BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 132/17
Nru fuq il-Lista: 8

Elizabeth Cassar (K.I. 13290G)

vs

Robert Busuttil (K.I. 82778M)

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fis-27 ta' Settembru 2017[1], flimkien mad-dokument hemm anness, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Premess illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 129 Triq Villambrosa Hamrun, u dan wara li akkwistaw it-titolu minghand Mary Yvonne Cassar u missierha t-Tabib Dottor John Cassar 'kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo datat 10 ta' Mejju 2017;*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *U Billi1-fond in kwistjoni, 129 Triq Villambrosa Hamrun kienet mikrija lil Giorgia Dimech b'kirja ta' Lm 20 fis-sena;*

3. *U Billi filfatt Giorgia Dimech kienet moruza fl-obbligi taghha kif jirrizulta mill-ittra ufficjali datat 10 ta' Novembru 1997 kopja ta' liema hija hawn annessa bhala Dokument A;*

4. *U billi Giorgia Dimech kienet tgħix weħidha u ġiet nieqsa fl-4 ta' Lulju 2004;*

5. *U billi wara l-mewt ta' Giorgia Dimech l-intimat Robert Busuttil beda jippredi li jgawdi mit-titolu ta' kera tal-istess Giorgia Dimech minkejja li ma kienx membru tal-familja tagħha u lanqas ma kien jirrisjedi fil-fond magħha,*

6. *U billi għalhekk l-intimat Busuttil ma setgħax igawdi mill-kirja li kellha Giorgia Dimech;*

7. *U billi fil-fatt sallum, l-intimat ma jgħix fil-fond de quo, u lanqas ma qiegħed jieħu ħsieb l-istss fond li jinsab fi stat ta' manteniment ħażin, dilapidat u abbandunat;*

8. *U billi għalhekk l-intimat anke jekk għal grazzja tal-argument igawdi minn titolu ta' kera iddekada mid-dritt tal-kera minħabba n-nuqqasijiet tiegħu;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna;

1. *Tiddikjara għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża, li l-initmat ma jgawdix minn titolu ta' kera fuq il-fond numru 129, Triq Villambrosa, Ħamrun;*

2. *Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond numru 129, Triq Villambrosa, Ħamrun fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan il-Bord;*

3. *Jillikwida l-ħsarat fil-fond inkluż kumpens għall-okkupazzjoni okkorendo b'assistenza teknika u jikkundanna lill-intimat iħallas l-istess ammont hekk likwidat fi żmien qasir u perentorju;*

4. *U dana salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimat.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-4 ta' Ottubru 2017[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-15 ta' Frar 2018[3] li fih ġie ddikjarat li l-intimat ġie notifikat fl-14 ta' Novembru 2017 u ma ppreżentax risposta u anqas deher. In oltre', fl-istess digriet, il-Bord ħatar lill-Periti Mario Cassar u Godwin Abela biex jaċċedu fil-fond mertu ta' din il-kawża, u dan fuq talba tar-rikorrenti stess.

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Judith Cassar kif mogħtija quddiem il-Bord kif preċedentement presedut nhar il-15 ta' Frar 2018[4] flimkien mar-ritratti li hija esebiet.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tat-28 ta' Frar 2019 fejn ġie mitlub li l-Periti jkunu awtorizzati jisgassaw il-bieb ta' barra għall-aċċess minħabba li ma kellhomx ċwievet u ma kienx qed jiftaħ l-intimat[5].

Ra d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut tat-12 ta' Marzu 2019[6], li fih laqa' t-talba tar-rikorrenti.

Ra r-rikors tal-intimat tal-1 ta' April 2019[7] u d-dokumenti hemm annessi, fejn spjega li huwa ma kienx ġie notifikat bir-rikors promotur.

Ra r-risposta tar-rikorrenti għar-rikors tal-intimat, tad-9 ta' April 2019[8].

Ra r-risposta tal-intimat ppreżentata fit-23 ta' April 2019[9], fejn *ad litteram* huwa eċċepixxa s-segwenti;

> *1) Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandha iggib il-prova ill hija tassew propretarja' tal-fond 129, Triq Villambrosa, Hamrun kif tallega u li ghalhekk ghandha interess guridiku f'din il-kawza ghaliex fin-nuqqas, I-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.*

[4] A fol 14 tal-proċess.
[5] A fol 63 tal-proċess.
[6] A fol 64 tal-proċess.
[7] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 80 tal-proċess.
[9] A fol 83 *et seq* tal-proċess.

(2) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-eccipjent intimat ilu jirrisjedi dan il-fond sa min meta twieled flimkien mal-imsemmija Giorgia Dimech li tigi z-zija tal-mama' tieghu. L-esponent jispjega illi meta Giorgia Dimech mietet f1-4 ta' Meiju 2004, huwa kien ghaduu hekk baqa sal-lum jirrisjedi fl-istess fond u ghalhekk huwa ghandu titolu validissimu ta' kera fuq il-fond 129, Triq Villambrosa, Hamrun.

(3) Illi m'huwiex minnu illi 1-intimat ma jghix fil-fond u/jew illi huwa qieghed jhalli 1-fond fi stat dilapidat u abbandunat, m'huwx minnu illi l-intimat ikkawza hsara hafna lil fond in dizamina

(4) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ma hemm assoluttament I-ebda raguni ghaliex I-esponent ghandu jiddekadi mid-dritt ta' kera lilu spettanti fug I-istess fond sa mis-sena 2004.

(5) Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, huwa ma ikkawza I-ebda hsarat jew danni lil fond.

(6) Ill subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom kollha jigu respinti stante li dawn huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ma hemm l-ebda lok ghal izgumbrament u/jew ħlas ta' xi danni kif mitlub ga la darba 1-esponent jgawdi titolu ta' kera u qieghed jutilizza dan il-fond skond 1-istess titolu ta' kera fit-termini tal-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-13 ta' Mejju 2019[10], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi biex jaċċedu l-fond.

Ra x-xhieda ta' Judith Cassar kif mogħtija fit-13 ta' Mejju 2019[11].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-31 ta' Mejju 2019[12].

Ra r-rapport tal-periti tekniċi ppreżentat fit-2 ta' Ottubru 2019[13].

Ra n-nota tal-intimat bl-affidavit tiegħu stess u ta' ommu Carmen Busuttil kif ippreżentata fit-23 ta' Novembru 2020[14].

Ra x-xhieda ta' Lina Ciappara kif mogħtija fl-20 ta' Ottubru 2021[15].

Ra x-xhieda ta' Father Marcel Micallef kif mogħtija fis-27 ta' Jannar 2022[16].

Ra x-xhieda tal-intimat mogħtija fl-4 ta' April 2022[17].

Ra n-nota tal-intimat bid-dokumenti datata il-4 ta' April 2022[18].

---

[10] A fol 86 tal-proċess.
[11] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 95 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 101 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 145 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 164 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti kif ippreżentata nhar il-1 ta' Awwissu 2022[19].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat kif ippreżentata nhar it-13 ta' Ottubru 2022[20].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[21].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[22].

Ra d-digrieti ta' dan il-Bord tal-15 ta' Mejju 2023[23] u tal-20 ta' Settembru 2023[24].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għall-għeluq provi u sottomissjonijiet). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba

[19] A fol 193 *et seq* tal-proċess.
[20] A fol 193 *et seq* tal-proċess.
[21] A fol 111 tal-proċess.
[22] A fol 112 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 219 *et seq* tal-proċess.
[24] A fol 220 *et seq* tal-proċess.

miċħuda[25]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[26].

Illi madanakollu tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri u dan biex anke jserraħ moħħ il-partijiet li dik ix-xhieda prodotta ġiet debitament mixtarra.

Illi in suċċint, ix-xhieda kienet din li ssegwi;

---

[25] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata"*. Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et,*** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[26] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et,*** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi xehdet **Judith Cassar** in eżami, li tispjega kif hija tiġi omm ir-rikorrenti u dan il-post mertu tal-proċeduri kien wirt mingħand omm ir-raġel tagħha stess. Hija tgħid kif hi u żewġha tawh b'donazzjoni lit-tifla tagħhom (ir-rikorrenti). Tispjega li hija kienet tmur ma' oħtha jew ma' żewġha f'dan il-post biex tiġbor il-kera mingħand l-inkwilina Giorgia Dimech. Tgħid li l-inkwilina ma kienitx qed tħallas il-kera, u b'hekk kellmu avukat u intbgħatet ittra uffiċjali lill-imsemmija Giorgia. Hi tgħid li meta darba kienu marru iħabbtu għall-kera, kien hemm wieħed mill-ġirien li ħareġ jinformahom li lil Giorgia kienu sabuha mejta u li ġew il-Pulizija u sgassaw il-bieb. Tgħid li fil-fatt il-bieb kien imkisser u ma fetħilhom ħadd. Tispjega li dak kienu marru jaraw il-post minħabba li l-Perit kellu bżonn jagħmel valutazzjoni tal-fond. Tgħid li għal dan il-għan kienet ċemplet lill-intimat u huwa kien qallha li l-ewwel għandha turi li hi veru s-sid. Hija tgħid li qaltlu li hu kien diġa' irrikonoxxihom bħala sidien tant li kien qed jiddepożita l-flus il-Qorti. Tispjega li kien sar l-aċċess, daħal il-Perit tagħhom u ħadu xi ritratti, liema ritratti hija esebiet fix-xhieda tagħha bil-kulur. Tgħid li mal-perit kienet marret fil-24 ta' Novembru 2017. Tispjega li dakinhar l-intimat ma kienx fetaħ meta marru jħabbtu l-post, iżda kien ħareġ minn residenza oħra u ġie jiftħilhom. Tgħid li meta daħlu fil-post, kien hemm ħafna dlam tant li kellha tixgħel torċ. Tispjega li dak li rat kien tat-twerwir. Tgħid li kieku hi personali żgur ma tgħix f'post hekk, il-banju kien bl-imbarazz, xower ma kienx hemm. Tgħid li minn dakinhar l'hawn ma kellmitx lill-intimat. Tispjega li r-ritratti tal-aċċess ħadithom fil-preżenza tal-intimat. Tgħid li kienu hi, Eliżabeth, l-intimat u l-Perit.

Illi **Judith Cassar** kompliet tixhed fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2019, fejn hija tispjega kif kienet saret ittra uffiċjali għaliex Giorgina Dimech ma kienitx qed tħallashom il-kera. Tgħid kif kienu jmorru għaliha nhar ta' Ħadd jew wara li r-raġel jispiċċa xogħol, filgħaxija, u ġieli marret ma' oħtha għall-kera flok mar-raġel. Tispjega kif Giorgina dejjem kienet tgħidilhom li tgħix weħidha u li ma għandha l-ħadd magħha. Tispjega kif rat lill-intimat l-ewwel darba meta marret

fuq il-post mal-perit minħabba l-valutazzjoni tal-fond. Terġa' tgħid kif xi ġirien kienu qalulhom li Giorgia mietet hemm stess u li kellhom imorru l-Pulizija jisgassaw il-bieb għax kienet tgħix weħidha. Tgħid li lil Giorgia kienu saqsewha kellhiex lil xi ħadd magħha biex forsi jagħmel tajjeb għall-kera li hi ma kienitx qed tħallas. Tgħid li qatt ma fittxet fir-reġistru elettorali biex tara min kien reġistrat fuq dak il-post. Tgħid li hija ħadet il-kelma tagħha li kienet tgħix weħidha. Tispjega li hi kienet tmur il-post kull sitt xhur biex tiġbor il-kera. Taqbel li bdew jirċievu ċedoli bid-depożitu ta' kera mill-intimat minn wara li mietet Giorgia, imma tispjega kif hi tatom l-avukat u b'hekk saret il-kawża odjerna. Tgħid li kienet iċċempel lill-intimat. Tgħid li l-intimat kien talab lir-raġel tagħha li jkompli l-kera bl-istess kera li kellha Giorgia u huma ma kienux aċċettaw. Tgħid li mbad bdew jirċievu ċ-ċedoli. Tgħid li huma mbad fetħu l-kawża.

Illi xehed l-**intimat** b'affidavit, fejn huwa jispjega kif jgħix 129, Triq Villabrosa, il-Ħamrun u ilu jgħix hemm diversi snin. Jispjega kif bħalissa jgħix waħdu, iżda qabel kien hemm tgħix hemm iz-zija ta' ommu, illum mejta, li jisimha Georgia Dimech. Jgħid kif Dimech kienet tikri l-post qablu u li kien hemm żmien anke ommu, Carmen Busuttil kienet tgħix mal-ġenituri tagħha f'din l-istess dar. Kien biss meta żżewwġet li marret tgħix faċċata ta' dan il-post fejn jgħix illum l-intimat. Huwa jgħid kif meta mietu n-nanniet tiegħu u z-zija ta' ommu sfat weħidha kien mar jgħix magħha hu u baqa' jgħix hemm sal-lum. Jgħid li għamel xi xogħolijiet fil-post minħabba li baqa' jgħix hemm. Jgħid pero' li bħala kċina ħalla li kien hemm għax hu ma jafx isajjar u jużaha biss għal xi ħaġa żgħira tal-ikel jew kafe'. Jispjega kif minħabba li ommu tgħix faċċata, jmur jiekol għandha umbad imur jorqod id-dar. Jgħid li bħalissa għadu għaddej jirranġa l-post mertu tal-kawża, u qed jirranġa l-hitan tal-ġnien. Jispjega li dak hu xogħolu ta' kuljum.

Illi xehdet **Carmen Busuttil** li tispjega li hi omm l-intimat, u tgħid kif minn meta kienet tifla kienet tgħix f'129, Triq Villambrosa il-Ħamrun mal-ġenituri tagħha u

maz-zija Georgia Dimech. Tgħid li missier iz-zija, Carlos kien jgħix hemm ukoll u Georgia kienet iddur bih. Tgħid li tiftakarha tmur maz-zija tas-Sliema tħallas il-kera u li s-sid tal-post kien tabib. Tgħid li meta z-zija xjaħet, u ma baqgħux imorru huma bil-kera, kienet tiġi persuna li tgħidilhom li hi t-tifla tat-tabib tiġbor il-kera. Tispjega kif baqgħet tgħix hemm sa ma żżewwġet, imbad marret tgħix faċċata fin-numru 116. Fis-sena 1978 kellha tifel, li jiġi l-intimat u tgħid li tant kien dara għand iz-zija l-intimat li kien baqa' jgħix magħha u jdur biha hu. Fil-fatt, tispjega kif l-ID Card ta' sittax-il sena għamilha fuq hemm u meta mietet kien hu li sabha kmieni filgħodu. Tgħid li meta mietet, Robert baqa' jgħix hemm imma jmur għandha faċċata ta' spiss biex jiekol għax ma jafx isajjar. Mill-bqija, tgħid li baqa' dejjem jgħix fil-fond 129.

Illi xehdet ukoll **Lina Ciappara** li toqgħod 138 Triq Villambrosa, Ħamrun. Tgħid li lill-intimat tafu ħafna minn qabel ma twieled. Tgħid li meta twieled hu kien joqgħod fil-129 u dejjem hemm taf li baqa' jgħix. Tispjega li qabel kien hemm iz-zija u issa jgħix waħdu hemm. Iz-zija tikkonferma li jisimha Giorgia. Tgħid li l-post tagħha u l-129 huma eżatt quddiem xulxin, faċċata, u tarah mit-tieqa lill-intimat. Tgħid li l-ġenituri tal-intimat jgħixu mal-bankina tagħha, ftit 'l fuq. Tgħid li hi ilha tgħix hemm minn 1977 u dejjem hemm tafu fil-post numru 129. Tgħid li r-relazzjoni tal-intimat mal-ġenituri hija tajba imma jgħix għal rasu. Tgħid li ġieli tarah dieħel għand ommu biex forsi tatih xi ħwejjeġ imma żgur li ma jorqodx hemm. Tgħid li dejjem raqad fin-numru 129.

In kontro-eżami, **Lina Ciappara** tgħid li rċeviet ittra u marret għandu biha qabel din is-seduta. Mistoqsija kienx qallha l-intimat x'għandha tgħid, twieġeb li le, Mistoqsija x'inhu n-numru tad-dar ta' omm Robert, twieġeb il-124 mingħaliha, imma mhux ċerta. Mistoqsija min kien jgħix fil-post qabel jew ma' Robert, tgħid Giorgia imma mistoqsija x'kunjomha, ma kienetx taf. Tgħid li lil Giorgia tafha. Tispjega li Giorgia mietet xi sitt snin ilu fil-festa tal-Kunċizzjoni. Tgħid li mietet

id-dar u sabuha mejta, l-intimat kien sabha mejta. Mistoqsija kienux żgassaw il-bieb tgħid li le. Mistqosija jekk meta kellu biss xahar l-intimat hux Giorgia kienet titimgħu, tgħid li kienet anke tisqih u dejjem ma' Georgia trabba. Tispjega li l-intimat jaħdem jiżbogħ għand il-Patrijiet tas-Seminarju u li l-intimat għandu xi 43 jew 44 sena. Tgħid li huwa ġuvni, u ma tafx jekk għandux xi mara jew tfajla. Tgħid li taf li jorqod hemm għax tara t-tieqa miftuħa, il-linfa tixgħel u jkollu t-*television* u tarah għax il-bieb tagħha bil-ħġieġ. Mistoqsija tafx li sena qabel kienu marru fil-post u ma sabux television, tgħid li issa għandu. Mistqosija tafx li sa sena qabel kien għad ma għandux television tgħid li hi ma daħlitx ġewwa kemm ilha li mietet Giorgia. Tgħid li ma tafx l-intimat xi jmur jagħmel għand ommu għax ma toqgħodx għassa 24 siegħa kuljum, tgħid li l-biċċa l-kbira dejjem tarah fil-129 imma kemm ilha li mietet Giorgia qatt ma daħlet ġewwa. Mistqosija minn min kienet tiġi Giorgia issemmi lil Saverin, li tiġi oħtha imma mbad tgħid ma tafx hux oħtha pero kienet tkun ħdejn Giorgia. Tgħid li Giorgia ma tiġix mill-familja ta' Robert.

Illi xehed ukoll **Father Marcel Micallef**, li spjega li hu patri Franġiskan u jaqdi l-Ministeru l-Knisja San Franġisk tal-Ħamrun u jgħix Villa Ambrosa Street, Ħamrun. Jgħid li lill-intimat jafu minn qabel ma twieled, meta kien għadu f'ġuf ommu. L-intimat kien abbati il-knisja u kien żewweġ lill-oħt l-intimat ukoll mistqosi fejn kien joqgħod l-intimat, jgħid li dejjem jafu jgħix ma' waħda anzjana li kien għamel żmien twil iqarbinha kull ġimgħa u kien anke għamlilha l-funeral fuq talba tal-intimat u missieru. Jgħid li fil-fehma tiegħu din l-anzjana kienet xebba u kienet tiġi xi ħaġa minn omm l-intimat. Jgħid li l-ġenituri tal-intimat joqgħodu faċċata ta' Ġiorgia. Jispjega li dam imur iqarben il-Giorgia xi 3 snin u jgħid li ilha mejta bejn wieħed u ieħor għaxar snin. Jgħid li l-intimat jagħmel il-manutenzjoni s-Seminarju tar-Rabat u missieru jagħmel xi xogħol lis-Superjur fejn ikun hemm bżonn għax huwa *electrician* professjonali. Jgħid li illum hu ma

għadux superjuri għax minflok jieħu ħsieb is-*soup kitchen* tal-Belt. Jgħid li wara li mietet Giorgia, l-intimat baqa' jgħix fl-istess post. Jgħid li hemm madwar mitejn dar fit-triq Villa Ambrosa u jekk tidħol fihom ħafna minnhom huma '*sub standard'* u tixxokkja ruħek. Jgħid li lill-oħt l-intimat żewwiġha hu u kien viċin tal-ġenituri tiegħu f'mumenti fejn omm l-intimat kellha uġigħ mentali. Jgħid li hu ħa l-impressjoni li lil Giorgia kienu sabuha mejta pero ma sabiex hu mejta, kienu għajtulu. Jgħid li ma jafx kienx hemm sgass bil-pulizija meta nstabet mejta. Jgħid li lill-intimat imur ifittxu d-dar fejn kienet toqgħod Giorgia u meta ma jsibux imur iħabbat għand ommu inkella jaqbdu bil-mowbajl. Jikkonferma li l-intimat jagħmel manutenzjoni s-Seminarju bħala impjieg. Jgħid li ma jafx bil-lejl fejn jorqod l-intimat imma l-initmat lilu dejjem qallu li jgħix fil-post ta' Giorgia. Jgħid li ġieli ħabbatlu hemm u sabu hemm. Jgħid li mhux l-ewwel darba li l-intimat jitfa l-imbarazz tax-xogħol wara l-bieb tal-post fejn jgħix l-intimat bil-ġenn.

Illi reġgħet xehdet **Judith Cassar**, li tgħid kienet tmur tiġbor il-kera mar-raġel u bdiet tagħmel dan minn wara li żżewwġet, qisu wara 1984. Tgħid li dejjem sabet lil Giorgia Dimech. Qatt ma ltaqat mal-familja ta' Dimech u dejjem sabitha weħidha. Tgħid li ma kienitx qed tħallashom il-kera u b'hekk bagħtula ittra uffiċjali. Tgħid li l-ittra darba biss għamluha u xorta ma ħallsitx. Tgħid li għamlu hekk għax żewġha ma xtaqx jiftaħ kawża kontra mara xiħa. Tgħid li dwar l-isgass mill-pulizija qalulha l-ġirien tal-post fejn instabet Giorgia. Tgħid li meta kienu marru, Giorgia kienet diġa' mietet. Tgħid li dawk li qalulha bl-isgass u kif instabet mejta hi ma tafhomx, pero l-bieb hekk deher imma ma ħaditx ritratti. Tgħid li n-nies qalulha x'ġara għax rawha tħabbat u ma kien fetaħ ħadd. Tgħid li lill-intimat ma tafux u ratu l-ewwel darba l-Qorti. Tispjega li dejjem lil Giorgia kienu jafu bħala inkwilina. Tgħid li wara li mietet, l-intimat kellem lil żewġha għax ried jieħu l-post hu imma r-raġel ma setax jaċċetta kera mingħand xi ħadd li qatt ma kienu ltaqgħu miegħu. Tgħid li mbad tefa l-kera l-Qorti. Tgħid li Giorgia kellha ktieb tal-kera u kien jiġi ffirmat. Tgħid li meta mietet Giorgia u kellhom bzonn

jagħmlu l-valutazzjoni tal-Perit ħabba d-donazzjoni, ikkomunikat ma' Robert u ċemplitlu għand ommu. Tgħid li omm l-intimat qatt ma qaltilha li ma jgħix hemm, sempliċiment qaltilha li kien għadu ma ġiex. Tgħid li meta marru bil-perit, ġie mingħand ommu jiftħilhom l-intimat u mhux ħabbtu u sabuh hemm. Tgħid li Giorgia xi drabi ma kienitx tħallas fil-ħin imma kienu jagħlqu għajnejhom ħabba li xiħa.

Illi reġa' xehed l-intimat *viva voce*, u jgħid li huwa minn dejjem kien joqgħod fil-129. Jispjega li z-zija kienet xebba u kien joqgħod magħha hu. Jgħid li filgħodu hu kien joħroġ kmieni għall-*isports* u kif mar lura, ommu qaltlu li dakinhar iz-zija ma kienitx fetħitilha. Jgħid li hu biss kellu ċ-ċavetta, mar u sabha mejta. Jgħid li jiekol għand ommu għax ma jafx isajjar, u ommu toqgħod fil-116. Jgħid li dak iż-żmien li mar il-perit ma kellux fridge għax kienet għat-tiswija imma issa għandu. Jispjega li hu kemm jagħmel naqa ħalib jew isaħħan xi ħaġa ilbqija ma jkollux bżonn xejn għax jieħu mingħand ommu. Jgħid li hu jorqod hemm għax għand ommu qas għandu kamra. Jgħid li meta z-zija mietet intbgħatet ittra biex joħorġu mill-post, imma għamlu xi għaxar snin ma semgħu xejn u baqgħu jiddepożitawha l-Qorti l-kera qal li s-sid ma riditx tiltaqa' miegħu.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi magħmul dan ir-riassunt, il-Bord issa ser jgħaddi biex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet legali relattivi.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni</u>

Illi fl-ewwel lok, il-Bord iħoss il-ħtieġa li jirrimarka li l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat fir-risposta tiegħu, dwar it-titolu tal-attriċi, hija ssorvolata u dan billi, *inter alia*, ġie ppreżentat l-att ta' donazzjoni b'nota fis-smiegħ ta' dawn

il-proċeduri. Għalhekk, il-Bord ma għandux aktar xi jżid dwar l-imsemmija eċċezzjoni.

MERTU

Illi mill-bqija, minn ħarsa fil-qrib lejn ix-xhieda u l-provi kollha prodotti, huwa ċar li din il-kawża titratta l-użu *o meno* tal-fond in kwistjoni f'129, Triq Villambrosa, il-Ħamrun mill-intimat, wara l-mewt ta' Giorgia Dimech li kienet rikonoxxuta bħala inkwilina. Għal dan il-Bord, f'dan il-każ, il-kwistjoni tan-nuqqas ta' protezzjoni fis-sens ta' wirt tat-titolu tal-inkwilinat minħabba l-mewta ta' membru ta' familja[27] tista' wkoll tiġi eżaminata mill-ottika tal-kawżali tan-non uso jew l-abbandun. Essenzjalment iż-żewġ premessi huma sostanzjalment kwistjonijiet ta' fatt[28]. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa mifhmum li sabiex

[27] F'dan il-każ, għalkhemm l-ebda parti m'għamlet riferiment għal dan fit-trattazzjoni, il-Bord qiegħed iqis li d-difiża tal-intimat takkampa fuq kif kienet it-tifsira ta' kerrej fi żmien tal-mewt tal-inkwilina oriġinali. Dan kien jgħid hekk: *"fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu"* Jiġi mfakkar li l-inkwilin oriġinali ġiet nieqsa fis-sena 2004. Għal dan il-bord b'hekk, f'dan il-każ ma jgħoddx dak li kien jgħid l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex, b'qari tal-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-mewta seħħet qabel is-sena 2010.

[28] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju *in recissorio* mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li*

membru tal-familja jakkampa fuq il-protezzjoni (li kienet) tagħti l-liġi, r-residenza ma tistax titqies bħala waħda sempliċiment ta' kumdita jew każwali[29].

Illi dwar *non uso*, dan il-Bord u anke l-Qrati nostrana b'mod ġenerali, kellhom diversi okkażjonijiet fejn evalwawh mill-qrib. Huwa stabbilit li ma hemmx xi regoli fissi ta' kif jista' jiġi determinat in-non-użu, u kull każ irid jitqies għalih skont iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu[30]. Għalhekk, ċ-ċirkostanzi jvarjaw minn każ għall-ieħor, u ma hemm xejn daqstant determinanti jew assolut fl-eżaminazzjoni li għandha sseħħ.

---

hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."

[29] Fost diversi issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **David Galea *et* vs Stephen Bonnici**, (App Ċiv Nru: 67/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2005 fejn, b'self minn sentenza preċedenti ntqal hekk: *"Gie pero` kawtelat fir-rigward ta' dan it-tieni element illi biex membru tal-familja jista' jitlob b' success il-protezzjoni tal-Kapitolu 69, ir-residenza tieghu mal-kerrej ma tridx tkun kazwali jew saltwarja, jew ghas-semplici kumdita` ahjar, jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghassahha u ghall-mohh imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga mposta minn necessita`. Ara "Dr. John Agius M.D. -vs- Marlene Copperstone et", Qorti Civili, Prim' Awla, 25 ta' Mejju 1966 per Imhallef Maurice Caruana Curran;*"

[30] Ara f'dan is-sens dak li ntqal fis-sentenza ta' dan il-Bord tat-12 ta' Ottubru 2006, fl-ismijiet **Michael Mizzi vs Alfred u Maria konjuġi Bianchi**, ossia, *"Kif gie stabilit mill-gurispudenza, ma kien hemm lebda regola fissa sabiex jigi stabbilit in-non uso. Kull kaz irid jigi deciz ghalih skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu, u n-natura ta' l-attivita' li ssir fil-fond. Uzu limitat ma jammontax ghall-abbandun tal-fond mikri."* Hekk ukoll intqal, fil-kawża fl-ismijiet **Charles u Neville aħwa Zammit Tabona vs Alfrida Walker et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003 (App. Nru 35/1998/1) "*l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f' kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi talkaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi talprincipju" ("Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit", Appell, 16 ta' Dicembru 1968; Fl-istess sens ta' dawn l-istess principji huma s-sentenzi fl-ismijiet "Alfred P. Farrugia nomine -vs- John N. Attard nomine", Appell, 19 ta' Mejju 1993 u "Agnes Bezzina -vs- Albert Rizzo", Appell, 17 ta' Gunju 1994 fost bosta ohrajn;*

Illi mill-provi prodotti, jemerġi ċar li dan il-Bord huwa rinfaċċjat b'żewġ verżjonijiet. Min-naħa ta' Judith Cassar, din tgħid li huma dejjem irrikonoxxew lil Giorgia Dimech bħala l-inkwilina u li din qatt ma kienet tgħidilhom li kien hemm xi ħadd jgħix magħha, anzi dejjem qaltilhom li tgħix weħidha. Cassar tixhed li hi qatt ma marret għandha għall-kera u rat li kien hemm xi ħadd magħha fil-fond mertu ta' din il-kawża. Min-naħa tal-intimat, dan jisħaq li trabba fil-fond numru 129 maz-zija ta' ommu, id-defunta, Giorgia Dimech u baqa' jgħix hemm sal-lum.

Illi għajnuna għar-riżoluzzjoni ċertament tinsab fir-rapport peritali mħejji mill-Periti mqabbda. Skond l-istess Periti, il-fond huwa antik ħafna, u minkejja li jidher li kien hemm xi ħjiel ta' xogħol (fil-ħin tal-aċċess) ġo fih, il-kamra tas-sodda ma fihix la dawl naturali u anqas ventilazzjoni naturali. Il-kċina li kien hemm, ma fihiex dak li wieħed għandu bżonn biex jabita fil-post u ċioe' forn, *fridge* u sink. Dawn kollha kienu nieqsin skont dak irrapurtat fl-imsemmi rapport, sostanzjat b'ritratti. Il-Periti jinnotaw ukoll ħsarat konsiderevoli fil-bitħa u wara dan kollu jikkonkludu illi "*il-fond ma jidhirx illi huwa abitat*[31]."

Illi fil-fehma tal-Bord, mir-ritratti esebiti u mir-rapport peritali, ma jifdalx dubju li l-post in kwistjoni mhux abitat mill-intimat kif qed jinsisti hu. L-istat t'abbandun huwa evidenti anke mill-fatt li lanqas jirriżulta li hemm il-minimu assolut li wieħed jippretendi li jkun hemm ġewwa fond abitat, f'dak li għandu x'jaqsam mal-ħtijiġijiet ta' kuljum. Jekk anke l-intimat kellu jitwemmen li hu ma jafx isajjar, lanqas li kien jispetta li jsib il-Bord, huma affarijiet oħra relatati mal-kċina li mhux neċessarjament jeħtieġu tisjir, bħal kafè. Anqas ma hemm sink fejn tista' mqar taħsel tazza jew kuċċarina. Il-vetrina li tidher fir-ritratt a fol. 105 tal-proċess, hija totalment vojta għajr għal flixkun inbid u anqas ma tidher xi kamra

[31] A fol. 103 tal-proċess.

tas-sodda oħra bl-għamara neċessarja, minkejja li l-intimat jispjega li kien jgħix u jorqod hemm anke meta kienet għadha ħajja z-zija. Għal dan il-Bord, frankament, il-post jidher li ilu snin twal **ħafna** abbandunat.

Illi mill-atti ma jirriżultawx xi provi oġġettivi li setgħu jkunu ta' ejda għad-difiża tal-intimat bħal, per eżempju, kontijiet ta' dawl u ilma, ritratti li juru ħwejjeġ jew affarijiet oħra personali fil-gwardarobba, jew kontijiet ta' xi servizzi oħra bħal televiżjoni u internet.

Illi fil-fatt, l-istat ta' abbandun jirriżulta mhux biss fir-ritratti li ħadu l-periti tekniċi, imma wkoll fir-ritratti li ppreżentat Judith Cassar, u l-ebda minn dawn ir-ritratti ma ġew kontradetti b'xi oħrajn li juru stampa totalment differenti. B'hekk iż-żewġ settijiet ta' ritratti li għandu quddiemu l-Bord, jikkumplimentaw lil xulxin u mhux jikkontradixxu lil xulxin.

Illi dan ikompli jingħad anke in vista tal-fatt li l-intimat jgħid li huwa jiekol biss għand ommu għax ma jafx isajjar, u b'hekk jgħid li jinħasel fil-fond 129. Madanakollu, mir-ritratti esebiti minn Judith Cassar, il-banju huwa mimli bl-affarijiet u b'hekk huwa ċar li ma jintużax biex wieħed jinħasel fih. Barra minn hekk, mir-ritratti esebiti minn imkien ma tidher xi *washing machine* fejn jaħsel il-ħwejjeġ u l-intimat xehed speċifikament li għand ommu jmur biex jiekol biss, imkien ma semma' li taħsillu l-ħwejjeġ hi wkoll minkejja li kien mistoqsi dwar dan[32].

[32] Illi l-Bord jinnota wkoll, li fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami fl-4 ta' April 2022, jgħid "*jien filgħodu kont noħroġ kmieni għall-isports li kelli u kif ġejt lura l-mummy qaltli z-zija ma fetħitx, mort għax jien biss kelli ċavetta, mort u nsibha.*" Din ix-xhieda turi li wara l-isports, l-intimat kien mar għand ommu u ma marx fil-fond li qed jinsisti li jgħix fih, u dan ikompli jqajjem dubju dwar kemm verament l-intimat kien jgħix fil-fond 129.

Illi mbagħadd, minbarra dawn l-inkonsistenzi, il-Bord iqis ukoll illi ma hemm xejn li b'xi mod itappan il-verżjoni tal-fatti kif mogħtija minn Judith Cassar. Dak li xehdet hi kien sostanzjat bir-ritratti tagħha u anke bir-rapport tal-periti maħtura mill-Bord, u għalhekk, il-Bord iqis li ma għandu xejn xi jxekklu milli jemmen ukoll dak li spjegat hi dwar il-fatt li meta marru mal-Perit tagħhom, l-intimat ma fetħilomx mill-fond 129, iżda ħareġ mingħand ommu biex jiftħilhom, u anqas li Giorgia Dimech dejjem qaltilhom li tgħix weħidha. Anzi, il-fatt li mir-ritratti esebiti jidher li hemm biss kamra tas-sodda waħda b'xi għamara, jikkonferma dan.

Illi l-Bord iqis ukoll il-fatt illi l-intimat ma kienx fetaħ lill-Periti tekniċi maħtura inizjalment meta dawn ippruvaw jaċċedu fil-fond 129, Triq Villambrosa, Ħamrun, tant li dan ġie vverbalizzat fis-seduta tal-5 ta' Frar 2019 u saħansitra ġie ppreżentat rikors appożitu għall-aċċess bi sgass jekk ikun opportun[33].

Illi għal dak li jirrigwarda x-xhieda l-oħra mressqa mill-intimat, u ċioe' ommu, il-ġara Lina Ciappara u Fr Marcelle Micallef, il-Bord iqis li jekk xejn minn din ix-xhieda tagħhom, jirriżulta li huma persuni qrib tal-intimat u għalhekk, din ix-xhieda fiha ammont ta' soġġettività[34].

---

[33] A fol. 62 u 63 tal-proċess.

[34] Dwar dan ara s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-11 ta' Ġunju 2015 fl-ismijiet **Audrey Murphy ġja Audrey Delia Murphy vs Mark Anthony Delia**, (Ċit Nru: 665/2006), "*Illi l-Qorti tqis li, iżda, bħalma jiġri f'każijiet bħal dawn, il-verżjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setgħu nvoluti magħhom ikunu ta' bilfors miżgħuda b'doża qawwija ta' apprezzament suġġettiv ta' dak li jkun ġara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpinġi lilha nnifisha bħala l-vittma u lparti l-oħra bħala l-ħatja, u dan jgħodd ukoll għall-verżjonijiet li jagħtu dawk il-persuni l-oħrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgħarbel minn fost dawn il-verżjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistgħu jirriżultaw il-fatti essenzjali li jistgħu jgħinuha tasal biex issib x'kien li tassew ġara u kif imxew l-affarijiet.)*" Issir ukoll referenza għas-sentenza, propju fuq kwistjoni ta' protezzjoni ta' membru ta' familja f'inkwilinat għas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Pace *et* vs Charles Grech,** (App Ċiv Nru: 106/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2002 fejn dwar l-evalwazzjoni magħmula ta' xhieda simili ntqal hekk *:"Jigi notat pero' illi fil-korp ta' l-appell l-intimat, imqar b'kumment ckejken, ma gharafx jirribatti u jiskossa xxhieda ta' Maurice Agius (fol 23 –28), xhud indipendenti li ta l-verzjoni tieghu tal-*

Illi anke jekk wieħed iwarrab l-element qawwi ta' soġġettività fix-xhieda tal-persuni miġjuba mill-intimat. Lina Ciappara xehdet illi kemm ilha li mietet Giorgina Dimech hija qatt ma reġgħet daħlet fil-fond u l-istess xehed Fr Marcelle Micallef. Għalhekk, huma ma jafux mija fil-mija fejn kien jorqod, u fejn jgħix b'mod ġenerali l-intimat. Xehdu abbażi ta' dak li interpretaw minn dak li jaraw minn barra, iżda mhux abbażi ta' dak li raw fil-fond innifsu, għaliex ma daħlux.

Illi dwar l-irqad, l-intimat ikompli jispjega li jorqod fil-fond 129 billi jgħid li huwa qas biss għandu fejn jorqod fid-dar ta' ommu. Madanakollu, dan ma huwa korraborat bl-ebda mod. Ma ġietx ippreżentata xi pjanta tal-post ta' ommu, anqas ma ġew esebiti xi ritratti ta' dan il-post li jistgħu b'xi mod jikkonfermaw li ommu għandha biss kamra tas-sodda waħda. Dan anqas ma ssemma' fl-affidavit ta' Carmen Busuttil.

Illi anke li kieku dan il-Bord kellu xi prova konkreta li fil-fatt, l-intimat jorqod fil-fond mertu ta' din il-kawża, il-Bord ma jistax jasal għall-konklużjoni li l-intimat juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu sempliċiment għax jorqod hemm[35].

---

vera sitwazzjoni u li fuqha preponderentament strah il-Bord. Invece l-appellant ghal darba ohra dehrlu li kellu jikkampa l-attendibilita' tal-versjoni tieghu essenzjalment fuq hbiebu u membri tal-familja tieghu. Huwa minn ewl id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja u fl-esperjenza komuni illi jkun mistenni li dawn jaghtu sostenn lilu b'versjonijiet li jabbraccjaw dik tieghu."

[35] Kien l-oneru tal-intimat li jipprova r-raġuni prinċipali għal dak l-allontanament kontinwu mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Bħala eżemplari ta' kwża fejn il-bord deherlu li n-nuqqas ta' użu kontinwu ta' post kien ġie ġustifikat issir referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Francis Darmanin *et* vs Emanuel Mifsud,** (Rik Nru: 220/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata).

Illi dan jingħad għaliex anke *in linea* mal-ġurisprudenza nostrana, hemm ċertu attivitajiet li wieħed jifhem bil-kelma 'residenza', tant li residenza ordinarja hija mifhuma li timplika ċertu permanenza[36].

Illi l-Bord fela dak kollu ppreżentat quddiemu, kif hawn fuq espost, inkluż ir-rapport tal-periti tekniċi, u abbażi ta' dan kollu, il-Bord huwa tal-fehma li l-intimat la kien joqgħod b'mod permanenti fil-fond meta kienet għadha ħajja z-zija ta' ommu[37], la meta din mietet u wisq anqas meta ġiet ippreżentata l-kawża.

---

[36]Fis-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**, deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2010 intqal hekk; "*Jiġi osservat bħala punt tat-tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza ħajtu flimkien mal-familja tiegħu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalità għandha rabta mal-istabilità b'denotazzjoni ta' ċerta permanenza. Wisq raġonevolment, l-allontanamenti sporadiċi u temporanji li wieħed f'ħajtu jkollu jagħmel minħabba esiġenzi ta' xogħol jew ta' mard jew għal xi raġuni valida oħra, ma jwasslux għat-telf ta' dik l-istabilità. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, a priori, għandha tiġi meqjusa bħala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilità. Tista' però takkwista riljev jekk l-allontanament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok ieħor jassumu l-konnotat tal-abitwalità, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu; Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol tal-intenzjoni tal-kerrej għal dak lallontament.....Fil-ħsieb ta' din il-Qorti għalkemm il-volontà tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, għandha l-importanza tagħha, għandu dejjem ikun il-materja probatorju u l-indikaturi estrinsiċi li jinżlu minnu li għandu verament jiddemostra oġġettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad eżempju l-intenzjoni ġenwina ma titnissilx mill-fatt sic et simpliciter tat-tħollija ta' għamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' ċerti dokumenti bħal karta tal-identità u r-reġistrazzjoni tal-vot għaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingħeleb minn provi oħra idoneji u konvinċenti li juru r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqgħetx dik tal-fond lokat għax issa saret band'oħra*".

[37] L-oneru huwa dejjem fuq min jallega li għandu titolu u mhux fuq min jgħix li m'għandux. F'dan is-sens, fost diversi ssir sentenza fl-ismijiet **Andre Cauchi *et* vs Teresa Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 351/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' Ġunju 2021 fejn ġie raġunat hekk: *"L-ewwel qorti kellha biss tqis jekk il-konvenuta għandhiex titolu. Jekk issib li l-konvenuta kellha titolu ta' kiri, kellha tieqaf hemm; kif sewwa osservat, ma kellhiex kompetenza biex tkompli tqis jekk dak it-titolu jagħtix lill-konvenuta dritt ukoll għat-tiġdid tal-kiri, għax dik hija materja fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera. Madankollu l-ewwel qorti kellha tqis jekk tassew kienx hemm il-kiri u, ladarba sabet li dak il-kiri seta' tnissel mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jagħtu jedd lil membru tal-familja ta' kerrej li taħt ċerti kondizzjonijiet jiret il-kiri wara l-mewt ta' dak il-kerrej, kellha tara wkoll jekk dawk il-kondizzjonijiet li jrid il-Kap. 69 biex jintiret kiri seħħewx. Biex għamlet hekk l-ewwel qorti qieset ix-xiehda mressqa mill partijiet, u,* ***għax sabet illi kien hemm konflitt bejniethom, imxiet fuq il-prinċipju li actore non probante reus absolvitur. Hawnhekk iżda, kif sewwa josservaw l-atturi, l-ewwel qorti żbaljat. L-oneru tal-prova tat-titolu jaqa' fuq min jallega li għandu dak it-titolu – fil-każ tallum fuq il-konvenuta – għax reus in excipiendo fit actor. (enfasi tal-Bord).*** *"* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Azzopardi *et* vs**

Il-fatt li possibbilment l-intimat kien jgħin lill-inkwilina oriġinali (kif dan il-Bord jifhem li huwa l-każ) ma kienx b'daqshekk jintitolah li jakkampa fuq il-protezzjoni li tagħti l-liġi għaż-żamma tal-inwkilinat[38].

Illi jiġi b'hekk li l-intimat m'għandux jibqa' jitqies bħala inkwilin tal-fond, u fi kwalunkwe każ jirriżulta ċar li abbanduna l-istess fond b'mod totali.

Illi dwar it-tielet talba, il-Bord jinnota li minkejja li hemm ritratti li juru li hemm diversi ħsarat, ma ġew ippreżentati xi rendikonti, rapporti oħra jew stima tal-ispejjeż huma neċessarji sabiex tali ħsara tkun tista' tiġi kwantifikata. Ma kien hemm xejn li jwaqqaf lir-rikorrenti sabiex, meta seħħet il-ħatra tal-periti, titlob li dawn jikkunsidraw ukoll dan l-aspett fit-termini mogħti lilhom[39].

Illi anqas ma jista' dan il-Bord jillikwida u jordna l-intimat iħallas kumpens għall-okkupazzjoni, għaliex, fin-nuqqas ta' prova min-naħa tar-rikorrenti dwar id-danni

Publius Zammit, (App Ċiv Nru: 835/2014/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sed Superjuri) nhar il-24 ta' Ġunju 2021 fejn ukoll ġie deċiż hekk *"Huwa fuq il-konvenut l-oneru tal-prova li kien joqgħod mal-kerrejja. Tassew illi, kif igħid il-konvenut, dan l-oneru kien "fuq bażi ta' probabilità", li jfisser li l-konvenut kellu juri illi, aktarx iva milli le, kien joqgħod ma' oħtu meta din ġiet nieqsa. Iżda kien imiss lilu li juri dan, u mhux lill-atturi li juru li x'aktarx kien joqgħod x'imkien ieħor".*

[38] F'dan is-sens, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima *et* vs Andrew *sive* Andy Eminyan,** (App Ċiv Nru: 31/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Marzu 2003 *"Naturalment hi dejjem haga luzingevoli li wiehed jiehu hsieb tal-genituri anzjani, u, anzi, dan hu hekk ferm rakkomandabbli. B' danakollu, mhux mistenni imbaghad, u lanqas lecitu li wiehed japprofitta ruhu minn dawn il-prestazzjonijiet u assistenzi biex ittellaghhom ghal-livell ta' dik it-tutela guridika li hu jippretendi li ghandu meta l-fatti, fl-assjem taghhom, ma jissufragawx dan, u dawn ma jwasslux biex ikun konvincevolment accertat u stabbilit illi l-appellanti jimmerita li jkun klassifikat bhala "kerrej" fit-termini tad-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 relattiv ghal "dar ta' abitazzjoni". Kull kaz irid jigi ezaminat fuq il-fattispeci rilevanti tieghu u dak ukoll tal-kontenut indizzjarju li jingibed mill-fatti provati. Din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti qabilha, mhix sodisfatta li l- appellanti rnexxielu jsostni d-difiza tieghu u dan, inevitabilment, iwassal biex il-Qorti ma ssibhiex attendibbli".*

[39] Fil-veritá minn qari tan-nota tas-sottomissjonijiet magħmula minnha, l-istess rikorrenti ma ssemmi xejn dwar din it-talba, għaliex konxja li ma hemm l-ebda prova dwar dan fil-proċess. Huwa ċar li l-intenzjoni primarja tar-rikorrenti hija l-iżgumbrament tal-intimat tal-intimat mill-fond in kwistjoni.

li qegħdin jitolbu[40], anke li kieku dan il-Bord kellu joqgħod fuq il-kirja mħallsa qabel, jirriżulta li din tħallset permezz ta' ċedoli. Naturalment jibqa' mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti li jirregolaw ruħhom dwar il-kera li ġiet depożitata.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi;

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat m'għandux iżjed titolu ta' kera fuq il-fond ernumerat mija, disgħa u għoxrin (129), Triq Villambrosa, Ħamrun.
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 129, Triq Villambrosa, Ħamrun fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3. Jiċħad it-tielet talba għar-raġunijiet hawn fuq imfissra.
4. Jiċħad ir-raba' talba.
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

---

[40] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur