BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 21 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 57/20
Nru fuq il-Lista: 8

Mary Grech (K.I. 0105261M)

vs

Doreen Aquilina (K.I. 455868M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Marzu 2020[1] fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi hija propjetarja tal-fond bl-isem "Agnella", Triq Stephen Zerafa, Gharghur, liema fond gie ghandha b'wirt minghand ommha Carmela Debono u liema fond kien gja mikri lill-intimata versu l-kera ta' Eur 185.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet l-1 ta' Ottubru 2019;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi dan il-fond kien originarjament mikri lill-genituri tal-intimata u l-intimata qeghda tivvanta dritt lokatizju li sehh favur taghha minn l-1 ta' April 1998; ghalkemm jidher illi inharget ircevuta ghall-iskadenza dovuta fl-1 ta' April 1998 favur l-intimata, il-lokazzjoni sussegwentement regghet daret favur omm l-intimata Maria Anna Aquilina mill-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Ottubru 1995 sakemm imbghad il-kirja reghet daret a favur tal-imtimata mill-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 1998 'l quddiem;

Illi ghalhekk kwalunkwe dritt ta' lokazzjoni li tgawdi l-intimata skatta mill-1 ta' Ottubru 1998 bil-konsegwenza illi l-kirja mhijiex wahda protetta u r-rikorrenti bhala sid tal-fond ghandha dritt skont il-ligi li tirriprendi pussess tieghu minghand l-intmata;

Ili fi kwalunkwe kaz u minghajr pregiudizzju ghal premess, l-intimata lanqas tuza l-istess fond bhala r-residenza ordinarja u principali taghha kif jigi pruvat ahjar fil-kors tal-kawza bil-konsegwenza illi r-rikorrenti gahndha dritt tiehu lura l-pussess tal-fond wkoll fuq dina l-bazi skont il-ligi;

Illi permezz ta' ittra ufficcjali prezentata fis-16 ta' Ottubru u debitament notifikata, l-intimata giet interpellata sabiex tirritorna lura l-pussess tal-fond lir-rikorrenti izhda hiaj baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi l-esponenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti :-

1. *Tawtorizza lir-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-fond bl-isem "Agnella", Triq Stephen Zerafa, Gharghur u dan prevja li jigi prefiss terminu sabiex l-intimata tirriotrna c-cwievet u tivvaka l-imsemi fond.*

Ra r-risposta tal-intimata datata 8 ta' Lulju 2020[2], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

i. *Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-vertenza odjerna diga' giet ventilata quddiem dan il-Bord kif presjedut, b'rikors nru. 126/2011 MV fl-ismijiet Carmela Debono vs Doreen Aquilina, deciz mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2019, fejn il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Mejju 2018, u cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tar-rikorrenti odjerna.*

ii. *Illi dan il-Bord kif presjedut ghandu jirrikuza ruhu stante illi huwa diga' esprima ruhu fuq din il-vertenza tant illi l-Qorti tal-Appell rrivertiet is-sentenza u kkonfermat fit-titolu taghha lill-intimata bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.*

iii. *Illi r-rikorrenti qabel xejn trid tipprova t-titolu taghha u li giet imessa fil-pussess tal-istess fond mill-eredi tal-mejta Carmela Debono, u illi saret id-dikjarazzjoni causa mortis fuq l-eredita' tal-mejta Carmela Debono, stante illi l-kawza ma tkunx tista' titkompla jekk ma saritx l-immissjoni u ottemprat ruhha ai termini tal-Artikolu 63(2) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.*

iv. *Illi l-kawza odjerna hija res judicata stante li jikkonkorru t-tlett elementi eadem res, eadem causa petendi u eadem personae, vide*

[2] A fol 70 *et seq* tal-proċess.

Joseph Portelli vs Joseph Stellini et", il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri *deciza fit-28 ta' Ottubru 2011 fejn intqal: "Illi huwa ben stabilit li sabiex din il-Qorti tilqa` din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe` dawk definiti bhala l-"eadem causa petendi, eadem personam u eadem res" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta` sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi filfatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali" u fil-kawza* ***Charles Cortis vs Francis X Aquilina et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Settembru 2003.***

v. *Illi tant dan huwa minnu illi l-Qorti tal-Appell ddikjarat illi "... l-Qorti m'ghandhiex dubbju illi n-nuqqasijiet li kien hemm fil-fond ma kienux tali li ghandhom tali biex jwasslu sabiex sidt il-kera tkun awtorizzata ma ggeddidx il-kirja skond l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi ghalih l-attrici rreferiet fir-rikors promotur."*

vi. *Illi dan jfisser illi l-intimata ghandha kirja protetta ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux llum jippretendu li jergghu jintavolaw rikors iehor abbazi tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi din hija issa res judicata.*

vii. *Illi l-kirja tal-intimata tirrisali ghall-1 ta' April 1994 fejn Carmela Debono rrikonoxxiet fit-titolu taghha lill-intimata Doreen Aquilina*

li ilha tghix fil-post minn twelidha u ghadha tghix hemm sal-gurnata ta' llum.

viii. *Illi l-kontijiet tad-dawl u ilma bil-kunsens tal-istess Carmela Debono jew l-antekawza minnha gew trasferiti fuq isem l-intimata Doreen Aquilina li giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-istess post mill-istess sidien.*

ix. *Illi l-inkwilina ghandha d-dritt tar-rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li hija dejjem giet rikonoxxuta bhala tali minn qabel l-1995 mill-istess sidien.*

x. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Lulju 2020[3] fejn intlaqgħet talba sabiex jiġu allegati l-atti tal-proċeduri bejn l-istess nies (wara l-mewt ta' Carmela Debono) bin-numru 126/2011.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord kif l-ewwel presedut datat 23 ta' Ottubru 2020[4] fejn ġiet milqugħa t-tieni eċċezzjoni tal-intimata (dik rigwardanti r-rikuża tal-ewwel Maġistrat).

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2021[5].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti, u d-dokumenti hemm mehmuża, liema affidavit ġie maħluf fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2021[6].

[3] A fol 13 tal-proċess.
[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 7 tal-proċess (minn hawn il-quddiem tat-tieni volum).
[6] A fol 29 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Charles Grech[7].

Ra x-xhieda ta' Reuben Bonnici, rappreżentant ta' ARMS Ltd[8].

Ra l-affidavit tal-intimata[9].

Ra x-xhieda tal-intimata u l-affidavit ta' Anna Aquilina[10].

Ra x-xhieda ta' Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali[11].

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[12].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[13].

Ra x-xhieda ta' Lucienne Calleja, Direttur tar-Riżorsi Edukattivi[14].

---

[7] Magħmula fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2021 u tibda a fol 52 tal-proċess.
[8] Magħmula fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2021 u tibda a fol 66 tal-proċess.
[9] Maħluf fis-seduta tat-3 ta' Frar 2022 u jinsab a fol 95 tal-proċess.
[10] Xhieda tal-intimata tibda a fol 99 tal-proċess. Affidavit jinsab a fol 129 tal-proċess.
[11] A fol 133 tal-proċess.
[12] A fol 145 tal-proċess.
[13] A fol 145 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 156 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Carmen Scicluna, Assistent Reġistratur u l-kontro-eżami ta' Mary Grech[15].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-23 ta' Awwissu 2023[16].

Ra n-nota responsiva tal-intimata datat 2 ta' Ottubru 2023[17].

Sema t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet[18].

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-proċeduri allegati fl-ismijiet **Carmela Debono vs Doreen Aquilina**, (Rik Nru: 126/2011/) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

Ikkunsidra

Illi qabel xejn, anke għaliex dan il-Bord kif hawn issa presedut ma semax x-xhieda kollha mressqa direttament, jitqies doveruż li jsir rijepilogu qasir tal-provi in atti.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet r-rikorrenti. Fl-affidavit tagħha[19], tispjega kif saret propjetarja tal-fond in kwistjoni, (dokumenti relattivi kienu ġew mressqa qabel

[15] Magħmula fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023.
[16] Nota relattiva tinsab a fol 138 tal-proċess.
[17] Nota relattiva tinsab a fol 145 tal-proċess.
[18] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta kif ordnat u tinsab a fol 158 tal-proċess.
[19] Dan jibda a fol 21 tat-tieni volum tal-proċess.

ix-xhieda). Tgħid li l-fond kien mikri lill-ġenituri tal-intimata. Hija bdiet tieħu interess biss mal-mewt ta' ommha. Tgħid li talbet għall-oriġinal tal-irċevuti tal-kera u ngħatat kopja tal-istess. Dawn ġew fil-pussess tagħha ftit biss qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta li kienet inħarġet rċevuta minn Bertu Mifsud direttament lill-intimata fl-1 ta' April 1995, iżda wara l-irċevuti reġgħu daru fuq Marianna Aquilina. Tgħid li la hi u lanqas omma ma kienu aċċettaw kera. Tispjega li, għalkemm ma toqgħodx viċin l-intimata, tgħix il-Għarghur ukoll u skond hi l-intimata ma tużax il-fond bħala r-residenza tagħha, għaliex din tirrisjedi Għawdex. Tagħlaq billi tgħid li l-intimata ma tużax il-fond iżda kull festa, *weekend* u vakanzi tmur lura Għawdex.

Illi in kontro-eżami, r-rikorrent[20] tiċħad li hemm diversi rċevuti li juru li omma kienet aċċettat lill-intimata bħala inkwilina. Sa fejn taf hi, l-intimata m'għandhiex irċevuta. Ma tafx tgħid jekk Doreen Aquilina kinitx dejjem residenti hemm. Hi qatt ma rat lill-intimata tgħix fil-fond. Tgħid li l-kontenut tal-affidavit tagħha dwar jekk l-intimata tgħix hemm hija informazzjoni mgħoddija lilha minn familjarji tagħha.

Illi xehed ukoll Charles Grech, ir-raġel tar-rikorrenti. In eżami[21] jgħid li għamel sentejn jaħdem f'post biswit dak mertu ta' dawn il-proċeduri (għalkemm ma jiftakarx l-indirizz). Kien jagħmel xi siegħa il-Ġimgħa, Sibt u l-Ħadd. Jgħid li l-intimata qatt ma raha, speċjalment fil-*weekend*. In kontro-eżami fl-istess seduta jgħid li ilu jafha tletin sena fil-post u hi biss kienet tgħix hemm. Jgħid li l-kera tħallset liz-ziju tar-rikorrenti, imbagħad lill-omma iżda din qatt m'aċċettat. Ma jafx jgħid minn kien iħallas il-kera liz-ziju, f'dawn it-tletin sena (għalkemm jerġa jgħid li kien jara biss lill-intimata). Jerġa jgħid li mis-sena 1990 kienet tgħix biss

[20] Seduta tat-38 ta' Ġunju 2023 u tibda a fol (erronjament immarkat) 119 tat-tieni volum tal-proċess.
[21] Seduta tat-18 ta' Mejju 2021. Xhieda tibda a fol 52 tat-tieni volum tal-proċess.

l-intimata hemm, omm l-intimata marret Għawdex. Jaf li qabel din il-kawża kienet saret kawża oħra min omm ir-rikorrenti għall-iżgumbrament. Jaqbel li l-kawża saret kontra l-intimata u mhux omma.

Illi xehed ukoll Reuben Bonnici, rappreżentant tal-Arms. Hawnhekk[22] jeżebixxi sett ta' dokumenti rigwardanti l-kontijiet tal-fond għal-aħħar għaxar snin. Il-kont ilu fuq l-intimata sa mis-sena 1993. Ma jistax jiddeċifra l-konsum (f'termini ta' użu rejali) għaliex ma jafx x'hemm bħala *appliances* fil-fond.

Illi xehdet ukoll l-intimata. Fl-affidavit[23] tispjega li malli l-ġenituri tagħha kienu żżewġu marru jgħixu fil-fond in kwistjoni. Hi trabbiet hemm u għada tgħix hemm sal-lum. Il-kera kienet titħallas lil ċertu Bartolomeo Mifsud. Wara l-mewt tiegħu, Carmela Debono fetħet kawża kontriha għal żgumbrament quddiem il-bord. Tgħid li Mifsud u Debono kienu b'hekk irrikonoxxuha. Dwar l-istat tal-fond, tgħid li dan huwa miżmum sew. Hija dejjem ħallset il-kontijiet ta' dawl u ilma. Tgħid li biex inqaleb is-servizz tad-dawl u ilma, kien hemm meħtieġ il-kunses tas-sid u Mifsud hekk għamel. Omma kienet telqet Għawdex biex tieħu ħsieb in-nanna. Tagħlaq billi tgħid li malli s-sidien (preċedenti) waqqfu jaċċettaw il-kera, din ġiet debitament depożitati l-Qorti.

Illi in kontro-eżami[24] tgħid li missierha miet fis-sena 1982 u wara xi żmien, omma marret Għawdex biex iddur bin-nanna. Baqgħet hi biss fil-fond. Tgħid li l-fatt li wara l-irċevuta t'April 1995, huwa minnu li l-irċevuti reġgħu daru fuq omma iżda dak kien żball. Tgħid li anke qabel April tas-sena1 995 hemm irċevuti bla isem, u tgħid li dawn kienu fil-fatt f'isimha. F'April tas-sena 1995 ma kienitx taf li f'Ġunju ta' dik is-sena kien ħa jkun hemm xi emendi fil-liġi tal-kera. Tgħid li hija

[22] Xhieda tibda a fol 66 tat-tieni volum tal-proċess.
[23] A fol 95 tat-tieni volum tal-proċess.
[24] Seduta tat-2 ta' Mejju 2022. Xhieda tibda a fol 99 tat-tieni volum tal-proċess.

żżewġet fis-sena 2009 u hi u r-raġel bdew jgħixu fil-fond. Tgħid lir-raġel tagħha għandu xi sehem ta' post Għawdex, flimkien ma ħafna aħwa. Hi m'għandiex propjetà oħra Għawdex, għalkemm ftit wara tgħid li jista' jkun xtrat xi post (jew tnejn) Għawdex. Tgħid li ġieli tuża wieħed minnhom fil-*weekend*. Hija għalliema u ilha f'dak ix-xogħol tletin sena. Ġieli tagħmel xhur imsiefra. In ri-eżami tgħid li hi tgħallem Malta, ġewwa Pembroke. Tgħid li wara x-xogħol ikollha attivitajiet il-knisja. Tikkonferma li Mifsud kien jaf li omma marret Għawdex. Kien ġie Mifsud biex jinqaleb id-dawl. Wara l-mewt ta' Mifsud, jidher li l-kirja ma ġietx aċċettata u bdiet tiġi depożitata l-Qorti. Il-kawża preċedenti infetħet kontriha. Tgħid li ħu r-rikorrenti kien joqgħod jistenniha b'ħafna theddid.

Illi xehdet ukoll omm l-intimata. Tispjega li malli żżewġet marret tgħix fil-fond il-Għargħur. Għal ħabta tas-sena 1987, ħames snin wara l-mewt tar-raġel tagħha hija marret tgħix Għawdex għal kollox. Tgħid li Bertu Mifsud kien dawwar il-kera fuq Doreen Aquilina, kif ukoll is-servizzi tad-dawl u ilma. Tagħmel referenza għal kawża preċedenti, li infetħet kontra l-intimata. Tgħid li ma tistax tifhem għala issa jgħidu li l-intimata m'hijiex rikonoxxuta. Tagħlaq billi tgħid li din il-kawża hija biss tentattiv ieħor ta' żgumbrament, wara li falliet l-ewwel kawża. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil din ix-xhud.

Illi xehed ukoll Savio Borg[25] li eżebixxa estratti mir-reġistru eletoralli fil-kontront t'omm l-intimata.

Illi xehdet ukoll Lucienne Calleja, direttur tar-Riżorzi Edukattivi[26]. Tispjega li l-intimata hija impjegata bħala għalliema ġewwa Pembroke. In kontro-eżami tgħid li l-intimata, bħal kull għalliem, tgawdi vaganzi estivi u tal-Mili u l-għid. Ma jidhirx li għandha xi doveri klerikali jew amministrattivi.

[25] Seduta tal-10 ta' Ottubru 2022.
[26] A fol 156 tat-tieni volum tal-proċess.

Illi xehdet ukoll Carmen Scicluna[27], Assistent Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali li eżebiet lista ta' ċedoli, magħmula mill-intimata kontra Carmela Debono u Mary Grech.

Ir-Raba' Eċċezzjoni – Res Judicata

Illi huwa ċar li l-Bord għandu l-ewwel u qabel kollox jibda billi jqis din id-difiża għaliex din, jekk tintlaqa, tinewtralizza u toqtol dawn il-proċeduri[28]. Dan għandu jsir b'kap separat[29] kif hekk irid l-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb jiġi mfakkar li ġudikat jagħmel stat bejn il-partijiet, il-werrieta u l-*aventi causa* tagħhom, u tibqa hekk torbot għaż-żmien wara li tkun ingħatat[30].

Illi ma jkunx għal kollox inutili jiġi ribadit ukoll li l-eċċezzjoni tal-ġudikat hija tajba wkoll mhux biss limitatament għal dak li ġie espress fis-sentenza ta' qabel, issa anke dak li messu ġie hemm diskuss. Dan qiegħed jingħad għaliex minn qari tal-ewwel sett ta' proċeduri jirriżulta ċar li kawżali partikolari[31] tħalliet barra mill-kunsiderazzjoni ta' dan il-Bord kif hemm mpoġġi[32].

---

[27] Xhieda tinsab indikata erronjament a fol 67 tat-tieni volum tal-proċess.

[28] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Sunspot Tours Limited vs C.H. Caterers Limited**,(App Ċiv Nru: 1921/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Diċembru 2003.

[29] F'dan is-sens issir rferenza, fost oħra għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Tonna vs Edwin Camilleri *nomine*,** (App Ċiv Nru: 388/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Diċembru 2009.

[30] Ara f'dan is-sens s-sentenza fl-ismijiet **Ines Calleja *et* vs Il-Kummissarju tal-Artijiet *et*,** (Rik Kost Nru: 14/2014/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2015.

[31] Li kienet tgħid li lf-ond kien qiegħed jintuża għal skopijiet oħra, bi ħsara)

[32] Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) meta ġiet sabiex takolji l-aggravju tal-intimata Doreen Aquilina ħasset il-ħtieġa li tirrimarka hekk: *"Għal dak li jirrigwarda l-kawżali l-oħra li ssemmiet fir-rikors promotur, li lkonvenuta "qegħda tuża jew tħalli li jintuża l-istess fond għal skopijiet oħra minbarra dak li għalih hu mikri bi ħsara u nuqqas ta' valur għall-istess fond", ma tressqet l-ebda prova biex tissostanzja dak li allegat l-attriċi. Il-Bord stess ma qal xejn dwar dik il-kawżali"*

Illi in oltre, mingħajr ħtieġa ta' kitba estensiva, huwa magħruf li sabiex jintwera li eċċezzjoni bħal din tkun mistħoqqilha l-akkoljiment, huwa meħtieġ liż-żewġ proċedimenti jkunu bejn l-istess persuni, fuq l-istess oġġett u dwar l-istess raġunijiet[33]. Finalment wkoll, irid jibqa' jiġi mfakkar madanakollu, li l-interpretazzjoni lejn il-konverġenza ta' dawn l-elementi sabiex tirnexxi din l-eċċezzjoni tibqa waħda ta interpretazzjoni stretta.

Illi applika dan kollu għal-fatti tal-lum jingħad li għal dan il-Bord ma hemmx l-estrem sabiex din l-eċċezzjoni tintlaqa. Fl-ewwel sett ta' proċeduri, għalkemm ingħalqu (wara trasfużjoni ta' ġudizzju) bejn l-istess kontendenti u kienet kawża relatata mal-istess kirja, ma jistax jingħad li l-kawżali taż-żewġ proċedimenti kienu bl-istess mod identiċi. F'dawk il-proċeduri, il-kwistjoni kienet dwar ħsara estensiva fil-fond u li l-istess ma kienx qiegħed jintuża għal skop li għalih ġie mikri. Il-kawżali hawnhekk m'humiex l-istess. Ir-rikorrenti, b'dawn il-proċeduri, issa trid dikjarazzjoni li l-intimata m'hijiex rikonoxxuta u li l-post huwa abbandunat (jew mhux jintuża bħala r-residenza tagħha). Il-punt kontrovers m'huwiex tal-istess xorta[34].

Illi naturalment, bil-fatt li dawk il-proċeduri, mibnija fuq l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, quddiem dan il-Bord, jista' jinfluwixxi, mhux ftit, fuq dak li jrid issa jiġi deċiż. Ma jfissirx li għaliex din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda li dawk il-proċeduri ma jistgħux ikollhom effett ukoll fuq dak hawn issa mitlub.

---

[33] Għal rassenja ġurisprudenzjal fuq din l-eċċezzjoni wieħed huwa mistieden jara dak miktub u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Gordon Anthony Grixti vs L-Awtorità tad-Djar,** (Rik Nru 677/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri nhar id-29 ta' Marzu 2023, li kkonfermat s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Settembru 2022.

[34] Hekk ukoll, qal il-Bord (kif hemm impoġġi) fis-sentenza preliminari tiegħu meta laqa' l-eċċezzjoni tar-rikuża u ċioé dik tat-23 ta' Ottubru 2020. F'dik is-sentenza intqal hekk: "*Illi in lineja ma' tali insenjamenti u minkejja li l-kawzali f'din il-kawza huma differenti minn dawk fil-kawza precedenti, il-Bord kif presedut iqis, illi in omagg għall-prinċipju legali illi l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid ukoll tidher li qed issir, ghandu jilqa' din l-eccezzjoni*".

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba u għalhekk jeħtieġ li jiġi investigat l-mertu.

It-tielet eċċezzjoni – Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi dwar din l-eċċezzjoni jingħad lir-rikorrenti ressqet dokumenti suffiċjenti sabiex tegħleb l-istess u ċioé t-testment ta' Carmela Debono, d-dikjarazzjoni Causa Mortis tat-8 ta' Novembru 2018 u l-Att ta' Immissjoni fil-Pussess tal-24 ta' Frar 2021[35]. Fil-verita' għal dan il-Bord din l-eċċezzjoni tistona ferm mal-atteġġjament passiv tal-intimata meta seħħet it-trasfużjoni tal-ġudizzju fl-ewwel sett ta' proċeduri, fejn it-talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju hemmhekk ma ġietx opposta[36]. Fid-dawl ta' dan kollu, kien ikun aħjar li din l-eċċezzjoni tiġi rtirata. Tajjeb jingħad li ma ntqal xejn dwar dan mill-intimata la fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva u lanqas fit-trattazzjoni orali tal-għeluq.

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata.

Mertu – L-Ewwel Kawżali - Nuqqas ta' rikonoxximent

Illi r-rikorrent tgħid li l-fatt waħdu tal-irċevuta t'April 1995 m'huwiex suffiċjenti sabiex jingħad li kien hemm akkwiexxenza tal-predeċessuri fit-titolu tal-intimata fil-kirja hawn eżaminata. Issa dan il-Bord jasal jaċċetta li **rċevuta ta' kera unika, eżaminata waħedha,** m'għandiex neċessarjament tingħata tifsira ta'

[35] Ara nota mressqa fit-8 ta' Marzu 2021 u tinsab a fol 7 tat-tieni volum tal-proċess.
[36] Ara verbal tas-seduta tas-7 ta' Jannar 2019 tal-proċeduri fl-ismijiet **Carmela Debono vs Doreen Aquilina** (App Ċiv Nru: 126/2011/1) hawn allegati.

rikonoxximent, anke għaliex per eżempju dak il-ħlas seta jkun sar minn terz[37]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.

Illi hija l-fehma tal-Bord li eżami ta' dan il-kejl (ħarsa lejn irċevuta unika) jkun wieħed alkwantu ristrett, superfiċjali u bil-possibbiltà ta' deċiżjoni ħażina. Għal dan il-Bord, l-eżami taċ-ċirkostanzi li wasslu għal dik l-irċevuta, u anke l-atteġġament tal-predeċessuri tar-rikorrenti għandu jkun wieħed iktar ħolistiku.

Illi wara li eżamina l-provi kollha, il-Bord isib li l-predeċessur tar-rikorrent (kemm Mifsud u Debono) kien qablu u rrikonoxxew lill-intimata bħala inkwilina ta' kirja protetta. Mill-assjem tal-provi dan il-Bord huwa moralment konvint li dik l-irċevuta ma nħarġitx bi żball[38], anzi, aktar jifhem li dawk immedjatament wara dik l-irċevuta kienu żbaljati. Il-għala l-irċevuti reġgħu ġew miktuba f'isem

[37] Hekk per eżempju isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet **Rev. Monsinjur George Mifsud *pro et noe et* vs M. Demajo (Holdings Limited),** (App Ċiv Nru: 130/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Mejju 2006 (ritrattazzjoni ġiet miċħuda permezz ta' sentenza datata 13 ta' April 2007) fejn ingħad hekk: *"Illi huwa minnu li s-socjeta' konvenuta ghamlet hlasijiet tal-kera permezz ta' cheques illi gew accettati mill-atturi u stante n-natura tal-hlasijiet, ma kienux jigu rilaxxati rcevuti, tant hu hekk illi mid-dokumenti kollha illi hemm esebiti f'dawn l-atti ma hemmx ircevuta wahda f'isem issocjeta' konvenuta. Ma dan kollu, huwa ben saput fil-gurisprudenza taghna li l-hlasijiet ghan-nom ta' haddiehor ma jfissirx assunzjoni ta' drittijiet. Ghall-atturi ma kienx jimporta min kien qieghed ihallas, basta illi jircievu l-hlas, liema hlas ma kienx sejjer ibiddel it-termini ta' l-iskrittura originali tat-3 ta' Jannar, 1961. Minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet qed tikkwalifika l-pagamenti b'mod differenti minn dak stipulat fl-iskrittura originali. Fil-kawza Galea vs Borg (RRB 29.3.1988) inghad illi, "rikonoxximent ta' inkwlilin da parti tas-sid ghandha tirrizulta b'mod car u inekwivoku. Il-fatt li l-hlas tal-kera isir b'cheque tal-kumpanija, li l-indirizz ufficjali tal-kumpamija jkun fil-fond in kwistjoni, u li mall-hajt tal-fond ikun hemm tabella bl-isem tal-kumpanija, ma jfissirx li s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-socjeta' tal-intimat kienet issubentrat bhala inkwlina."*

[38] Naturalment li kieku l-Bord sab hekk, huwa ċar li dak l-iżball ma jorbotx u ma jistax jitqies bħala ftehim ta' lokazzjoni. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Galea vs Prof. Dr. John Buontempo,** (Avv Nru: 139/1993) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Marzu 2002 fejn ingħad hekk: *"Din il-qorti taqbel ma' dak li qalet l-ewwel qorti illi "riċevuta maħruġa fuq isem bi żball ma torbotx u ma ssarrafx f'lokazzjoni".*

omm l-intimata, direttament wara dik l-irċevuta, qatt ma ġie spjegat, għalkemm jagħti dell ikraħ fuq min kiteb l-istess u l-Bord għandu s-suspetti tiegħu dwar dak li seta' ġara.

Illi kien Mifsud li, fiċ-ċirkostanzi ta' omm l-intimata, li hu aċċetta, ra kif għamel u biddel is-servizzi fuq l-intimata stess u ħareġ l-irċevuta għan-nom tagħha.

Illi fi kwalunkwe każ, dan il-Bord isib li bl-għażla ta' Debono (u jerġa jingħad lir-rikorrenti attwali kienet daħlet f'dik il-kawża wkoll) li tħejji azzjoni sħiħa ppernjata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta juri, frankament b'mod espress, li hija kienet qiegħda tirrikonoxxi lill-intimata (u lill-intimata biss u mhux omma) bħala l-inkwilina tal-fond b'kirja hekk imsejjħa protetta. Dan hekk biss jista' jinftiehem għaliex fl-oppost ta' dan huwa ċar li dik il-kawża, kienet tinfetaħ kontra omm l-intimata. Tassew, bil-fatt ta' dawk il-proċeduri r-rikonoxximent ħareġ fl-apert[39].

Illi huwa altru mili ċar li malli miet Bert Mifsud, la Carmela Debono u lanqas Mary Grech ma riedu jibqgħu jonoraw dak li effetivament għamlu s-sidien preċedenti. Il-problemi bdew propju meta Carmela Debono saret propjetarja tal-fond, u issa tkomplew b'din l-aħħar azzjoni. Però r-rikorrenti trid tiftakar li hija daħlet fiż-żarbun tal-predeċessur tagħha u dak li sar hemm, la jitqies bħala wieħed

---

[39] F'dan is-sens, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata *et* vs Carmelo Delia (1890) & Sons,** (App Ċiv Nru: 1677/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ġie ritenut hekk *"Bil-proceduri istitwiti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera s-sidien tal-fond meritu tal-kontestazzjoni semplicement hargu fl-apert ir-rikonoxximent taghhom tas-socjetà appellata bhala inkwilina ta' l-istess imsemmi fond; rikonoxximent li in verità minn dejjem kien hemmhekk, izda ippruvaw izommuh mistur billi johorgu rricevuti ghall-hlas tal-kera f'isem Carmelo Delia personali".*

legali, jorbot lilha. Din tal-lum hija kirja protetta u l-inkwilina hija l-intimata. Jekk ir-rikorrenti m'hijiex sodisfatta bil-kera perċepita għandha azzjoni oħra[40], iżda din il-kawżali hija ħażina.

Illi għalhekk dan il-Bord isib li din il-kawżali għandha tiġi miċħuda. Stabbilit li l-intimata hija fil-fatt l-inkwilina, l-Bord irid bil-fors jistħarreġ it-tieni kawżali.

Mertu – It-Tieni Kawżali - Abbandun

Illi huwa ben aċċettat il-kwistjoni tan-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jirrikjedi apprezzament siewi taċ-ċirkustanzi ta' kull każ partikolari. F'dan is-sens għalhekk ma hemm l-ebda regola fissa li tista' titqies bħala ankra għal dawn it-tipi ta' każi iżda sta għal ġudikatur, fornut bi provi tajbin, jevalwa kull każ għalih b'mod singulari[41].

Illi m'għandu qatt jintesa wkoll li l-oneru f'każ bħal dan jaqa' ċomb fuq spallejn sid il-kera u allura huwa għandu juri għas-sodisfazzjon tal-Bord li verament kien hemm dan l-abbandun li jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tal-inkwilin[42]. Aktar minn hekk imbagħad, jispetta wkoll lis-sid juri li l-inkwilin mhux biss ikun abbanduna l-fond lokat, iżda jkun saħansitra sab post ieħor fejn

---

[40] Kif wara kollox tindika wkoll l-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħha (para viii tal-parti intitolata Konklużjoni a fol 12 tan-nota).

[41] Ara fost diversi dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Sultana *et* vs Raymond Spiteri,** (App Ċiv Nru: 22/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2010.

[42] Fost diversi wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini,** (app Ċiv Nru: 165/1994/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar it-28 ta' Ġunju 2001.

jgħammar[43]. Huwa biss meta sid ikun ipprova dan in-nuqqas ta' użu li mbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni[44].

Illi minn eżami tal-provi dan il-Bord assolutament ma jinsabx sodisfatt bil-livell ta' prova mressqa mir-rikorrenti. Apparti dikjarazzjonijiet soġġettivi tagħha[45] u tar-raġel tagħha[46] (li fil-verita' sempliċiment jgħid li fil-ħin limitat li huwa għamel fl-ambjenti ma rax lill-intimata) ma hemm l-ebda prova oġġettiva li turi li dan il-fond huwa b'xi mod abbandunat.

---

[43] Ara f'dan ir-rigward dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Caruana vs Maria Ellul**, (App Ċiv Nru: 82/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar il-24 ta' Jannar 2007.

[44] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-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."*

[45] Il-Bord ikollu jistqarr li x-xogħol magħmul mid-difensur tal-intimata fil-kontro-eżami tar-rikorrenti wera kemm fil-veritá dak aċċertat minnha m'huwiex minnu. Kif jgħid jgħid l-awtur **Giorgio Bianchi**, *"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – Diritto Della Giurisprudenza, La Prova Civile, Onere e ammissibilitá della prova nel Codice civile, CEDAM, 2009, a fol 172.

[46]Kif ġustament ġie mtenni 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 talpersuna 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 tattħollija 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".*

Illi dan il-Bord kien jippretendi li jiġu mressqa bħala xhieda ġirien oħra (distakkati minn xi interess li jista' jkollha r-rikorrenti u żewġha), sabiex jixhdu dwar kemm l-intimata tkun fil-fond, li tiġi mitluba il-ħatra tal-Periti sabiex jiġi evalwat l-istat attwali tal-fond u x'hemm ġewwa[47] (li possibbilment kien jixħet aktar dawl fuq il-konsum tad-dawl u ilma) jew li jittellgħu rappreżentati tal-posta sabiex wieħed jara jekk qatt kien hemmx talbiet għar-ridirezzjoni tal-istess. Minn dan kollu ma sar xejn, u l-Bord ma jsibx li jista' joqgħod biss fuq il-kelma tar-rikorrenti, li fi kliema stess tgħid li hija sempliċiment ġiet mgħarrfa b'dan l-allegat abbandun, minn terzi.

Illi mbagħad, dan il-Bord ma jieqaf qatt jgħid li n-nuqqas ta' kontro-eżami jista', f'ċerti każijiet, idgħajjef it-teżi tal-parti kuntrarja[48]. F'dan il-każ, għal xi raġuni, omm l-intimata ma tressqitx sabiex tiġi sottoposta għal skrutinju tal-affidavit tagħha.

Illi fuq ix-xaqliba l-oħra, l-intimata seħħilha turi li hija verament tuża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha. Il-fatt ta' xi vakanza, jew li tgħammar fil-gżira t'Għawdex fil-ġranet mhux tax-xogħol m'huwiex suffiċjenti sabiex ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament. Mill-provi jirriżulta li dak kollu neċessarju u li huwa normalment abbinat mal-ħajja ta' persuna jindika li l-intimata hija stabbli f'dan il-fond. Hekk per eżempju jingħad għas-servizz ta' dawk u ilma, tat-telefon u tar-reġistru elettorali. Filwaqt li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza, li inklużjoni fir-reġistru elettorali jew informazzjoni li tingħata lid-dipartimenti weħidha, mhux

[47] Ma jridx però jintesa li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Mejju 2019, bejn l-istess partijiet sabet li l-fond ma kienx nieqes minn xi manutenzjoni straordinarja. Dik il-Qorti anzi żiedet hekk: *"Fil-fehma tal-qorit r-rapport stess tal-periri nkarigati mill-Bord, hu prova fih innifsu li l-fond ma jinsabx f'dik il-kundizzjoni."*

[48] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Catherine Cali` *pro et noe* vs Stephen Cali`</u>**, (App Ċiv Nru: 255/10) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Marzu 2018 fejn ġie mfakkar hekk: *"illi dan in-nuqqas inevitabbilment idghajjef il-kontestazzjoni tal-parti l-ohra ta' dawk l-allegazzjonijiet li setghu gew diretti kontriha mix-xhud, u finalment ukoll it-tezi tal-istess parti."*

dejjem hija prova inkonfutabbli ta' residenza ta' persuna[49], dik il-ġurisprudenza trid tinqara fis-sens li dik il-prova waħedha tista' ma tkunx waħda deċiżiva.

Illi b'hekk il-Bord isib li din il-kawżali għandha wkoll tiġi miċħuda, bil-konsegwenza naturali

Għal dawn il-motivi il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza hekk:

1) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni eċċezzjoni u dan għaliex l-istess ġiet maqtula bid-deċiżjoni tal-Bord tat-23 ta' Ottubru 2020.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet eċċezzjoni fid-dawl tal-provi prodotti mir-rikorrenti.
3) Jiċħad ir-raba' eċċezzjoni.
4) Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimata u għalhekk jiċħad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[49] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Katald Galea vs Denise Galea** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 (App Nru 16/2010) fejn intqal hekk: *"Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta' fatti ppruvati, bħal dawk li għadhom kif issemmew, li iżda fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Ghalhekk, il-fatt, li persuna jkollha dokumenti li 'prima facie' jattestaw konnessjoni taghha mal-fond, bhal inkluzjoni fir-RegistruvElettorali, ir-registrazzjoni tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma u malKorporazzjoni Xoghol u Tahrig mhumiex prova inkonfutibbli ta' residenza. Huwa pacifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun koroborrattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva."*