hekk okkupat sa mill-1995, (2) l-ewwel skrittura ta' kera kienet saret ma' missier l-intimat u tirrisali ghall-1 ta' Frar 1974, (3)Illi konsegwentament l-iskrittura tal-kirja tal-2002 ghandha titqies bhala kontinwazzjoni tal-kirja u mhux kirja gdida, (4) illi ghall-intimat fl-iskrittura tal-2002 kull ma gara kien li gholiet il-kera u xejn izjed, u (5) Illi hija ma kellhiex konoxxenza tal-iskrittura tal-2002 u qed tirriserva d-drittijiet taghha f'dan ir-rigward.

Il-Fatti fil-Qosor

Il-fond mertu tal-kawza originarjament kien mikri lill-missier l-intimat permezz ta' skrittura tal-01 ta' Frar 1974. L-intimati bdew jokkupaw l-fond fl-1995 bhala d-dar matrimonjali taghhom. Il-kera kienet tithallas regolarment. Fl-2002 saret skrittura gdida ohra bejn il-partijiet, li l-intimat jeccepixxi li ghalih kienet biex tizdied il-kera, filwaqt illi l-intimata teccepixxi illi hi lanqas kienet a konoxxenza taghha. Ir-rikorrenti jghidu li din hija kirja gdida u li l-kirja kienet tiggedded kull sena.

[5] A folio 13 tal-process

Ikkunsidra:

L-ewwel punt ta' kontestazzjoni u dak principali fil-vertenza jidher li huwa jekk l-iskrittura ta' lokazzjoni data 22 t'Ottubru 2002[6] hiex kuntratt gdid bejn il-partijiet kif isostnu ir-rikorrenti jew emenda kif isostnu l-intimati, hiex kontinwazzjoni ta' dak pattwit bejn John jew Giovanni Psaila, missier l-intimat Emmanuel Psaila, u Giuseppa armla Fedele li sar fl-01 ta' Frar 1974[7]. It-tieni punt ta' kontestazzjoni huwa taht liema cirkostanzi, wahda mir-rikorrenti, ossia Maria Anna Vella, gibdet diversi cedoli li kienu iddepozitati mill-intimati, liema cekkijiet pero' qatt ma ssarrfu, kif ukoll l-accettazzjoni tal-kera minnha, meta din kienet residenti fid-dar tal-anzjani ta' Bormla.

Anthony Fedele xehed permezz ta' affidavit datat 5 ta' Mejju 2010[8] fejn jiddikjara li l-hanut mertu ta' dawn il-proceduri ilu maghluq bejn hmistax u ghoxrin sena. Hu jishaq li l-hanut u d-dar gew integrati u mniffda ma' xulxin. Jghid ukoll li l-post issa wiehed jista' jaccedi ghalih minn numru 33, Triq San Frangisk, Zabbar.[9]

L-intimata **Karen Psaila** xehdet fid-29 ta' Novembru 2010[10] u stqarret li hija saret taf bl-iskrittura ta' bejn zewgha u r-rikorrenti meta infethet din il-kawza u li hija ma fethet l-ebda kawza sa dak in-nhar kontra zewgha.[11]

[6] A folio 4 tal-process
[7] A folio 16 tal-process
[8] A folio 23 tal-process
[9] A folio 18 tal-process
[10] A folio 24 tal-process
[11] A folio 24 tal-process

Dr. Camilleri fid-18 ta’ April 2011 iddikjara li l-intimata Karen Psaila fethet kawza kontra l-intimat zewgha Emanuel Psaila ghar-rexxissjoni tal-kuntratt[12]. Il-kawza iggib in-numru 369/2011.[13]

Emanuel Psaila xehed permezz ta’ affidavit fejn iddikjara u pprezenta id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti Maria Anna Vella tal-1 ta’ Frar 2017 fejn in succint mhux qed taqbel ma’ dawn il-proceduri ta’ zgumbrament kif ukoll ipprezenta diversi cedoli ta’ depozitu bejn is-snin 2010 – 2016. Ipprezenta wkoll dokumentazzjoni li c-cedoli gew zbankati minn Maria Anna Vella. Fix-xhieda tieghu Psaila jkompli jispjega li huwa trabba fil-fondi koncernati u li meta zzewweg ghamilhom d-dar matrimonjali tieghu fejn beda jghix huwa flimkien ma’ martu u wliedu. Jghid ukoll li f’xi zmien fl-2002 huwa kien mar mar-rikorrenti u missieru ghand Dr. Pawlu Lia ghax dawn riedu jghollu il-kera u hu kien accetta. Jishaq li l-iskrittura tal-2002 hija l-istess bhal dik li kien iffirma missieru fl-1974 u li dak li kien iffirma kien ftehim ghall-gholi tal-kera biss u xejn aktar.

Xehdet **Rosaria Schembri Fedele** fit-18 ta’ Mejju 2018 fejn sahqet li kien cemplilha kuginuha Lawrence Gatt dwar l-izbank tac-cedoli u li kien allegatament gie ghaliha Emanuel Psaila. Hi qalet li zitha Maria Anna Vella ilha tbati minn problem ta’ sahha u hija regettiera u li ghandha stat ta’ sahha mentali prekarju. Iddikjarat li: ‘Emanuel Psaila he is trying to get away with murder’. Meta mistoqsija jekk hija jew xi hadd ghandux certifikat mediku dwar l-istat ta’ sahha mentali taghha qalet li ma ghandix u li qatt ma saret xi talba lill-Qorti f’dan is-sens.[14]

Xehed **Lawrence Gatt** fit-28 ta’ Gunju 2018 fejn qal li meta kien mar jara lil zitu induna li din kienet zbankat ic-cedoli u li kien mar maghha

---

[12] A folio 29 tal-process
[13] Din il-kawza ma kellha l-ebda ezitu posittiv ghall-attrici fil-proceduri Karen Psaila. Infatti Dr. Camilleri informa il-Bord fil-31 ta’ Ottubru 2017 li dawn il-proceduri gew res judicata fis-seduta tal-31 ta’ Ottubru 2017 (a folio 46 tal-process).
[14] A folio 70 tal-process

is-Sur Psaila. Hu zied jghid li qaltlu li kien gie ghaliha, hadha il-Belt u gieghlha tiffirma xi karti li wara skoprew li kienu ic-cedoli u informa lil kugintu Rosette li hija wahda mill-partijiet fil-kawza. Hu qal li c-cekkijiet tac-cedoli qatt ma gew imsarrfa u pprezenta kopja taghhom. Hi kellha 87 sena meta sar l-izbank u ma jahsibx li kienet taf x'kienet qed taghmel. Sahaq li qaltlu li kien ukoll mar, l-intimat Psaila, id-day centre u hadilha xi pasti u ried jaghtiha l-flus. Jishaq li ghal xi zmien kellha carer Filippina pero' meta sahhitha marret ghall-aghar dahhalha il-home tal-anzjani ta' Bormla.[15]

Fit-28 ta' Gunju 2018 xehdet ukoll **Alexandra Bonnici** dwar l-izbank fejn in succint qalet li huma ma kienux jafu li dan sar sakemm infurmahom kuginuhom Lawrence Gatt. Ziedet tghid li hadd mir-rikorrenti l-ohra ma kien ta l-kunsens ghal tali zbank[16].
Pratikament **Marlene Grech**, li xehdet fl-istess gurnata, tat l-istess xhieda.[17]

Fit- 30 ta' Ottubru 2018 xehed **Emanuel Psaila** fejn iddikjara li:

'Ghax ommi u missieri kienu bil-hanut hemm u qisni trabbejt hemm sahansitra fhimt. Umbaghad izzewwigt 23 sena ilu u bqajt noqghod hemm bit-tfal…'[18]

Hu jirrepeti li l-kera kwazi dejjem kienu jaghtua lil Maria Anna Vella u xi drabi ghaddewha ukoll lil huha Noni. Jghid li ghalih il-kuntratt tal-2002 kien biss biex toghla l-kera u xejn izjed. Skond hu hija kienet tmur

[15] A folio 109 tal-process
[16] A folio 120 tal-process
[17] A folio 122 tal-process
[18] A folio 126 tal-process

ghall-flus u baqghet dejjem tinsisti li huma jibqghu jghixu fil-post u li hi ma trid xejn minn ghandhom hlief il-kera.[19]

Xehed in-**Nutar Jean Pierre Attard** fit-22 ta' Jannar 2019 dwar id-dikjarazzjoni li ghamlet quddiemu Anna Maria Vella li iddeskriviha:

'Kienet lucida hafna, fis-sens iggustajtha ghax kienet tkompli maghna.'[20]

Mistoqsi il-ghala ma gguramentax id-dikjarazzjoni taghha jghid li dik kienet ix-xewqa tal-klijenta u hu ghamel u kiteb dak li qaltlu. Mistoqsi dwar min kitibha in-nutar jghid:

Av. Nghid sew li dik il-karta mhux hi ghamlitha quddiemek. Li kienet lesta?
Xhud: Le dik ktibnija dak il-hin fuq dak li kein qieghed jigri dak il-hin. Jigifieri ittajpjajniha, printjajniha u iffirmajniha.

In-Nutar ma qghadx jistabilixxi l-fatti u ma jafx ghal min kien qed jidher l-avukat Mifsud Farrugia.

Fis-seduta tad-9 ta' April 2019 sar il-**kontro-ezami ta' Emanuel Psaila** fejn qal li hu kien issepara minn Karen Psaila u li ilhom sentejn isseparati. Qal li qabel ma dahal fil-fond li kienet id-dar matrimonjali ghamel xi spejjez fiha. Ried li l-kera tigi fuqu u li missieru kien haj meta dan sar u ghadu haj sal-gurnata tal-lum. Jghid li ma' Anna Maria Vella kien jiltaqa' kwazi kuljum xi 15- 17-il sena ilu u jidhirli li kienu tkellmu ma' din tal-ahhar fuq iz-zieda tal-kera. Hu jinsisti li l-kuntratt quddiem l-Avukat Pawlu Lia kien ircevuta ghaz-zieda tal-kera u mhux

[19] A folio 128 u a folio 130 tal-process
[20] A folio 135 tal-process

kuntratt gdid. Ma jafx jekk infethux xi proceduri biex jannulla l-kuntratt tal-2002 u li l-kera hija Ewro 380 fis-sena u qed jiddepozitaha il-Qorti. Hu jishaq li ma' Anna Maria Vella ma jidhirlux li mar qatt il-Qorti pero' jiftakar li kien mar ghand in-nutar maghha. Jikkonferma ukoll li kien mar go home jaraha u li qatt ma kiteb lis-sidien l-ohra fuq il-kera.[21] Fil-11 ta' Ottubru 2019 ikompli jixhed l-intimat Emanuel Psaila.[22] Qal li kienet cemplitlu Marianna Vella u talbitu il-kera u tahilha ghas-sena 2019. Dan sar fil-prezenza tal-carer tal-home tal-anzjan ta' Bormla u ipprezenta l-ircevuta[23]. Jighid li l-istess gara ftit xhur wara ghas-sena 2020.[24]

Fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2020 xehdet **Graziella Anastasi** li kienet is-supervisor tal-home tal-anzjani ta' Bormla. Hija iddikjarat li taf kemm lil Emanuel Psaila kif ukoll lil Maria Anna Vella ghax it-tnejn kienu minn Haz-Zabbar. Ikkonfermat l-ircevuti pprezentati u li hija ffirmathom kif ukoll li Psaila kien gabilha cake tal-birthday lil Vella. Fil-fatt kienet hija stess, l-anzjana, li talbitu l-kera tas-sena ta' wara. Tghid li l-anzjana tmur tajjeb mas-Sur Psaila u li mentalment ma kellhiex xi diffikultajiet tenut kont ta' l-eta'. Ma kellhomx certifikati medici li hija ma kienitx mentalment f'sahhitha. Hi sahqet li kienet nurse u ma kinitx tabib.[25] Anastasi tghid li qabel ma xehdet Rossette Schembri Fedele marret l-ufficcju taghha u kelmitha fuq il-kaz u bdiet tmeriha fuq il-fatt li l-anzjana riedet il-kera. F'hin minnhom giet ukoll il-kollega taghha certa Antonella li originarjament kienet irceviet it-talba tal-kera u li kkonfermat ukoll mal-familjari ta' Vella li fil-fatt kienet l-anzjana li qaltilhom biex icemplulha lil Psaila biex igibilha l-kera.[26] Ikkonfermat lil Emanuel Psaila sa dak il-punt ma kellux l-ebda

[21] A folio 152 tal-process
[22] A folio 171 tal-process
[23] A folio 173 tal-process
[24] A folio 180-182 tal-process
[25] A folio 183 tal-process
[26] A folio 194 tal-process

projbizzjoni milli jidhol gol-home u li wara l-familjari infurmawhom li ma riduhomx li jiffirmaw aktar fuq il-kirja.[27]

Fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2020 rega' xehdet **Rosette Schembri Fedele** fejn skond hija iz-zija Marianna Vella cahdet li qalet lill-carers biex icemplu lill-intimat Psaila u li skont hija dan tal-ahhar imur jaghtiha l-flus minn jeddu. Tichad li z-zija taghhom tibza' minnha jew mir-rikorrenti l-ohra u tishaq li huma ma jkellmuhiex fuq il-kaz tal-Qorti u ma tafx b'xi certifikati fuq l-istat mentali taghha.[28]

Regghet xehdet **Alexandra Bonnici** fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2020 u kkonfermat li marret tara lil zijitha l-home flimkien ma' Rosette Schembri Fedele u Marlene Grech u li dakinhar marru jkellmu lill-carer Graziella. Qalet ukoll li kien mar Emanuel Psaila u li kien taha l-flus liz-zija.[29]

Regghet xehdet **Maria Elena sive Marlene Grech** fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2020 fejn stqarret li skond zijtiha Emanuel Psaila jaghmel li jrid gol-home ta' Bormla[30]. Dan ghaliex hu minn Haz-Zabbar bhal hafna mill-impjegati u kulhadd jafu. Ikkonfermat li zijtiha qaltilhom li gabilha kejk u li meta gew il-carers biex jikkonfrontawha b'dak li kienet qed tghid fuqhom bdiet tibza' minnhom u rtirat dak li kienet stqarret fuqhom. Fuq mistoqsija tal-avukat tal-intimat stqarret is-segwenti meta xhedet fuq il-kondizzjoni ta' sahha ta' zijitha:

Dr. Matthew Bondin: Minkejja li qed tghidilna li qed thawwad, minn jeddha qaltilkom li gie Leli, ftakret wahidha'
Ix-Xhud: Eqq, eqq, eqq!

[27] A folio 195 tal-process
[28] A folio 196 tal-process
[29] A folio 203 tal-process
[30] A folio 207 tal-process

Rega' xehed **Emanuel Psaila in kontro ezami** fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2020 fejn ikkonferma li qatt ma saret kawza biex ihassar il-kuntratt tal-kirja.[31]

Ikkunsidra:

Irid jigi rilevat li fis-sottomissjonijiet finali tal-10 ta' Mejju 2022 quddiem dan il-Bord gie dikjarat li l-intimati ma ghandhomx oggezzjoni li l-hanut, ossia 169 go Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar jigi ritornat lir-rikorrenti ghax dan mhux qed jintuza.[32] L-Artikolu 1555 u 1555A (3) tal-Kodici Civili huwa car f'dan ir-rigward:

1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.

1555A(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

……………………………………………………..

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, in-nuqqas ta' użu għall-iskop kummerċjali kif joħroġ mill-kuntratt ta' kiri jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555.

Ghaldaqstant il-Bord qed jilqa' it-talba tar-rikorrenti sabiex fi zmien **xahar** il-fond 169 Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar jigi ritornat lilhom.

---

[31] A folio 222 tal-process

[32] A folio 255 tal-process

Ikkunsidra:

Il-Bord jikkunsidra li s-segwenti artikoli mill-Kodici Civili huma relevanti ghal vertenza tal-interpretazzjoni tal-kuntratt.

L-INTERPRETAZZJONI TAL-KUNTRATTI

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.

1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.

1005. Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.

1006. Dak li mhux ċar jitfisser minn dak li soltu jsir fil-lok fejn ikun sar il-kuntratt.
1007. Fil-kuntratti għandu jitqies li hemm il-klawsoli ta' użu,ukoll jekk ma jkunux ġew espressi.

1008. Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra,billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

1010. Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.

Illi ghalhekk il-Bord fela sew kemm il-kuntratt redatt fl-1 ta' Frar 1974 kif ukoll dak tat-23 ta' Ottubru 2002 u jigbed is-segwenti konkluzjonijiet:

1. Il-kuntratti huma simili pero' **mhux identici**;
2. Il-**partijiet** li dahhlu ghaz-zewg kuntratti huma differenti;
3. Il-kirja hija **kummercjali** u il-kerrej jista' juza id-dar bhala hanut;
4. L-**ammont dovut** fuq il-kirja huwa differenti;
5. Il-**klawzola** numru (7) li tidher fil-kuntratt tal-1974 mhix replikata b'xi mod fil-kuntratt tal-2002.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et noe deciza fl-4 ta' Dicembru 1998 jinghad:

'...fejn il-konvenzjoni tirrizulta cara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirrizulta inekwivoka, mhux lecitu ghall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tatribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirrizulta mid-dicitura tal-fthim u lanqas minn cirkostanzi ohra. Jigifieri fejn is-signifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jitpoggewx fid-dubbju ;l-volonta' tal-kontraenti ma kienx lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik

l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti.'[33]

Fis-sentenza Marianna Farrugia et vs Paolo Storace deciza mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju 1945 kien gie deciz is-segwenti:

'*Biex jigi deciz jekk fond hux haunt jew dar ghandha tigi ezaminata id-destinazzjoni principali u preponderanti ghalfejn il-post gie mikri'*.

Dik il-Qorti ziedet tghid:

'*Il-bord ma jistax jikkunsidra l-fond in parti bhala kummercjali u in parti bhala abitazzjoni, imma ghandu jara liema huma l-elementi prepondreranti u principali.'*[34]

Dan ma jistax hlief jinfthiem li l-kuntratt tal-2002 huwa wiehed awtonomu, differenti u independenti minn dak tal-1974. Huwa car ukoll mill-konvenzjoni li l-ghan principali tal-ftehim kien wiehed kummercjali u mhux residenzjali. Infatti l-inkwilin ta' qabel, ossija, missier l-intimat Emanuel Psaila, mill-process jidher li lanqas biss kien jirrisjedi fil-fond imma kienu juzawh bhala hanut.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li huwa ghandu jiddeciedi fuq jekk il-kirja setghatx tigi terminata fuq bazi tal-kuntratt tal-2002 u jekk jistax isir zgumbrament kif qed jitolbu ir-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

[33] Per. S.T.O. Joseph Said Pullicino, Onr. Joseph Filletti, Onr. Albert Manche.
[34] Per. S.T.O. Sir George Borg, Onr. Prof. Dr. E. Ganado, Onr. Dr. L. A. Camilleri.

Illi r-rikorrenti jikkontendu tramite l-abbli difensur taghhom li ladarba l-kirja ma kellha l-ebda terminu, allura kellha terminu stabbilit mil-ligi, ossija ta' sena. Infatti huma jiccitaw l-artikolu 1532 tal-Kodici Civili:

1532. (1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu.

………………………………..

(c) jekk ikun hemm xi użu partikolari dwar iż-żmien tal-kiri ta' xi ħwejjeġ, il-kiri, dwar dawn il-ħwejjeġ, jitqies li sar għaż-żmien meqjus skont dak l-użu.

Fis-sentenza moghtija fl-20 ta' Frar 2001 mill-Qorti tal-Appell Alphonse Maria Vella et vs Carmelo sive Charles Mallia (Cit. Nru. 1155/86 AJM)[35] inghad:
'Il-partijiet qatt u fl-ebda moment ma ftiehmu specifikament fuq terminu lokatizju….. Fin-nuqqas ta' dan l-element il-ligi stess tipprovdi z-zmien li ghalih ghandha titqies li l-kirja gie tacitament imgedda fl-artikolu 1536 tal-istess Kodici Civili……… u fl-artikolu 1532(a)…….Isegwi

[35] Per. Onr. Imhallfin Carmel A. Agius, Noel V. Arrigo u Giannino Caruana Demajo. Pg. 18-19.

ghalhekk illi korrettement l-atturi setghu jipprocedu ghat-terminazzjoni tal-kirja wara gheluq sena ***dment*** *li huma jkunu segwew dak provdut fl-Artikolu 1568 ta' l-istess Kodici Civili u li a bazi ta' l-Artikolu 1537 ta' l-istess Kodici: il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kera….. lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-haga.' L_attur bil-prezentata ta' l-ittra ufficjali esebita f' dan il-process ipprocedew korrettament fit-termini stabbiliti fl-istess Artikolu 1568 fir-rigward ta' l-avviz rikjest.' (enfazi tal-Bord).*

L-artikoli citat minn l-Onorabbli Qorti tal-Appell jaqra testwalment hekk:

1568. Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.

Fis-sentenza HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et deciza mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fil-25 ta' Marzu 2015 jinghad hekk:

'Illi huwa principju ta' dritt illi kull kirja ikollha terminu; kirja bizmine indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga 'ghal zmien miftiehem'.

'…..illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmulha wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera, ***sakemm is-sid ma jaghtix***

avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il congedo) *fl-gheluq taz-zmien tal-kiri' (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili)'.*[36] (enfasi tal-Bord)

Imbghad fil-kaz Joseph Preca pro et noe vs Victor Regignano et deciz mill-Qorti tal-Appell fit- 28 ta' Marzu 2014 gie enfasizzat:

''……hija haga certa li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essennzjalment ta' natura temporanja, u ghalhekk kwalunkwe patt li bih iz-zmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, ghaliex dak il-patt ikun qieghed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt.''

Il-Bord jaqbel mar-rikorrenti li ghalkemm il-kuntratt ma jghid xejn fuq it-terminu tal-kera, dan allura jrid ta' bil-fors ikun stabilit skond id-dispozizzjoni li johorgu mill-Kodici Civili u f' dan il- kaz jidher li huwa sena b' sena.

<u>Minn-naha l-ohra pero' min imkien fil-process li ilu ghaddej is-snin ma jidher li ir-rikorrenti baghtu xi avviz ufficjali lill-intimati fejn kienu juru li qed jasserixxu id-dritt taghhom li jitterminaw il-kirja jew tal-anqas ix-xewqa taghhom li jaghmlu dan. Dan hu fatali ghat-talba taghhom ghat-terminazzjoni tal-kirja u ghall-izgumbrament minnhom mitlub.</u>

Mhux hekk biss imma wahda mir-rikorrenti sahansitra jidher li gibdet parti mill-kera li kienu iddepozitata permezz ta' cedoli u li mhux argumenti siewi ghar-rikorenti ghal fatt li ic-cekkijiet hija ma lahqitx sarfithom ghax ghaddithom lin-neputijiet li xi uhud minnhom huma rikorrenti maghhha f' din il-kawza. Irid jinghad ukoll li meta kienet fil-home ta' Borma hija <u>ghal tal-anqas darbtejn accettata il-kera</u> *in toto*. Ma

---

[36] Ara ukoll f'dan is-sens **Iris Scott vs Alfred Borg,** Qorti ta' Appell, Sede Inferjuri, deciza fl-14 ta' Jannar 2002.

jidher xejn mill-atti li dawn il-flus b' xi mod gew ritornati lir-rikorrenti jew b' xi mod regghu gew depozitati il-Qorti taht protest!

Il-Bord ma jaqbel xejn mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li Maria Anna Vella ma kellix il-fakultajiet mentali li tista' tiehu hsieb l-affarijiet taghha fil-mumenti li marret il-Qorti biex tigbet sehma mic-cedoli.[37] Id-dikjarazzjonijiet tan-neputijiet taghha f' dan il-process li hija kienet anzjana u tbaghti minn xi problem ta' sahha mentali u ta' memorja mhux bizzejjed biex il-Bord iserrah rasu minn tali affermazzjonijiet li huma gravuzi u xi kultant gratuwiti fil-konfront tar-rikorrenti zijithom. Dan meta skond kif jixhdu huma stess kienu allegatament jafu bl-allegat kondizzjoni taghha u huma ma ghamlu xejn! Lanqas jista' jinghad li dan il-Bord huwa konvint mir-rispett li ghandhom in-neputijiet fil-konfront tar-rikorrenti zijithom meta *ex-admissis* tal-anqas wahda minnhom tghid li thobba u tirrispettaha u fl-istess nifs tghid li 'immorru narawha, immorru kull birthday, kull Christmas, kull Easter…'[38].

Il-Bord ihoss li ghandu jaghti affidament ghad-depozizzjoni tas-supervisor u carer fil-home tal-anzjani ta' Bormla Graziella Anastasi fin-nuqqas ta' certifikazzjoni medika fuq l-istat ta' sahha mentali tar-rikorrenti Maria Anna Vella. Din milli jidher ilha tafa is-snin, ghax bhala hija minn-Haz-Zabbar, u il-fatt li taf ukoll lill-intimat Emanuel Psaila ma ixejjen xejn mill-kredibilta' taghha. Barra li kienet nurse u jidher li ghandha esperjenza mal-anzjani tghid hekk:

Dr. Matthew Bondin: Tilqghu tajjeb. iS-Sinjura ghidtilna ilek tafha ghidtilna mhux hazin; l-imgieba taghha jew is-sahha taghha kif inhi?

Ix-Xhud: Ifhimni, anzjana hi x' inhi imma normali hu.

[37] Gie dikjarat mill-intimati u ma gie kontradett qatt fil-process li Anna Maria Vella dejjem gabret hi il-kera u li hija ghandha l-akbar sehem fil-propjeta'. Ara a folio 68 tal-process.
[38] Xhieda ta' Maria Elena sive Marlene Grech datata 14 ta' Jannar 2020 a folio 210.

Dr. Matthew Bondin: Tbaghti minn xi -?
Ix-Xhud: Le.[39]

Mill-assjem tal-provi ma jidhirx li kien hemm xi abbuzi minn-naha tal-intimat Emanuel Psaila fuq l-anzjana meta kien imur jaraha fil-home fil-fatt ix-xhud Graziella Anastasi tghid is-segwenti:

Dr. Matthew Bondin: Ir-relazzjoni tieghu mas-Sinjura Marianna Vella kif inhi? Kif tilqghu?
Ix-xhud: All right tilqghu.[40]

Mela ladarba is-sidien ma baghtux avviz ufficjali li l-kirja tal-fond, ossija 170 Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar kif ukoll ghal fatt li wahda mis-sidien baqghet taccetta ikl-kera sahansitra sal-2020 (a folio 182 tal-process) ma jhalli l-ebda ombra ta' dubbju f' mohh dan il-Bord li ma kienx hemm il-volonta' shiha tar-rikorrenti, tal-anqas ta' wahda minnhom. Lanqas mal-Bord ma jista' leggerment jiskarat dak li gie ezebit mill-intimat a folio 50 tal-process fejn Maria Anna Vella quddiem in-Nutar Pubbliku Jean Pierre Attard iddikjarat li hija ben konxja mill-kawza prezenti u li hija ma taqbilx mal-izgumbrament. Il-Bord, ghalkemm f' xi partijiet minnha taqbel li t-testimonjanza tan-nutar hija neboluza, pero' ma ghandix dawk l-elementi necessarji biex tiddikjaraha inattendibbli. Anzi mill-assjem tal-provi u is-sekwenza taghhom jidher li d-dikjarazzjoni ta' Maria Anna Vella tal-1 ta' Frar 2017 taghmel sens kemm mal- fatti kif graw qabel kif ukoll wara tali dikjarazzjoni.

Ghaldaqstant il-Bord ihoss li ma jistax jordna l-izgumbrament tal-fond 170 Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar ghal fatt li ma intbaghtx avviz

---

[39] A folio 185 tal-process
[40] A folio 184 tal-process

ufficjali lill-intimati kif ukoll li jidher li wahda mis-sidien ma qablitx ma’ tali zgumbrament u fil-fatt ad insaputa tas-sidien l-ohra accetta u baqghet taccetta il-hlas tal-kirja.

Decide:

In vista ta’ dak li intqal *supra* il-Bord jiddecidi li:

(i) ma jiehux konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din diga giet deciza fil-bidu tal-proceduri;

(ii) jichad it-tieni talba u jiddikjara li r-rikorrenti ma tawx avviz skont il-ligi lill-intimati li kienu ser jitterminaw il-kirja stante wkoll li huma baqghu jaccettaw il-kirja anki wara li fethu il-kawza;

(iii) jilqa’ parzjalment it-tielet talba billi jordna lill-intimati jizgumbraw mill-fond 169 Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar fi zmien <u>xahar</u> mill-lum minhabba li l-fond ilu ma jintuza ghall-diversi snin kif ukoll minhabba li tali talba mhix qed issib l-oggezzjoni tal-intimat Emanuel Psaila u Jichad it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimati, jew minn minnhom, mill-fond 170 Triq il-Kbira (Main Street) Zabbar.

L-ispejjez ta’ din il-kawza jithallsu tlett kwarti mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom filwaqt li terz jithallsu mill-intimati *in solidum* bejniethom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur