BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 110/2021
Nru fuq il-Lista: 4

Robert Nicholas Borg (K.I. 532754M)

vs

Victoria Caruana (K.I. 662438M) iżda b'digriet datat 14 ta' Lulju 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Caruana[1] u l-Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Mejju 2021[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub sabiex *inter alia,* jwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond tnejn u tletin (32)/erbgħa u tletin (34), Triq il-Mensija, San Ġiljan, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Dan minħabba li ġiet nieqsa Victoria Caruana.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 20 ta' Mejju 2021[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar datata 3 ta' Ġunju 2021[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021[5] fejn il-Bord kif preċedentement presedut laqa' t-talba għat-trasfużjoni tal-atti f'isem Joseph Caruana. Fl-istess seduta ġiet milqugħa wkoll talba sabiex tiżdied kawżali u talba ulterjuri fir-rikors promotur fis-sens li r-rikorrenti żied jitlob li l-intimat odjern għandu jiġi żgumbrat mill-fond għaliex m'huwiex qiegħed jokkupa l-istess b'titolu validu u dan peress li ma wiritx il-kirja mingħand ommu.

Ra r-risposta tal-intimat Caruana datata 8 ta' April 2022[6].

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimat Caruana datata 25 ta' Mejju 2022[7].

Ra n-nota tal-intimat Caruana b'affidavits tiegħu stess, ta' Charles Caruana u Anna Cassar Parnis u d-dokumenti hemm annessi datata 21 ta' Novembru 2022[8].

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[9].

---

[3] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 42 tal-proċess.
[5] A fol 45 tal-proċess.
[6] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 70a *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 75 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 84 *et seq* tal-proċess.

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[10].

Ra dak li seħħ fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023[11] fejn xehed l-intimat u Anna Cassar Parnis in kontro-eżami[12].

Ra n-nota ta-rikorrenti datata 6 ta' Settembru 2023[13] b'numru t'affidavits.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[14] fejn seħħet it-trattazzjoni finali dwar it-talba ulterjuri tar-rikorrent[15].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Jannar 2024[16] fejn il-proċeduri tħallew għas-sentenza. Jiġi mfakkar lis-sentenza tal-lum tikkonċerna biss t-talba ulterjuri mressqa mir-rikorrenti huwa ċioé jekk l-intimat odjern, Joseph Caruana jikkwalifikax fit-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dan il-fond.

Ikkunsidra;

Illi għalkemm il-kawża oriġinali ġiet mibnija fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-mori tal-kawża[17], ġiet nieqsa l-intimata Victoria Caruana, u l-atti ġew trasfużi f'isem binha, Joseph Caruana. F'dak il-mument tat-

[10] A fol 85 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 93 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 95 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 153 tal-proċess.
[15] Liema trattazzjoni ġiet debitament traskritta u tibda a fol 154 tal-proċess.
[16] A fol 160 tal-proċess.
[17] Għalkemm fil-verità jirriżulta li din ġiet nieqsa saħansitra qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri.

trasfużjoni, żdiedet kawżali u talba ulterjuri u f'dan l-istadju, il-Bord qed jiġi mitlub jiddeċiedi dwar jekk l-intimat Joseph Caruana, għandux dritt jkompli l-kirja u jekk jikkwalifikax bħala inkwilin jew le[18]. Ir-rikorrent jisħaq li l-istess Joseph Caruana ma kienx qed jirrisjedi ma' ommu, illum mejta, għall-perjodu li trid il-liġi qabel l-mewt tagħha.

Illi qabel ma dan il-Bord jgħaddi sabiex jagħmel il-kunsiderazzjonijiet relattivi, tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri.

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

Illi xehed l-intimat **Joseph Caruana** b'affidavit, fejn jispjega li hu dejjem jiftakar li bħala familja għexu fond 34, Triq il-Mensija, San Ġiljan u kien ilu snin twal mikri lill-familja tiegħu. Jgħid li missieru miet fis-sena 2018 u ommu fis-sena 2021. Jikkonferma li mis-sena 1963 sal-lum dejjem baqa' jgħix fil-fond u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Jgħid li din hi l-unika residenza tiegħu u ma għandux kapital biex jixtri proprjeta' oħra. Jgħid li d-dar għadu jgħix fiha u jieħu ħsiebha. In kontro-eżami, huwa kkonferma li jgħix hemm u anke l-ID card għandu fuq hemm. Jgħid li huwa sajjied u ġieli jqatta' żmien fuq il-baħar minħabba xogħolu. Jispjega li oħtu kienet tieħu ħsieb tħallas il-kera. Jgħid li relazzjoni mas-sid il-kera huwa ma għandux. Jgħid li xogħolu fuq il-baħar u b'hekk forsi ma jsibuhx id-dar. Jikkonferma li s-sid minn wara l-mewt ta' ommu qatt ma aċċetta kera mingħandu. Jgħid li illum oħtu tieħu ħsieb tħallas il-kera għax hu ma jafx skola. Jikkonferma li ma għandux proprjetà oħra u li xogħolu jirrikjedi li ġieli jdum ġranet fuq il-baħar.

[18] Fil-verbal tal-5 ta' Lulju 2023 ġie mniżżel hekk:

Illi xehed ukoll **Charles Caruana** li jispjega li hu dejjem jaf lil familtu tgħix f'dan il-fond imma hu fis-sena 2015 ħa l-istatus tiegħu u xtara post tiegħu u ma baqax jgħix fil-fond in kwistjoni. Jgħid li ħutu l-oħra għamlu l-istess ħlief l-intimat li dejjem baqa' jgħix f'dan il-fond mal-ġenituri u baqa' hemm wara l-mewt tagħhom. Jikkonferma li missierhom miet fis-sena 2018 u ommhom fis-sena 2021. Jikkonferma li l-intimat għadu jgħix hemm sal-lum.

Illi xehdet **Anna Cassar Parnis** li tikkonferma dak li xehdu Charles Caruana u l-intimat. In kontro-eżami imbagħad, tixhed li hi ilha li telqet minn dan il-fond 45 sena u tikkonferma li ħuha l-ieħor Charles jgħix il-Gudja. Tgħid li l-intimat biss baqa' jgħix fil-fond. Tgħid li l-intimat jgħix hemm, jorqod hemm. Tgħid li finanzjarjament ġieli għenithom hi lill-ommha u missierha, speċjalment wara li miet missierha għax kienu jgħaddu bil-pensjoni biss. Tgħid li l-intimat dejjem baqa' jgħix hemm. Tgħid li finanzjarjament l-intimat ma kienx jgħin il-ġenituri għax ma kienx jista'. Tgħid li minn 2018, is-sid ma baqax jaċċetta l-kera u kienu marru biha l-Qorti tramite l-avukat tagħhom.

Illi xehed ir-**rikorrent** b'affidavit fejn jispjega li huwa l-propjetarju u meta kien mar inizjalment jara l-post minħabba d-diviżjoni li kellha bżonn issir, Victoria u r-raġel tagħha qatt ma qalulu li kien jgħix magħhom l-intimat. Jgħid li kien mar mal-perit għax kien hemm bżonn isir rapport u minn dak minn imkien ma rriżulta li kien hemm xi ħsarat fil-fond. Jispjega li kien qalilhom iduru l-bjut u li manutenzjoni kienet responsabiltà' tagħhom. Jgħid li fis-sena 2019 mar bil-Perit li qabbad personalment biex iħejji rapport dwar il-post u dakinhar *switches* ma kienux jatu dawl imma kellhom jixgħelu mill-main. Jgħid li l-iskalapiża li kien hemm li tatihom aċċess għall-bejt tneħħiet. Jgħid li l-post kien ġie abbandunat u ma bediex jaċċetta kera mingħandhom. Jispjega li kien ġibdilhom l-attenzjoni. Jgħid li l-intimat qatt ma għex hemm ħlief meta kien tifel. Jgħid li l-intimat jigdeb għax jikkontradixxi lilu nnifsu. Jgħid li mir-rapporti tal-Periti huwa ovvju li l-

post ħadd ma jgħix fih. Jgħid li anke l-fridge kienet mitfija u mhux sew li l-post jibqa' jinżamm minnu meta ma jgħixux fih waqt li hu u martu ma jistgħux igawduh. Dan ix-xhud ma sarlu l-ebda kontro-eżami.

Illi xehdet ukoll **Charlotte Borg**, mart ir-rikorrent li kkonfermat dak li spjega fl-affidavit tiegħu r-rikorrent u żżid li hi qatt ma kienet semgħet b'Joseph Caruana. Tgħid li l-post mhux miżmum u huwa inabitabbli u tgħid li r-rikorrent żewġha dejjem qalilha li mis-sena 2000 'l quddiem għexu biss Victoria u Elia Caruana. Din ix-xhud ma ġiex kontro-eżaminata.

Illi xehdet ukoll, bint ir-rikorrent, **Dr Yanica Grech** li tispjega li hija taf li meta missierha ġie assenjat dan il-post, kien ried jiltaqa' mal-inkwilini Victoria u Elia Caruana u għal din il-laqgħa kienet preżenti hi flimkien mal-ġenituri tagħha. tgħid li fis-sena 2021 kienet ċemplitilha Cassar Parnis biex tinformaha li Victoria Caruana kienet mietet. Tgħid li kienet kellmet kuntrattur li kien interessat jixtri l-post u l-istess kuntrattur kien qalla li Cassar Parnis kienet qaltlu li hi tista' tqabbdu mas-sidien jekk ikun interessat jiżviluppa l-post. Tgħid li fil-fatt f'Novembru 2021, kien ċemplilha dan il-kuntrattur u kienet anke kellmitha Cassar Parnis li qaltilha li Joe Schranz, il-kuntrattur kien għadu interessat. Tgħid li qatt ma kienet taf li hemm min jgħix ma Victoria Caruana u kien biss wara li mietet hi li saret taf bl-intimat. Tgħid li dejjem taf lil Victoria u l-Elia Caruana biss jgħix hemm u ħadd iżjed u hi spiċċat iddejnet mal-bank biex xtrat post għax dan ma setgħux igawduh huma. Din ix-xhud ma ġietx kontro-eżaminata.

<u>Mertu</u>

Illi mill-ewwel jingħad li dan il-Bord ma jaqbilx ma xi sottomissjonijiet li saru[19] ffukati fuq l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien fiż-żmien tal-mewt ta' Victoria Caruana[20]. Ir-rikors promotur huwa ċar, u d-dokumenti hemm annessi miegħu jikkonfermaw li r-relazzjoni tal-lum (u dik inizjali) hija waħda magħmula bl-effett tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ebda liġi oħra[21].

Illi għal dan il-Bord, dak li jgħodd hija l-liġi kif kienet fid-data tal-mewt tal-aħħar inkwilina oriġinali, li kienet qabel il-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021. B'hekk it-tifsira ta' kerrej li tgħodd hija dik kif kienet tinstab fiż-żmien rilevanti[22].

Illi tajjeb ukoll jibqa' dejjem jiġi mfakkar li, sew jekk hux kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew dik emerġenti minn relazzjoni bħal dik odjerna, jibqa' dejjem l-oneru ta' l-inkwilin li jipprova t-titolu u mhux fuq is-sid li juri li l-inwkilin ma jkunx hekk protett[23].

---

[19] Speċjalment min-naħa tal-intimat. Ara kemm ir-risposta ulterjuri u t-trattazzjoni finali magħmula mid-difensur tiegħu.

[20] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 258/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-22 ta' Jannar 2024.

[21] Sa fejn hekk hija applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Carlo *sive* Charles Azzopardi *noe et* vs Mario Rodenas,** (App Ċiv Nru: 209/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Frar 2003.

[22] Li mietet fit-13 ta' Frar 2021. Jgħodd hawn is-segwenti ħsieb mogħti fis-sentenza fl-ismijiet **Chev Antonio Cassar Torreggiani vs Nutar Dr. Vincenzo Gatt *ne*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Mejju 1950 ddikjarat hekk *"Illi meta ġudikant jew interpreti jiġi biex japplika l-liġi għall-każ prattiku, l-ewwel tfittxija u indaġini li għandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema liġi għandha tiġi applikata; u din in-neċċessita' tidher aktar ċara speċjalment meta liġi ġdida tiġi attivata u magħmula effikaċi dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mill-liġi anterjuri. Dan aktar u aktar joħroġ ċar meta jiġi kunsidrat meta l-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjutii, jew li kellhom il-bidu u l-inkominċjament tagħhom taħt l-imperu tal-liġi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruħħhom, l'din l-aħħar ipotesi (mhux fl-ewwel waħda tal-fatt kompjut), taħt il-liġi l-ġdida."*

[23] Fost oħrajn, 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 2008 *"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*

Illi huwa minnu li l-Bord kien jippretendi ftit aktar attenzjoni min-naħa tal-intimat fir-rigward tal-provi mressqa minnu. Madanakollu, dan il-Bord, li anke kellu l-okkażjoni jara l-komportament tiegħu[24] fuq il-pedana tax-xhud[25], isib li l-intimat issodisfa t-teżi tiegħu. L-intimat baqa' dejjem konsistenti li huwa kien, u baqa' dejjem jgħix fil-fond in kwistjoni. L-interrogattorju mwettaq lilu[26] ma tax il-frott mistenni, għaliex l-intimat kien u baqa' kompletament sod fit-tweġibiet mogħtija.

Illi apparti minn dan, għalkemm huwa minnu li provi tar-Reġistru Elettorali waħedhom jafu ma jkunux suffiċjenti, dan ma jfissirx li dik il-prova għandha tintrema qisha ma teżistix, għaliex tista' tkun prova korrobattiva[27]. F'dan il-każ,

---

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. Issir ukoll referenza, kemm għal dak raġunat, iżda wkoll għall-ġabra ġruisprudenzjali hemm magħmula, għas-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara vs Pawlu Carbonaro,** (Rik Ġur Nru: 692/2008) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-11 ta' Ġunju 2012 (mhux appellata).

[24] Dan seħħ fil-kontro-eżami serrat magħmul lilu.

[25] Kif kellha okkażjoni riċentement tfakkar il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-imijiset **Maria Dolores Farrugia vs Salvina *sive* Sylvia Grech Eileen Farrugia *et,*** (Rik Nru: 642/21/1) mogħtija nhar il-15 ta' Novembru 2023: *"Meta jkun każ ta' konflitt fil-provi, il-Qorti li tkun sejra tiddeċiedi l-materja hija leġittimata li taċċetta verżjoni flok oħra, aktar u aktar meta, bħal ma ġara f'dan il-każ, tkun esperjenzat il-komportament tax-xhieda fuq il-pedana tax-xhieda."*

[26] Fil-fehma tal-Bord jgħoddu hawnhekk kliem l-awtur **Giorgio Bianchi** meta jgħid li *"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – CEDAM, 2009, a fol 172.

[27] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Katald Galea vs Denise Galea,** (App. Nru 16/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 fejn intqal: "*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 firRegistru Elettorali, 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."*

l-intimat eżebixxa estratti relattivi li jikkoroboraw it-teżi tiegħu u tax-xhieda l-oħra mressqa minnu. Wara kollox, jirriżulta li l-intimat kien konsistenti wkoll fix-xhieda tiegħu mogħtija fil-kawża kostituzzjonali pendenti bejn l-istess partijiet dwar l-istess fond[28]. Sa fejn imbagħad, ir-rikorrent jittanta juri l-abbandun tal-fond in kwistjoni, dan il-Bord jfakkar li m'għandu l-ebda kawżali bħal dik u allura, sa ċertu punt[29], xi provi kienu irrelevanti.

Illi b'hekk il-Bord jgħid li jinsab moralment konvint sal-grad rikjest li l-intimat seħħillu juri li wiret il-kirja in kwistjoni skond il-liġi. Dan il-konvinċiment ma ġiex sussegwentement imxekkel mill-provi mressqa mir-rikorrent[30]. Konsegwentement, it-talba ulterjuri għandha tiġi miċħuda u l-kawża għandha titkompla fuq dak oriġinarjament mitlub, issa fil-konfront ta' Joseph Caruana.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-kwistjoni billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-intimat Joseph Caruana sa fejn kompatibbli ma dak hawn fuq raġunat, jiċħad it-talba ulterjuri tar-rikorrent[31] u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża fuq it-talbiet u eċċezzjonijiet rimanenti.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju riżervati għall-ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[28] Ara xhieda a fol 126 tal-proċess.

[29] Naturalment il-Bord jifhem li r-raġuni ta' xi provi kienu sabiex juru li l-istat tal-fond jista' juri li dan mhux abitat u għalhekk ma kienx abitat minn Joseph Caruana fiż-żmien tal-mewt ta' Victoria.

[30] Dwar il-konvinċiment ta' ġudikant dwar provi prodotti, wieħed huwa mistieden jara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Jonathan Portelli vs Diane Galea,** (App Ċiv Nru: 86/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-29 ta' Novembru 2023.

[31] Il-ħames talba miżjuda mar-rikors promotur.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur