BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Gunju 2023

Rose Marie Stafrace (K.I. 0405049M); L-Avukat Dottor Stephen Muscat (K.I. 0420772M) bhala mandatarju specjali ta' Dolores Caschetto (K.I. 0768843M); Robert Borg (K.I. 0403561M); Louisanna (Aloysia-Anna) Curmi (K.I. 0263667M); Anna Maria K/A Anne: Marie Spiteri (K.I. 0263767M); Johanna Corbalan (K.I. 0171472M), Rachelle Villanueva (K.I. 0216777M); Karola Aquilina (K.I. 0379168M)

Vs

Dr. Jason Grima u PL Davina Sullivan li b'Digriet tas-17 ta' Novembru 2021 gew mahtura Kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Ella Margaret Briffa (ID 382082M)

Kawza Numru: 5
Rikors Numru: 574/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Rose Marie Stafrace et datat 27 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond ossia terran magħruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan ("il-Fond"), liema Fond huma wirtu mingħand Rita Cassar, li tiġi omm ir-rikorrenti Rose Marie Stafrace u Dolores Caschetto u n-nanna tar-rikorrenti Robert Borg, Louisanna (Aloysia-Anna) Curmi, Anna Maria K/A Anne Marie Spiteri, Johanna Corbalan, Rachelle Villanueva u Karola Aquilina (Vide kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Rita Cassar anness u immarkat bħala Dok A; kopja tal-Causa mortis ta' Rita Cassar annessa u immarkata bħala Dok B u kopja tat-testmenti ta' Rita Cassar annessi u immarkati bħala Dok C);

2. Illi Rita Cassar kienet iffirmat skrittura datata 19 ta' Diċembru 2016, fejn kienet tat b'titolu ta' lokazzjoni l-Fond lil Ella Margaret Briffa (Vide ftehim ta' lokazzjoni anness u immarkat bħala Dok D) għal għaxar snin li bdew jiddekorru mill-5 ta' Jannar 2017 sal-4 ta' Jannar 2027;

3 Illi fis-sena 2020, l-esponenti saru jafu li mill-anqas minn April 2019 Ella Margaret Briffa ma kinitx qiegħda tgħix fil-Fond u minflok ppermettiet li fil-Fond jgħix ċertu Darren Briffa (Vide estratti mir-registru elettorali annessi u immarkati bħala Dok E) u dan mingħajr il-kunsens tal-esponenti, kif ser jiġi ampjament pprovat fil-mori tal-kawża;

4. Illi fost numru ta' kundizzjonijiet li jinsabu fil-kuntratt, il-klawżola numru 7 tal-imsemmi kuntratt tistabbilixxi li:

"L-inkwilina ma tistax tikri, twilli, tissulloka jew iccedi l-Fond kollu jew parti minnu lil terzi."

5. Illi tali non-użu u abbandun tal-Fond da parti ta' Ella Margaret Briffa (li jirriżulta indubbjament stante li kienet qiegħdha tgħix fi proprjeta' kompletament differenti), kif ukoll it-tehid tal-użu tal-Fond minn terza persuna, avveraw ruħhom mingħajr il-kunsens espress tal-esponenti bħala proprjetarji tal-istess Fond;

6. Illi dan l-agir jammonta għall-ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni in kwistjoni da parti ta' Ella Margaret Briffa;

7. Illi jirriżulta ukoll li l-Fond jinsab fi stat hazin hafna, u dan minħabba nuqqas ta' manutenzjoni u tiswijiet (Vide ritratti annessi u immarkati bħala Dok F meħudin f'Mejju 2020), bi ksur tas-segwenti klawżoli 3 u 41 tal-kuntratt:

> *3. Manutenzjoni nterna u esterna, kif ukoll riparazzjonijiet ta' natura ordinarja u staordinarja huma a karigu tal-Inkwilina.*

4. L-Inkwilina qegħda tobbliga ruħha li żżomm l-Fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni matul u sat-terminazzjoni ta' dan il-ftehim u li għandha tirritorna l-Fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

8. Illi kif saru jafu b'dan il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt, f'Lulju tas-sena 2020, l-esponenti baghtu ittra registrata lil Ella Margaret Briffa sabiex jinfurmawa b'dawn in-nuqqasijiet, u dan ai termini tal-klawżola numru 11 tal-istess kuntratt (Vide ittra registrata mibgħuta lill-intimata annessa u immarkata bħala Dok G):

11. F'kaz li l-Inkwilina tkun naqset milli tosserva xi kundizzjoni ta' dan il-ftehim u wara li tkun intbagħtet ittra registrata mis-Sid lill-Inkwilina fl-indirizz tal-Fond fuq imsemmi li biha s-Sid tinforma lill-Inkwilina bin-nuqqas tagħha, dan il-ftehim jigi terminat ipso facto u b'hekk is-Sid tkun tista' tiehu lura l-pussess tal-Fond u l-Inkwilina għandha tagħmel dak kollu necessarju sabiex is-Sid terga tieħu lura l-pussess vakanti tal-Fond. F'dan il-każ l-inkwilina ma tkunx intitolata għal ħlas ta' kumpens. Fil-każ li l-kirja tiġi tterminata b'dan il-mod, dan ikun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-Sid skond il-ligi fosthom li tithallas l-kera dovuta, kwalunkwe spejjez dovuti fuq il-Fond mill-Inkwilina, kif ukoll hlas ta' kumpens għal danni.

9. Illi nonostante li l-esponenti baghtu din l-ittra registrata lil Ella Margaret Briffa fejn talbuha tagħtihom lura l-pussess vakanti tal-Fond ai termini tal-klawżola u sopracitata, hija baqghet inadempienti;

10. Illi għalhekk l-esponenti intavolaw kawża quddiem dan l-Onorabbli Bord fil-25 ta' Settembru 2020 bin-numru 179/2020 CG u fl-ismijiet Rose Marie Staftace et vs Ella Margaret Briffa, fejn wara li ppremettew dak spjegat iżjed il-fuq, talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jiddeċiedi illi minħabba l-ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016 da parti l-intimata, l-intimata tilfet id-dritt ta' lokazzjoni fuq il-Fond, li kien itiha l-istess ftehim;

2. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-ftehim to' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016 minħabba r-raġunijiet premessi;

3. Jikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-ragunijiet premessi trodd lura l-fond ossia terran magħruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan, inkluż il-pussess vakanti tieghu lill-esponenti; u

4. Jikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti danni minħabba l-imsemmi ksur;

11. Illi fil-mori tal-kawża irriżulta illi Ella Margaret Briffa kienet mietet fit-13 ta' Lulju 2020, u dan kif gie ikkonfermat minn Alexandra Briffa, in-neputija ta' Ella Margaret Briffa waqt ix-xhieda tagħha tad-9 ta' Diċembru 2020 (annessa u immarkata bhala Dok H);

12. Illi fl-istess xhieda Alexandra Briffa ikkonfermat illi Ella Margaret Briffa ghamlet sena tghix go dar tal-anzjani qabel ma mietet u qabel ma kienet fid-dar tal-anzjani kienet tgħix mal-istess Alexandra Briffa. Ikkonfermat ukoll illi l-mewt ta' Ella Margaret Briffa kienet għadha mhux registrata mal-awtoritajiet kompetenti. Nonostante l-fatt li wiegħdet lill-Bord li ser tirregistra l-mewt tagħha, l-mewt ta' Ella Margaret Briffa għadu sal-lum il-ġurnata mhux registrat mar-Registru Pubbliku;

13. Illi in vista tal-mewt ta' Ella Margaret Briffa qabel ma ġiet intavolata l-kawża bin-numru 179/2020 CG, l-esponenti ma kellhomx għażla oħra għajr li jċedu l-kawża numru 179/2020 CG u jintavolaw ohra kontra l-eredi tal-imsemmija Ella Margaret Briffa;

14. llli minħabba l-fatt li l-mewt ta' Ella Margaret Briffa għadu sal-lum il-ġurnata mhux registrat mar-Registru Pubbliku, l-esponenti ma jistawx jaċċessaw l-eredita' tad-defunta Ella Margaret Briffa sabiex ikunu jistgħu jifthu l-kawża odjerna kontra l-eredi tagħha direttament mingħajr il-ħtieġa ta' kuraturi;

15. Illi għalhekk, din il-kawża odjerna kellha tinfetah kontra kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Ella Margaret Briffa.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett għar-raġunijiet fuq imsemmija li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1 Jiddikjara illi d-defunta Ella Margaret Briffa kisret il-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016;

2. Jiddikjara illi minħabba l-ksur tal-kundizzjoniet tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016 da parti tad-defunta Ella Margaret Briffa, dan l-istess ftehim gie tterminat:

3. Jiddikjara li l-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa m'għandhom l-ebda titolu fuq il-fond ossia terran magħruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016,

4. Jikkundanna lill-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-ragunijiet

premessi jroddu lura l-fond ossia terran maghruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan, inkluż il-pussess vakanti tieghu lir-rikorrenti;

5. Jordna l-iżgumbrament tal-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa mill-fond ossia terran maghruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan; u

6. Jikkundanna lill-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa jħallsu lir-rikorrenti danni minħabba l-imsemmi ksur u minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-fond ossia t-terran maghruf bin-numru sitta (6), li jinsab fi Triq Birkirkara, San Giljan.

B'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa.

Bl-ispejjeż

Ra r-risposta tal-Avukat Dottor Jason Grima u PL Davina Sullivan datata 15 ta' Dicembru 2021 (fol 89) fejn ġie espost:

1. *Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jressqu prova tat-titolu taghhom;*
2. *Illi bla pregudizzju ghal dan jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw il-lanjanzi taghhom;*
3. *Illi f'dan l-istadju l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri jekk jkun il-kaz;*
4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Frar 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza bil-fakolta ta' noti ta' osservazzjonijiet.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-atturi ppreżentata fl-24 ta' Marzu 2023 (fol 324 et seq) u dik tal-kuraturi deputati ppreżentata fit-28 ta' April 2023 (fol 333 et seq).

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tat-terran bin-numru 6 fi Triq Birkirkara f'San Ġiljan liema fond ippervjena fuqhom mill-wirt ta' Rita Cassar. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu lura l-pussess tal-fond mikri minn Rita Cassar lil Ella

Margaret Briffa minħabba ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji u l-iżgumbrament tal-eredi tagħha.

IKKUNSIDRA

__Titolu__

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-Kuraturi Deputati eċċeppew li l-atturi għandhom iressqu prova tat-titlu tagħhom. Mill-provi prodotti mar-rikors promotur jirriżulta li l-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' Rita Cassar li mietet fis-27 ta' April 2019 (Dok. A – fol 9) u dan skont numru ta' testmenti (fol 39 et seq). Rita Cassar hija omm ir-rikorrenti Rose Marie Stafrace u Dolores Cashetto u n-nanna tal-bqija tar-rikorrenti. Il-wirt tagħha ġie debitament denunzjat permezz tal-*causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Rossella Soler tas-17 ta' Lulju 2020 (Dok. B – fol 10 et seq). Mill-assiem tal-provi prodotti mir-rikorrenti annessi mar-rikors promotur u kif ukoll l-affidavits ta' Manorita Attard, Rose Marie Stafrace u Karola Auilina (fol 184 et seq) u d-dokumenti annessi man-nota tal-atturi tat-13 ta' Gunju 2022 (fol 266 et seq) il-Bord huwa sodisfatt mit-titlu tar-rikorrenti u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

__Mertu__

Ir-rikorrenti jibbażaw din il-proċeduri fuq l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji mill-inkwilina konsistenti fin-*non uso* u n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond. Permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 19 ta' Diċembru 2016 (Dok. D – fol 60 et seq) Rita Cassar ikkonċediet il-fond in meritu b'kera lil Ella Margaret Briffa. Fost il-kundizzjonijiet lokatizji maqbula ġie pattwit:-

1. *Il-lokazzjoni qegħdha ssir għall-perjodu ta' għaxar snin li jibda' jiddekorri mill-5 ta' Jannar 2017 u li jittermina fl-4 ta' Jannar 2017.*

   ...

3. *Manutenzjoni nterna u esterna, kif ukoll riparazzjonijiet ta' natura ordinarja u straordinarja huma a karigu tal-Inkwilina.*

4. *L-inkwilina qegħda tobbliga ruħha li żżomm il-Fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni matul u sat-terminazzjoni ta' dan il-ftehim u li għandha tirritorna l-Fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni.*

   ...

7. *L-inkwilina ma tistax tikri, twilli, tissulloka jew iċċedi l-Fond kollu jew parti minnu lil terzi.*

Ir-rikorrenti jibbażaw parti mill-azzjoni tagħhom abbażi tal-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16 dwar in-*non uso*. Fis-sentenza fl-ismijiet **Marion Borg et vs Mary Briffa (43/11 AE)** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-16 ta' Marzu 2016 ngħad:-

> *"1. Hi ġurisprudenza stabbilita li:*
>
> *"…… kerrej li jkun rikoverat, għar-raġunijiet ta' saħħa, f'istitut, sptar jew ma' membri tal-familja, ma jiġix li b'daqshekk hu jkun abbanduna jew irrinunzja għad-dritt tal-inkwilinat fir-rigward tal-fond lokat lilu. In subjecta materia s-sentenzi fl-ismijiet "Gauci –vs- Tabone noe", Appell, 14 ta' Dicemebru, 1956; "Pio Bonnici – vs- Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta' Novembru 1983; "Mary Abela noe – vs- Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri; 22 ta' April 1986; "Carmelo Ritchie –vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Gunju 1996; "Yvonne Cachia et –vsAvukat Dr. J. Zammti Mckeon noe", Appell, 23 ta' April 1998 u "George Felice – vs- Giovanni Cilia", Appell, 28 ta' Gunju 2001, fost ohrajn" (Azzopardi vs Rodenas, sentenza ta' din il-qorti tas-17 ta' Frar 2003).*
>
> *"Dan l-istess ħsieb jinsab traċċjat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kolleġġjalment komposta fil-kawża fl-ismijiet "Inez Agius et -vs- Jane Scicluna", 8 ta' Novembru 1994. Fiha jingħad illi nonostante illi l-inkwilina kienet ilha għal xi 9 jew 10 snin tgħix ma' bintha, l-fatt li baqgħet tħallas il-kera, ħalliet ħwejjiġha u l-għamara fil-fond dawn huma provi sodi li jiddemostraw li non si tratta ta' abbandun" (Brownrigg vs Camilleri, sentenza ta' din il-qorti tal-20 ta' Ottubru 2003).*
>
> *"Mill-assjem tal-provi jirriżulta li l-intimat baqa' jħallas il-kera f'ismu, ħalla ħwejjġu, eċċettwat chest of drawers (ara xhieda ta' Maria Bonnici, fol 113), fil-fond, u baqa' jżur il-post lokat lilu. Għal din il-Qorti, bħal Bord qabilha, dawn il-fatti komplessivament jiddemostraw li l-intenzjoni tal-kerrej qatt ma kienet waħda ta' abbandun. Trattandosi ta' persuna anzjana li kienet teħtieġ ċerta kura u prestar ta' attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi għar-raġunijiet ta' saħħa l-intimat mar jgħix f'Home. Din hi konsiderata eżiġenza wisq naturali ta' bniedem anzjan. Eppure ma għandux għal daqshekk tinġibed l-ebda konklużjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta' xi rinunzja għal kirja" (Falzon et vs Agius, sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Frar 2004).*

Bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, skond l-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16, fir-rigward ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għal aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija. Fis-sentenza **Michael Bonnici et vs Annetta Azzopardi et (Rik 128/17 JD)** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fit-28 ta' Ġunju 2018 dwar l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi tali azzjoni, l-Bord qal:-

"Huwa għalhekk gravanti fuq ir-rikorrenti li jippruvaw żewġ elementi kardinali li huma n-nuqqas ta' abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il-xahar u d-dipendenza totali fuq dar tal-anzjani. Kwantu l-ewwel element, jemerġi mill-provi b'mod inkonfutabbli illi l-intimata ilha tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla mis-sena 2004. Dan hu konfermat mill-istess intimata u għalhekk il-Bord m'għandux għalfejn jinoltra aktar fuq dan il-fatt. It-tieni rekwiżit iżda jippostula fatti ferm inqas faċli u dan għaliex il-pern tad-dibattitu bejn il-partijiet jiffoka proprju dwar il-kelma "dipendenza" emerġenti mill-fatti in ispeċi. Mix-xhieda prinċipalment ta' Janet Silvio, manager tad-dar tal-anzjani u tal-intimata, jemerġi illi għalkemm l-intimata ilha diversi snin tirrisjedi fid-dar tal-anzjani ta' Bormla hija persuna attiva tant illi tkun barra minn din id-dar f'diversi ħinijiet tal-ġurnata, issajjar u taħsel hwejjigha u ma għandha l-ebda forma ta' immobilta' li tirrendiha b'xi mod dipendenti fuq l-istituzzjoni. L-intimata ddikjarat illi l-unika raġuni għaliex tinsab gewwa l-home hi li tibża' tgħix waħidha għaliex tisma' ħafna dwar vendikazzjonijiet fuq l-anzjani. Għalhekk issib kenn fil-home iżda r-ritorn daqshekk frekwenti fir-residenza tagħha żżommha għaddejja. Il-kamra li għandha fil-home mhix kbira biżżejjed u kwanti abbiljamenti hi żżomm hemmhekk dawk tal-istaġun filwaqt li dawk tal-istaġuni l-oħra żżommhom id-dar tagħha";

F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti diġa kienu ntavolaw proċeduri quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Rose Marie Stafrace et vs Ella Margaret Briffa** (Rikors numru 179/2020CG) fejn talbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-iżgumbrament tal-inkwilina stante li ma kienetx għadha qed tgħix fil-fond u minflokha kien qiegħed jgħix ċertu Darren Briffa. Mix-xhieda ta' Alexandra Briffa, in-neputija tal-inkwilina, mogħtija f'tali proċeduri fid-9 ta' Diċembru 2020 (Dok. H – fol 76 et seq) irriżulta li l-inkwilina mietet fit-13 ta' Lulju 2020. Qabel ma' mietet l-inkwilina kienet għexet sena f'home u qabel max-xhud għal ftit xhur. Mill-*burial permit* esebit f'dawn il-proċeduri bħal Dok. PS1 (fol 321) jirriżulta li l-inkwilina kienet afflita minn mard varju fosthom mard tal-qalb, dijabete u anke *dementia*. B'hekk il-possibilita' li hija tirritorna lura fil-fond kienet remota jekk mhux ineżistenti – tant, li skont il-permess imsemmi hija miet fid-dar tal-anzjani fejn kienet rikoverata. Fid-dawl ta' din il-probabilita' remota l-Bord iqis li l-elementi mehtiega taht l-artikolu l-Art. 1555A(1) tal-Kap. 16 huma soddisfatti u huwa l-kaz li n-nuqqas ta' użu tad-dar in meritu fic-cirkostanzi ghandu jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija u dan jammonta għall-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizzji. In oltre x-xhud Darren Briffa, n-neputi tal-inkwilina, jkkonferma wkoll li fil-fond ma jgħix ħadd, huwa kienu ilu li telaq mill-fond bejn sentejn u tlett snin u m'għandux interess fil-fond (fol 316j et seq). Lanqas ma għandu nteress fil-fond in-neputi Jonathan Joseph Briffa hekk kif ikkonferma fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022 (fol 316g et seq).

Dwar it-tieni kawżali dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni, r-rikorrenti ressqu l-affidavits ta' Manorita Attard (Dok. MA – fol 185), Rose Marie Stafrace (Dok. RMS – fol 186), Karola sive Karen Aquilina (Dok. KA – fol 187) u tal-Perit Carmel sive Karm Farrugia (Dok. 1 - fol 267). Ir-rikorrenti xehedu li meta marru fil-fond fit-12 ta' Mejju 2020 l-fond kien jidher mitluq, abbandunat, maħmuġ u mhux fi stat abitabbli. Dakinhar raw żewġt

iklieb (pitbulls) li kienu qegħdin jinżammu fil-fond u kien hemm riħa insopportabbli. Il-Perit Farrugia jikkonferma din il-verżjoni. Jżid jgħid li f'xi żmien saru alterazzjonijiet fil-bini li ma jissodisfawx ir-regolamenti sanitarji u l-fond u l-aperturi kien ilhom snin twal ma jinżebgħu u f'xi bnadi ż-żebgħa tal-ġir kienet waqgħet. Il-Bord m'għandhux dubju dwar l-istat hazin li jinsab fih il-fond stante li dan jirriżulta anke mir-ritratti esebiti. Iżda, r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw li l-istat ħażin li jinsab fih il-fond kien riżultat tan-nuqqasijiet tal-inkwilina. Ma tressqux provi dwar l-istat tal-fond meta dan kien ingħata lill-inkwilina. Dan jingħad għaliex fil-fehma tal-Perit Farrugia l-ħitan u l-aperturi kienu ilhom snin twal ma jinżebgħu – meta l-inkwilina kienet daħlet fil-fond tlett snin biss qabel huwa kien aċċeda. B'hekk is-sitt talba dwar id-danni ser tiġi miċħuda kemm fir-rigward ta' dan il-kawżali u anke fir-rigward tal-kawżali tan-*non-uso* stante li ma tressqux provi dwar id-danni li r-rikorrenti jgħidu li sofrew. L-istess jinghad dwar it-talba ghad-danni minhabba l-'okkupazzjoni illegali' fejn il-Bord ukoll hu tal-fehema li ma tressqux provi in rigward.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Kuraturi Deputati:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li d-defunta Ella Margaret Briffa kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016.
2. Jilqa' wkoll it-tieni talba u jiddikjara li minħabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016 da parti tad-defunta Ella Margaret Briffa, dan l-istess ftehim ġie tterminat.
3. Jiddikjara li l-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa m'għandhom l-ebda titolu fuq il-fond ossia t-terran magħruf bin-numru sitta (6) li jinsab fi Triq Birkirkara, San Ġiljan naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni datat 19 ta' Diċembru 2016.
4. Jikkundanna lill-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa sabiex fi żmien perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza jroddu lura l-pussess tal-fond ossia t-terran magħruf bin-numru sitta (6) li jinsab fi Triq Birkirkara, San Ġiljan u jhalluh vakanti favur ir-rikorrenti.
5. Jordna l-iżgumbrament tal-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa mill-fond ossia t-terran magħruf bin-numru sitta (6) li jinsab fi Triq Birkirkara, San Ġiljan.
6. Jiċħad is-sitt talba.

Bl-ispejjeż a karigu tal-eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa, b'dan illi d-drittijiet tal-kuraturi deputati ghandhom jithallsu provvizorjament mill-atturi u jkunu rekuperabbli mill-istess eredi tad-defunta Ella Margaret Briffa.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Gunju 2023