BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A. (FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Marzu 2023

Victoria Frilot (ID 234165M)
Therese Zammit (ID 760360M)
Carmen de Giorgio (ID 768052M)

vs

Charles Debattista

Gerald Debattista

John Debattista u b'Digriet tal-24 ta' Frar 2021 id-defunt John Debattista qed jigi estromess mill-gudizzju ta' dawn il-proceduri u b'Digriet tal-Bord tal-5 ta' Frar 2021 gew kjamati in kawza Publius Debattista u Josephine Debattista

Kawża Numru: 1
Rikors Numru: 47/2020 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Victoria Frilot (K.I Nru 234165M) et ipprezentat fit-2 ta' Marzu 2020 fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond urban ufficjalment innumerat hamsa u ghoxrin (25) gia dsatax (19) fi Triq Idmejda, Balzan;*

2. *Illi l-imsemmi fond kien gie mikri mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimati b'dan illi l-kera kienet tithallas annwlament;*

3. *Illi r-rikorrenti jehtiegu l-fond in kwistjoni sabiex jistghu jghixu fih huma stess, jew minn minnhom, b'dan li r-rikorrenti Victoria Frilot u Therese Zammit m'ghandhomx residenza li hija taghhom u li jistghu jghixu fiha, tant li fil-prezent huma qeghdin jirrisjedu fi propjeta' ta' terzi taht titolu prekarju – dan filwaqt li r-rikorrenti Therese Zammit hija afflitta minn kundizzjonijiet medici serji u gravi li kull ma jmur qeghdin jaggravaw u qed jimpingu fuq il-kapacita' li tkompli tahdem;*

4. *Illi skond l-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti bhala sidien tal-fond lokat jistghu jitolbu li jiehdu lura l-pussess ta' fond jekk dan ikun mehtieg "ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu", b'dan li – hekk kif ser indubbjament jirrizulta mit-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri – il-htiega tal-fond da parte tar-rikorrenti hija wahda urgenti u impellenti tant li l-aggravju ghar-rikorrenti jkun ferm akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli jkun ghall-intimati jekk jigi moghti;*

5. *Illi ghal dawn il-motivi kollha r-rikorrenti ghandhom kull dritt u jedd skond il-ligi illi jitolbu r-ripreza minghand l-intimati tal-fond urban ufficjalment innumerat hamsa u ghoxrin (25) gia dsatax (19) fi Triq Idmejda, Balzan;*

6. *Illi ghalkemm ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimati permezz ta' ittra legali datata 2 ta' Dicembru 2019 sabiex ghar-ragunijiet fuq imfissra, jirrilaxxjaw il-pussess liberu u vakanti tal-fond fuq imsemmi a favur tar-rikorrenti, huma baqghu inadempjanti;*

7. *Illi l-intimati regghu gew interpellati ulterjorment, din id-darba permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 130/2020, b'dan li t-terminu lilhom moghti sabiex jirrilaxxjaw il-pussess liberu u vakanti tal-fond lokat rega' ghadda inutilment u ghaliha baqghet ma saret ebda risposta da parti tal-intimati;*

8. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jintavolaw l-odjerni proceduri;*

Ghaldaqstant jghidu ghalhekk l-intimati, ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-

lokazzjoni in kwistjoni qed tigi terminata, u ghar-ragunijiet premessi kif ukoll ghal dawk kollha li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri;

ii: *Jiddijkara u jiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom id-dritt illi jirriprendu l-pussess tal-fond urban ufficjalment innumerat hamsa u ghoxrin (25) gia dsatax (19) fi Triq Idmejda, Balzan billi dan hu mehtieg ghalihom jew min minnhom, kif spjegat aktar' il fuq;*

iii: *Jiddikjara u jiddeciedi li konsegwentament il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni hija terminata u li l-intimati huma obbligati li jirritornaw il-pussess liberu u vakant tal-imsemmi fond lir-rikorrenti;*

iv: *Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi, u jipprefigi zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom jizgumbraw mill-istess fond, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess liberu u vakant ta' dan il-fond;*

v: *Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati huma responsabbli sabiex ihallsu lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti li jistghu talvolta jkunu ghadhom dovuti bhala hlasijiet ghas-servizzi ta' dawl u ilma relattivi ghall-fond de quo agitur sa data tal-effettiv zgumbrament.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 130/2020 u b'riżerva ta' kull dritt iehor t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati.

Ra r-risposta ta' l-intimati Charles Debattista (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru 9058 (M)) u Gerald Debattista (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 792059 (M)) datata 13 ta' Mejju 2020 (fol 11) fejn gie eċċepit:

1. *Preliminarjament, John Debattista gie nieqes qabel il-prezentata ta' dina l-kawza u ghalhekk il-kawza fil-konfront tieghu gietipprezentata inutilment;*

2. *Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jgibu prova debita tat-titolu taghhom fuq il-fond illi huma jirreferu ghalih bhala 25 gjà 19, Triq Idmejda, Balzan bhal ma jridu jgibu d-debita prova illi l-esponenti tassew qeghdin jokkupaw il-fond indikat minnhom;*

3. *Fil-mertu, it-talbiet attriti huma ghal kollox infondati il-fatt u fid-dritt;*

4. *Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu maghmula mir-rikorrenti Carmen de Giorgio huma certament infondati fil-fatt u*

fid-dritt billi minn imkien mill-premessi tar-rikors promotur ma jirrizulta xi bzonn ai termini ta' l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; .

5. *Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghaliex f'kull kaz ma jezistux l-estremi kontemplati fl-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost ragunijiet ohra, billi (a) ma huwa ser jirrizulta l-ebda bzonn attwali, reali u ragjonevoli izda xewqa jew preferenza u ser jirrizulta illi hemm involuti fondi ohra illi jghoddu ghar-rikorrenti (b) l-esponenti ma jistghux isibu dar ohra fejn joqghodu illi tghodd ghall-mezzi taghhom ghal dak illi huwa wisa' u ghal dik illi hija sura u (c) l-aggravju jkun akbar jekk dana l-Onorabbli Bord jaghti lir-rikorrenti il-permess ghall-ksib lura tal-pussess tal-fond milli jichad tali talba;*

6. *Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-Atti Proceswali kollha.

Ra l-verbali tas-seduti tal-5 ta' Ottubru 2021 u tat-22 ta' Ottubru 2021 fejn gie dikjarat li l-kjamati in kawza Publius Debattista u Josephine Debattista kienu qedin jaderixxu ruhhom mar-risposta tal-intimati a fol 53.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Novembru 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-Atturi ppreżentata fit-2 ta' Dicembru 2022 u dik tal-Intimati u l-Kjamati in Kawza ppreżentata fis-26 ta' Jannar 2023.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-ripresa tal-fond 25 ġja 19 fi Triq Idmejda, Balzan ai termini tal-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati ġew interpellati jiżgombraw mill-fond permezz ta' ittra legali tat-2 ta' Diċembru 2019 (Dok. A – fol 6) u ittra uffiċjali li tagħha ġiet esebita kopja informali (Dok. B – fol 7).

In sostenn tat-talba tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ affidavits (fol 24 sa 38). Ir-rikorrenti **Victoria Frilot xehdet** li l-fond iddevolva fuqha u fuq ħutha r-rikorrenti l-oħra mill-wirt ta' missierhom. Tgħid li ma kienux jafu li setgħu jieħdu lura l-fond u b'hekk tul

is-snin għamlu sagrifiċċji kbar biex ikollhom saqaf fuq rashom. Tgħid li meta kellha għoxrin sena telqet mid-dar ta' missierha u marret tgħix ġo dar li tappartjenti lil missier l-ewwel raġel tagħha. Iż-żwieġ tagħha ma kienx wieħed faċli u kienet sottomessa għal abbuż mentali u adulterju. Xtaqet tissepara u titlaq bit-tfal iżda ma setgħatx għaliex ma kellhiex post ieħor fejn tmur tgħix u b'hekk marru jgħixu ma missierha. Wara s-separazzjoni ma setgħatx tbiegħ id-dar matrimonjali stante li din kienet ta' missier ir-raġel tagħha u b'hekk ma setgħatx tixtri fond lanqas wara li sseparat.

Xi żmien wara kienet emigrat flimkien mat-tieni raġel tagħha lejn l-Amerika. Dan iż-żwieġ ma rnexxiex lanqas u rritornat lura Malta flimkien ma' binha mit-tieni ragel għal ħabta tal-2007. Hija sabet impjieg u bdiet tikri fond żgħir konsistenti f'*basement flat* iżda l-impjieg tagħha qatt ma kien biżżejjed biex tingħata self mill-bank u takkwista fond. Il-kirja ta' dan il-fond kienet ta' Lm335 fix-xahar meta d-dħul tagħha kien bejn Lm700 u Lm800. L-fond kien taħt l-art, kellu biss kamra tas-sodda waħda u kienu jidħlu dħaħen u żjut tal-karozzi tal-garage maġebnu.

Fl-2014 sid il-fond infurmaha li l-kirja kienet ser tirdoppja iżda hija ma setgħatx tħallas din iż-żieda għaliex ma kellhiex biżżejjed dħul. Hija għamlet talba għal akkomodazzjoni soċjali mal-Awtorit'a tad-Djar iżda baqgħet mingħajr risposta. Hija ġiet offruta proprjeta' temporanjament minn ħabib tagħha ċertu Tony Cassar mingħajr ħlas. Xi żmien wara ġiet infurmata li dan il-fond kien ser jinbiegħ u ġiet offruta appartament ieħor f'Tas-Sliema mingħajr ħlas. Hija għadha tgħix flimkien ma' binha f'dan l-appartament bil-buona grazzja ta' Tony Cassar. Tgħid li s-sitwazzjoni preżenti tagħha hija li m'għandhiex fond fejn tgħix li huwa tagħha u lanqas tista tmur tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri peress li jgħixu fih l-intimati. Tgħid li s-sitwazzjoni tagħha hija waħda prekarja u l-ftit kera li jħallsu l-intimati ma tagħmel l-ebda differenza fir-rigward tal-introjtu tagħha. Dan l-aħħar is-sitwazzjoni tagħha gravat minħabba mard ta' binha li jkollu jieħu numru kbir ta' supplimenti li jiswew ħafna flus u li mhumiex koperti mill-Iskema tal-POYC, b'hekk il-piż finanzjarju kiber.

Fis-seduta tal-5 t'Ottubru 2021 ir-rikorrenti Victoria Frilot xehdet (fol 69a sa 69b) li sid il-fond fejn tgħix talabha lura l-fond sal-ewwel ġimgħa ta' Diċembru 2021. Xehdet li bl-introjtu tagħha ta' €1,400 huwa diffiċli biex tikri, tkopri l-ħajja ta' kuljum u l-mediċini ta' binha. Permezz ta' nota tat-2 ta' Frar 2021 (fol 56) ir-rikorrenti esebew nota b'faxxiklu ta' dokumentazzjoni medika ta' iben ir-rikorrenti Victoria Frilot (Dok. VFX1 – fol 174 sa 184), dokument li juri l-visti mediċi li tattendi għalihom regolarment ir-rikorrenti Victoria Frilot (Dok. VFX2 – fol 185), emails li juru n-nuqqas ta' sostenn finanzjarju da parti tal-eks raġel tagħha (Dok. VFX3 – fol 186), FS3s, provi dwar l-introjtu tagħha mill-2015 sal-2020 (Dok. VFX4 – fol 187 sa 193) u statements bankarji (Dok. VFX5 – fol 194 sa 218).

Ir-rikorrenti esebew affidavit ta' Anthony Cassar (Dok. AC – fol 55) li jikkonferma li r-rikorrenti Victoria Frilot tgħix f'fond tiegħu f'Tas-Sliema bil-buona volonta tiegħu u

f'każ li jkun jeħtieġ li jbiegħ il-fond, jikrih jew jagħmel użu minnu għal skopijiet personali hija jkollha titlaq mill-fond u ma jkollhiex post fejn tgħix. Ġie esebit ukoll **affidavit tal-Prokuratur Legali Edgar Montanaro** (fol 67) li jikkonferma li huwa kien qiegħed jassisti lir-rikorrenti Victoria Frilot fis-separazzjoni tagħha mat-tieni raġel. Minkejja li t-tieni ragel taghha kien ikkundannat iħallas $^{1}/_{6}$ ta' kull benefiċċju u/jew assistenza soċjali li kien jipperċepixxi huwa ma kienx ottempra ruħu mas-sentenza tal-Qorti u qatt ħallas manteniment lir-rikorrenti Frilot.

Ir-rikorrenti Therese Zammit Cordina xehdet fl-affidavit taghha (fol 32 et seq) li hija kellha taħrab mid-dar matrimonjali u sussegwentement isseparat minn mar-raġel tagħha. Wara s-separazzjoni ma kellhiex mezzi biex tixtri fond u b'hekk kellha tidħol fil-kera. Hija kellha aktar minn impjieg wieħed iżda ma kienux irendu salarji kbar u bejn il-kera u l-ħajja ta' kuljum ma setgħatx tieħu self. Inoltre l-eks raġel tagħha waqaf iħallas il-manteniment dovut. Tul is-snin kellha tbiddel ir-residenza tagħha u meta maż-żmien bdew jogħlew il-kirjiet bdiet issibha aktar diffiċli biex tleħħaq.

Xi snin ilu daħlet f'relazzjoni ma' ċertu Edward u marret tgħix miegħu fl-appartament ta' oħtu. Wara li huwa miet fl-2017 hija baqgħet tgħix fil-fond bil-buona volonta tas-sid (u cioe' Edward) mingħajr kuntratt ta' kera. Hija ġiet imkeċċija mix-xogħol minħabba kundizzjoni medika konsistenti fosthom f'*fits* billi ghandha cesta go mohha. Tgħid li minħabba l-eta tagħha ma tistax tottjeni self u l-opportunitajiet ta' xogħol huma limitati u b'hekk il-kawża odjerna għar-rispresa tal-fond kienet l-unika għażla li għad fadlilha.

In kontro-eżami fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2021 (fol 74b sa 74d) xehdet li hija qed tikri appartament fir-Rabat versu l-kera mensili ta' €235 u ilha tgħix f'dan il-fond għal erba' snin. Ikkonfermat li ħadd ma talabha tiżgombra minn dan il-fond iżda m'għandha l-ebda sigurta speċjalment minħabba l-eta' tagħha. Fil-kontro-eżami fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2022 (fol 89a sa 89f) ikkonfermat li sa dakinhar ma ntalbitx biex titlaq mill-fond iżda ma kellhiex kuntratt tal-kera. Qabel ma kienet tgħix ir-Rabat kienet tgħix ix-Xemxija u wara San Pawl dejjem bil-kera u kienet tħallas €500 fix-xahar iżda kien hemm inċident fejn waqa l-ħajt tal-komun u kellha titlaq mill-fond. Kienet applikat ukoll mal-Awtorita' tad-Djar iżda l-applikazzjoni tagħha ma ġietx aċċetata għaliex kellha proprjeta'. Inoltre kien hemm lista twila.

Apparti għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hija għandha wkoll sehem indiviż minn fond residenzjali fil-Pieta' u għandha proprjeta' kummerċjali viċin il-fond tal-Pieta' flimkien ma' ħutha r-rikorrenti l-oħra. Il-fond kummerċjali jinsab mikri lil ċertu Pierre Bianchi versu l-kera annwa ta' €1,122 li jinqasmu bejn it-tlett aħwa. Fir-rigward tal-fond residenzjali mikri lil Norbert Ellul, huwa ma jħallasx kera. Ikkonfermat li ma tirċievix benefiċċji soċjali u lanqas tipperċepixxi dħul minn introjtu. Hija rriżenjat mill-aħħar impjieg li kellha minħabba raġunijiet ta' saħħa. Peress li m'għandha l-ebda introjtu hija tgħix mis-*savings* li għandha. Permezz ta' nota tat-2 ta' Frar 2021 (fol 56)

ir-rikorrenti esebew nota b'faxxiklu ta' dokumentazzjoni medika tar-rikorrenti Therese Zammit Cordina (Dok. TZC1 – fol 56 sa 81), FS3s, provi tal-introjtu tagħha mill-2015 sal-2019 (Dok. TZC2 – fol 82 sa 88) u statements bankarji (Dok. TZC – fol 89 sa 173A).

Ir-rikorrenti Carmen Degiorgo xehdet permezz ta' affidavit (fol 232) li l-kawża odjerna saret minħabba l-bżonn ta' ħutha biex ikollhom post fejn jgħixu li huwa tagħhom. Ikkonfermat li hi u ħutha huma sidien ta' ħanut żgħir u fond fil-Pieta' mikri lil terzi li ma jħallsux kera. Ikkonfermat li hija għandha fejn tgħix iżda tixtieq tgħin finanzjarjament lil uliedha.

Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2021 xehed il-Prokuratur Legali Alan Scicluna in rappreżentanza tal-Uffiċċju Konġunt (fol 73 sa 74) li ppreżenta kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri datat 30 ta' Awwissu 1905 fl-atti tan-Nutar Pierre Paul Scerri (Dok. AS2) bil-konċessjoni tiskadi fl-14 ta' Awwissu tas-sena 2105. **Fl-istess seduta xehed ukoll Stephen Cachia (fol 75)** li ma kienx hemm vetturi reġistrati fuq Maximilian Kyle Frilot (Dok. SC1 u SC2) filwaqt li hemm vettura waħda reġistrata fuq ir-rikorrenti Victoria Frilot (Dok. SC3 u SC4). **F'din is-seduta xdehed ukoll Etienne Scicluna li esebixxa ukoll kopja tal-proċess pendenti quddiem dan il-Bord diversament presedut bin-numru 48/2020** fl-ismijiet "Victoria Frilot et vs Norbert Ellul". **Xehed ukoll Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar (fol 77)** li Victoria Frilot kellha applikazzjoni fl-2014 li ġiet ikkanċellata għaliex imxiet mill-post li applikat fih hi. Hija m'għandha l-ebda applikazzjonijiet oħra. **Fl-istess seduta xehdet Romina Sammut fil-kariga ta' Assistent Reġistratur tal-Universita' ta' Malta (fol 73)** li Maximilian Frilot kien intitolat fl-ewwel sena għal *yearly grant* ta' €565 u *initial grant* ta' €465 oltre l-istipendji (Dok. RS1 sa RS3).

L-intimat Charles Debattista xehed permezz ta' affidavit li huwa pensjonant u jgħix flimkien ma' ħuh fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri li ilu mikri lil familja tagħhom qabel it-tieni gwerra. Huwa jirċievi pensjoni ta' €1,400 fix-xahar u għandu sehem ta' kwart minn garaxx ta' karozza waħda li wiret mingħand ħuh John Debattista. Għandu kont bankarji wieħed b'bilanċ ta' €7,000 (Dok. CD2 sa CD7) u li miegħu żdiedet somma ulterjuri ta' €7,300 minn bejgħ ta' garaxx li wiret mingħand ħuh. Jikkonferma li m'għandhux residenza alternattiva. **In kontro-eżami fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2022 (fol 81 sa 88)** xehed li qabel ma sar pensjonant huwa kien jaħdem bħala pulizija fil-grad ta' kuntistabbli. Mhuwiex miżżewweġ u lanqas għandu tfal. Għandu kont bankarju b'bilanċ ta' €3,500. Riċentement kien ta madwar €10,000 lil familja li jaf bħala għajnuna. Huwa għandu vettura waħda u m'għandhux immobbli ħlief sehem indiviż minn garaxx f'Ħal Lija. **Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimat Gerald Debattista** li jikkonferma x-xhieda ta' huh l-intimat Charles Debattista. Żied li huwa għandu 61 sena u huwa pensjonant u jirċievi pensjoni ta' €640 fix-xahar u m'għandhux assi ħlief garaxx ta' karozza waħda u sehem minn garaxx ieħor li wiret mingħand ħuħ John Debattista. Għandu kont bankarju wieħed fl-ammont ta' €22,000 (Dok. GD1 sa GD3). **In kontro-**

eżami fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2022 (fol 76 sa 80) xehed li huwa kien jaħdem bħala security għall-aħħar ħmistax-il sena b'paga minima.

IKKUNSIDRA

<u>**L-ewwel eċċezzjoni**</u> **– Il-proċeduri odjerni ġew ippreżentati inutilment stante li John Debattista ġie nieqas qabel il-preżentata tal-kawża**

Miċ-ċertifikat tal-mewt ta' John Debattista (fol 18) jirriżulta li huwa miet fil-11 ta' Lulju 2019 filwaqt li l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-2 ta' Marzu 2020. Mir-riċerki testamentarji jirriżulta li John Debattista miet *ab intestato* u *improle*. Martin Debattista, ħu John Debattista irrinunzja għall-wirt tiegħu permezz ta' rinunzja fl-atti tan-Nutar Dorian Sciberras tal-4 ta' Diċembru 2019. Skont dikjarazzjoni tan-Nutar Dorian Sciberras il-werrieta tiegħu huma ħutu Publius Debattista, Josephine Debattista, Charles Debattista u Gerald Debattista. Il-kwistjoni ġiet sorvolata permezz tad-digriet tal-5 ta' Frar 2021 (fol 59) u tal-24 ta' Frar 2021 (fol 62). B'hekk din l-eccezzjoni hi sorvolata.

<u>**It-tieni eċċezzjoni**</u> **– It-titolu tar-rikorrenti**

Permezz tal-affidavits a fol 24 sa 38 ir-rikorrenti spjegaw li l-fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom. Miċ-ċertifikat Dok. VF2 (fol 40) jirriżulta li missier ir-rikorrenti, Victor Brincat miet fid-9 ta' Diċembru 2010. Skont it-testment tiegħu tat-18 ta' Lulju 2005 (fol 45) huwa ħalla lir-rikorrenti bħala l-werrieta universali tiegħu. Permezz ta' att ta' diviżjoni tal-1 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge (fol 47) missier ir-rikorrenti Victor Brincat kien akkwista l-utli dominju temporanju tal-fond 19 fi Triq Idmejda, Balzan. Fin-nota ta' sottomisjonijiet, l-intimati ddikjaraw li l-atturi ressqu prova sodisfaċenti u bastanti tat-titolu tagħhom. Mill-assiem tal-provi u kif ukoll in vista ta' din is-sottomissjoni l-Bord iqis illi anke din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

<u>**Il-Mertu**</u>

L-azzjoni hija msejjsa fuq l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu ġie sostitwit fil-mori tal-proċeduri permezz tal-Att XXIV tal-2021. Dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri, fit-2 ta' Marzu 2020, dan l-artikolu kien jipprovdi:-

> *Jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u (ħlief kif xort' oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):*

Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maryanne Muscat et vs Emanuel Zammit et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri) (Appell nru. 8/2003/2) fit-18 ta' Ġunju 2018 ngħad:-

In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:

' ... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jipprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et -vs- Anthony Mizzi", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar 1964).

"Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-liġi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba –vs- Mary Caruana", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdija tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun ġustifikat (Ara "Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1974).

Wieħed għalhekk għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesagerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet "John Debattista - vs- Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu 1978 u "Richard Żammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliza "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".

Fil-każ in eżami l-Bord wara li evalwa l-fond tar-rikorrenti u l-komponenti tal-familja tagħhom iddeduċa li "żgur li r-rikorrenti għandhom bżonn it-terren". Din il-Qorti għandha ċerti riżervi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreza qed issir għall-iskop li r-rikorrenti ikollhom sitting room u dining room. Anke jekk desiderabbli u forsi anké neċessitati, ma jidherx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

Iżda anké jekk din il-Qorti taċċetta l-konklużjoni mill-Bord raġġunta fuq dan il-punt, xorta waħda t-talba tar-rikorrenti hi destinata li tfalli fuq il-bażi tal-eżami tal-"hardship" rispettiv.

Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skond il-liġi "l-offerta ta' "alternative accomodation" mhiex kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci -vs- Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta' Frar 1954.

Minn naħa l-oħra f'każijiet ta' hardship "il-Bord għandu jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kompriża dik ta' any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" – "Emmanuele Micallef -vs- Vincent Scerri", Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1953.

Issa hi wkoll ġurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej għandu suitable alternative accomodation" ma hemmx bżonn u ma huwiex il-każ li jiġi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad raġjonevoli ta' bżonn li jieħdu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemmija fil-liġi" – "Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit –vs- Francis Gatt", Appell Ċivili, 4 ta' Frar 1985.

Fis-sentenza Emmanuele Cassar et vs Maria Borg tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li mhemmx available għall-kerrej alternative accommodation, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-hardship rispettiv tal-partijiet". L-istess intqal fis-sentenza Vincenza Borg vs Carmelo Vella, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 1958 (Vol. XLII.i.640); "jekk ma jkunx hemm 'available' għall-kerrej 'suitable alternative accomodation', għandu kif ġa ntqal, skont il-liġi, isir paragun tal-'hardship', meħud fir-rigward taċ-ċirkostanzi tal-każ".

Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni:

(i) *ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-bżonn minnhom allegat; u*
(ii) *l-kerrej għandu suitable alternative accomodation, jew, f'każ li m' għandux akkomodazzjoni xierqa alternattiva, li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti;*

<u>Mill-provi prodotti fil-kaz odjern jirriżulta illi:</u>

Ghal dak li jirrigwarda r-rikorrenti:-

1. Kemm Victoria Frilot u oħtha Therese Zammit Cordina jgħixu għand terzi bil-buona volonta tagħhom. Fil-każ ta' Therese Zammit Cordina hija tħallas

korrispettiv ta’ €235 fix-xahar iżda it-tnejn li huma m’għandhomx kuntratt ta’ kera.

2. Iben Victoria Frilot għadu student u jgħix magħha. Huwa għandu problemi ta’ saħħa li tirrikjedi kura konsistenti f’numru konsiderevoli ta’ pilloli u d-dħul tiegħu huwa konsistenti fi grants u stipendju mill-Universita ta’ Malta.

3. Victoria Frilot għandha impjieg u taqla madwar €1,400 fix-xahar.

4. Ir-rikorrenti Therese Zammit Cordina hija wkoll afflitta minn problemi ta’ saħħa.

5. Therese Zammit Cordina m’għandhiex impjieg.

6. Victoria Frilot għandha 58 sena filwaqt li Therese Zammit Cordina llum għandha 63 sena.

7. Apparti l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri r-rikorrenti huma sidien ta’ fond residenzjali f’Marina Street, Pieta’ li dwaru ngħatat is-sentenza *res judicata* fl-ismijiet Victoria Frilot et vs Norbert Ellul (Rikors 48/2020) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fil-25 ta’ Ottubru 2022 fejn l-inkwilin ġie żgumbrat mill-fond.

8. Ir-rikorrenti huma sidien ukoll ta’ fond kummerċjali mikri lil terzi versu l-kera annwa ta’ €1,122 li jinqasmu bejn l-aħwa.

Minn naħa l-oħra l-intimati:-

1. Huma t-tnejn pensjonanti. L-intimat Charles Debattista jipperċepixxi pensjoni ta’ €1,400 fix-xahar filwaqt li Gerald Debattista jipperċepixxi pensjoni ta’ €640 fix-xahar.

2. M’għandhom l-ebda akkomodazzjoni alternattiva.

3. L-intimati għandhom garaxx ta’ karozza waħda kull wieħed u kwart inidiviż ta’ garaxx ta’ vettura waħda.

Dawn il-provi jridu jiġu meqjusa fid-dawl tas-sentenza sopra ċitata **Victoria Frilot et vs Norbert Ellul** (Rikors 48/2020). Il-Bord jinnota li f’dik is-sentenza r-rikorrenti pproduċew provi simili għal dawk prodotti f’dan il-każ. Fis-sentenza msemmija l-Bord osserva:-

> *Mill-assjem ta’ provi jidher li r-rikorrenti Victoria Frilot u oħtha Theresa Zammit Cordina, li llum ma għadhomx ta’ eta’ daqstant żgħira, għandhom mezzi finanzjarjament limitati u jew huma jew il-familjari tagħhom li jgħixu magħhom għandhom sitwazzjoni diffiċli ta’ saħħa. Jidher ukoll li huma ma*

għandhomx proprjetajiet oħra kif ukoll qed jgħixu għand terzi ħbieb tagħhom jew konoxxenti tagħhom. Il-Bord ukoll innota li r-rikorrenti Zammit Cordina u Frilot damu snin jgħixu f'sitwazzjonijiet prekarji u mhux mill-ewwel qabdu u intavolaw dawn il-proċeduri mingħajr ma l-ewwel evalwaw sew is-sitwazzjonijiet soċjali, mediċi u finanzjarji tagħhom u tal-familjari tagħhom. Dunque, wara l-azzjoni odjerna mhux biss jidher li hemm ħsieb ġenwin u li dawn aġixxew in buona fede, imma issa s-sitwazzjoni mhux biss hija aktar attwali minn qabel iżda saret ukoll urġenti għalihom.

Dawn l-assjem ta' kundizzjonijiet joħolqu sitwazzjoni inċerta u ta' tħassib għalihom u l-Bord ma jistax jinjora dawn il-fatturi kollha li b'mod kumulattiv jidhirlu li jaqgħu fil-parametri li jitlob l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ukoll meta l-intimat ma weriex, tal-anqas fuq bażi ta' probabilita', li jekk jitteħidlu l-fond dan ser joħloqlu xi preġudizzju kbir għalih. Il-Bord innota ukoll li fir-rispsota tiegħu datata 24 ta' Lulju 2020 għar-rikors promotur fejn ma jgħid xejn li l-fond de quo huwa l-unika residenza tiegħu u li ma għandux post alternattiv fejn jgħix!

Għaldaqstant il-Bord iħoss ukoll li jilqa it-talba tagħhom peress li għandhom bżonn tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għalihom jew għal familjari tagħhom.

B'differenza għas-sentenza ċitata, fil-proċeduri odjerni rriżulta li r-rikorrenti għandhom proprjetajiet immobbli oħra apparti l-fond residenzjali mertu ta' dawn il-proċeduri. Permezz tas-sentenza ċitata r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-fond residenzjali 19, Marina Street, Pieta mingħand l-inkwilin. Filwaqt li mill-proċeduri li għandu quddiemu l-Bord ma jirriżultax jekk il-fond appena msemmi mertu tas-sentenza appena ċitata huwiex battal jew le, f'każ li dan ghadu okkupat hija biss kwistjoni ta' eżekuzzjoni tas-sentenza ottenuta sabiex jitbattal u dan permezz ta' mandat ta' żgumbrament fejn l-iżgumbrament ai termini tal-Artikolu 384 tal-Kap. 12 isir fi żmien qasir. Dan l-artikolu jipprovdi li "*...l-uffiċjal eżekuttiv tal-qorti għandu jordna lill-kerrej jew lid-detentur li jħalli l-fond fi żmien mhux anqas **minn erbat ijiem u mhux iżjed minn tmint ijiem**; meta jagħlaq dan iż-żmien l-uffiċjal eżekuttiv tal-qorti għandu joħroġ mill-fond lill-kerrej jew lid-detentur u jħalli l-istess fond battal minn kull ħaġa li tkun ta' dak il-kerrej jew detentur*".

B'differenza ukoll mill-każ l-iehor tal-istess atturi ossia fl-ismijiet **Victoria Frilot et vs Norbert Ellul** (Rikors 48/2020), f'dan il-kaz il-Bord jinnota kif l-inkwilini odjerni ressqu wkoll provi dwar id-dħul tagħhom u t-tnejn li huma kkonfermaw li f'każ li jiġu żgumbrati m'għandhomx fejn imorru jgħixu. Fir-rigward tad-dħul m'hemmx diskrepanza qawwija bejn dak tas-sidien u dak tal-intimati. B'hekk il-Bord għandu quddiemu żewġ xenarji – wieħed fejn jekk tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti huma ser ikollhom żewġ residenzi fejn jgħixu filwaqt li l-intimati jispiċċaw bla saqaf jew inkella f'każ li t-talba tiġi miċħuda, ir-rikorrenti jkollhom residenza waħda fejn jgħixu u l-inkwilini jibqgħu b'saqaf fuq rashom.

Fil-każ tat-tieni xenarju r-rikorrenti jistgħu dejjem jintavolaw il-proċeduri neċessarji sabiex tiżdied il-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIVtas-sena 2021 dwar it-test tal-mezzi, sabiex b'hekk dan jikkontribwixxi għad-dħul tagħhom.

B'hekk fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha l-Bord huwa tal-fehma li l-inkwilini ser ibatu l-ikbar preġudizzju jekk tintlaqa' t-talba tas-sidien. Il-konsegwenza tkun li l-inkwilini ser jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom bis-sidien ikollhom żewġ fondi residenzjali fejn jirrisjedu.

III. KONKLUŻJONI

Ghalhekk għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimati u tal-kjamati in kawza billi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni billi jqis li dawn gew sorvolati filwaqt li qed jilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet u jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz kull parti ghandha tbghati l-ispejjez taghha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Registratur
27 ta' Marzu 2023