BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 14/2014MV

Maestro Joseph Gatt (K.I. 975850M)

Vs

George Falzon (153043M)

Illum 11 ta' Lulju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Maestro Joseph Gatt K.I. 975850M datat 28 ta' Jannar 2014 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Illi l-fond numru 39, 40, Triq San Bartolomew, Hal-Qormi, huwa mikri lil intimat ghal tnejn u tletin euro u wiehed u sittin euro (€ 32.61) centezimu fis-sena pagabbli kull sitt xhur;

2. Illi dan il-fond kien originarjament mikri lil missier l-intimat, Giuseppe Falzon, illi meta miet ghadda l-kera lil intimat u lil ohtu Maria Dolores Falzon; illi Maria Dolores Falzon mietet u ghalhekk l-intimat huwa l-uniku residenti tal fond de quo;

3. Illi r-rikorrent ghandu bzonn dan il-fond ghalih u ghal familja tieghu minhabba l-fatt illi fejn qieghed joqghod bhalissa, qieghed hemm biss b' tolleranza tas-sid u illi dan il-ahhar gie avvzat illi jista' jigi zgumbrat;

4. Illi r-rikorrent m' ghandux post iehor fejn imur joqghod u illi ghalhekk ghandu bzonn ta' dan il-fond u illi jekk ir-rikorrent ma jiehux lura l-post, hu w l-familja tieghu se ssofri aggravvju akbar minn dak illi ssofri l-intimata jekk tigi zgumbrata mill-fond.

Ghaldaqstant a bazi tal-Artikolu 9 (b) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex tigi terminata l-kirja u li jiehu lura l-pussess tal-fond u dan fi zmien qasir u perentorju kif jigi stabbilit minn dan il-Bord[1].

Ra r-risposta tal-intimat George Falzon datat 13 ta’ Marzu 2014 fejn eccepixxa:

1. Illi r-rikors promotur huwa null u bla effett stante li in vista tad-dikjarazzjoni tal-falliment magmula mir-rikorrent

[1] Folio 1 tal-process.

Maestro Joseph Gatt innifsu kif ukoll tas-sentenza mghotija mill-Onor, Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar it-22 t' Ottubru 2004 fl-atti tad-dikjarazzjoni ta' falliment ta' Joseph Gatt tat-2 t' Ottubru 2001 numru 1599/2001, l-istess rikorrent Maestro Joseph Gatt gie spussessat ipso iure mill-amministrazzjoni ta' hwejgu kollha, u ghalhekk ma kellux id-dritt li jistitwixxi dawn il-proceduri.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent Maestro Joseph Gatt ma ghandux l-interess guridiku rikjest sabiex jintavola dawn il-proceduri peress li, in vista tal-falliment tieghu kwalsiasi decizjoni li talvolta jista' jaghti dan il-Bord mhix se tkun ta' utilita' ghar-rikorrent.

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intempestivita' tat-talba tar-rikorrent, stante li ex admissis il-htiega tar-rikorrent mhux attwali izda biss ipotetika.

4. Fil-mertu, ir-rikkorrenti jrid jipprova illi verament jehtieg il-fond de quo ghalih u ghal familja tieghu kif minnu allegat kif ukoll illi ma ghandu l-ebda akkomodazzjoni alternattiva ghalih u ghal familja tieghu.

5. Illi dejjem fil-mertu, l-esponenti, persuna ta' eta avvanzata li twieled u ghex hajtu kollha f' dan il-fond ma jiddetjeni l-ebda akkomodazzjoni lternattiva taht l-ebda titolu mentri sa fejn jaf l-esponenti r-rikorrent ghandu (jew almenu kellu sa ftit ta' zmien ilu) akkomodazzjoni alternattiva.

6. Illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti ser isofri aggravju ferm ikbar li kieku t-talba tar-rikorrent kellha tigi milqugha milli jsofri l-istess rikorrent kieku t-talba tieghu kellha tkun michuda.

Ghaldaqstant, previa kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-esponenti umilment jitlob illi t-talba tar-rikorrent tkun michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent[2].

Ra l-atti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[3]

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa sid tal-fond 39, 40 Triq San Bartolomew, Qormi li huwa mikri lill-intimat ghal tnejn u tletin Ewro u wihed u sittin

[2] Folio 4 u 5 tal-process.
[3] Folio 140 sa 177 tal-process.

centezmu (€32.61) fis-sena pagabbli kull sitt xhur. Jidher li dan il-fond gie mikri lill-missier l-intimat Giuseppe Falzon u wara lil oht l-intimat Maria Dolores Falzon li mietet. B'hekk l-intimat huwa l-unika resident tal-fond de quo.

Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitlob lil dan il-Bord ir-ripresa tal-fond minhabba li hu u l-familjari tieghu ghandhom bzonnu.

Minn naha tieghu l-intimat joggezzjona ghal tali talba u barra li jattakka ir-rikors promutur b'zewg eccezzjonijiet preliminari ghax isostni li ladarba r-rikorrenti gie dikjarata fallut permezz ta' sentenza hu ma setax jistitwixxi dawn il-proceduri isostni ukoll in-nuqqas ta' interess guridiku tieghu u jishaq ukoll li l-azzjoni hija intempestiva. Izid jghid li jekk huwa jigi zgumbrat l-hardship li ser jigi ikkawzat lilu huwa ikbar minn dak li kieku jdofri r-rikorrenti jekk ma tinlaqalux it-talba.

Ikkunsidra:

Provi.

Xehdet l-**Avukat Dr. Michela Spiteri** nhar is-26 ta' Jannar 2015 fejn qalet li hija ma tafx bil-proceduri odjerni u li hija l-kuratur fallimentari tar-rikorrenti.[4] Hija pprezentat inventarju tal-propjetajiet tar-rikorrenti.[5]

[4] Folio 17 tal-process.
[5] Folio 19 tal-process.

Xehed il-**Maestro Joseph Gatt** nhar it-23 ta' Frar 2017 fejn jghid li dak li qal fl-affidavit huwa kollu attwali.[6] Jikkonferma li hu kien u ghadu jirrisjedi fil-fond 26, Joseph A. Deacon, B'Kara. Jghid li ghandu 4 itfal jghixu mieghu u li ghandhom 31, 29, 27 u 24. Jghid li l-izghar ghadu jistudja u l-ohrajn jahdmu. Mhux mizzewgin. Isostni li fil-kawza Katarius P & I Ltd qed jintalab l-izgumbrament tieghu u hemm sentenza li kienet favurih u b'hekk ma kienx zgumbrat.[7] Isostni li l-proceduri fallimentari ghadhom ghaddejjin ghax il-bank qed jippretendi flus aktar. Ikompli jghid li qed jiehu erba' mija u hamsin Ewro u tnax -il centezmu (€450.12) kull 4 gimghat bhala ghajnuna socjali u ma hax flus mill-proceduri fallimentari. Illum jircievi hames mija u disgha u ghoxrin Ewro (€529).

Xehed **George Falzon** nhar l-14 ta' Dicembru 2017 fejn jikkonferma l-affidavit fil-procedura 52/2008GG. Jghid li pensjoni bil-bonus qabad hames mija u sebghin Ewro (€570).[8]

Kontro-ezaminat jghid li hu jhallas kera lir-rikorrenti. Jghid li l-kera tghajjat lil ohtu u minn meta mietet iqeghdhom il-Qorti.

Xehed **George Baldacchino** permezz ta' affidavit datat 26 ta' Gunju 2018 fejn qal li hu twieled u ghex hajtu kollha fil-fond de quo. Jghid li ilu jaf lil George Falzon zmien twil. Jafu bhal bniedem biezel. Ma

---

[6] Folio 46 tal-process. Il-Bord laqa' it-talba tar-rikorrenti biex jannetti l-process deciz fl-ismijiet -Maestro Joseph Gatt vs Maria Dolores Falzon u b' digriet tal-Bord tal- 10.12.2009 l-atti gew trasfuzi f' isem George Falzon deciza minn dan il-Bord kif diversament ppresedut tas-16 ta' Jannar 2014. (Folio 43 u 44 tal-process).
[7] Folio 50 tal-process.
[8] Folio 68 tal-process.

jafx li Falzon ghandu post iehor fejn jghix[9]. Lil ohtu kien jafha ukoll ghax kienet habiba ta' martu.

Xehed **Joseph Lewis** permezz ta' affidavit datat 26 ta' Gunju 2018 li jghid li lil George Falzon ilu jafu snin twal u li joqghod fid-dar fejn jghix illum. Hu kien skarpan u kien bniedem hawtiel, dhuli u mahbub minn kulhadd. Jaqlaghha u jiekolha.[10]

Xehed ir-rikorrenti **Joseph Gatt** nhar is-17 ta' Ottubru 2018 fejn qal li hu ma ghandux flus depositati f'banek.[11] Jghid li ghandu garaxx li jesa' forsi zewg karrozzi pero' ma jafx kemm jiswa ghax gej minn wirt ta' missieru. Dwar is-sentenza tal-HSBC kontrieh ma jaf xejn dwarha. Jghid li l-HSBC suppost thallas mis-subbasta.

Xehed **Brian Baldacchino** in rapprezentanza tal-HSBC nhar id-9 ta' April 2019 li ipprezenta numru ta' dokumenti in relazzjoni mal-kontabilita tar-rikorrenti. Jghid li fuq il-fond mertu tal-kawza hu ma ghandux informazzjoni. Jghid li l-bank ghandu ipoteka generali kif ukoll ipoteka specjali fuq il-fond ta' H'Attard.[12]

Rega' xehed **Brian Baldacchino** nhar l-4 ta' Ottubru 2019 fejn ezebixxa kopja tal-ipoteki u qal li r-ricerki u l-informazzjoni jinkwadraw sa 2005[13].

---

[9] Folio 79 tal-process.
[10] Folio 80 tal-process.
[11] Folio 93 tal-process.
[12] Folio 104 tal-process.
[13] Folio 117 tal-process.

Xehed **Joseph Gatt** nhar l-11 ta' Frar 2021 fejn qal li joqghod fil-fond 26, Triq Joseph Deacono, B'Kara u dan bi ftehim ma' Katarius P & I Ltd.[14] Jghid li d-deal sar ma' Dr. Anton Micallef. Ma' Carmen Vassallo ma ftihem xejn. Isostni li Dr. Micallef kien jidher ghal Carmen Vassallo. Jaqbel li l-azzjonista kienet Carmen Vassallo imma hu dejjem tkellem ma' Dr. Micallef. Isostni li fl-ewwel istanza rebah il-kawza u issa hemm appell. Ma jafx min hu s-sid vera tal-fond. Katarius issa qallu biex johrog mill-fond. Qatt ma hareg flus biex jidhol fil-fond. Jghid li hu jhallas il-kontijiet kurrenti u tad-dawl u tal-ilma.[15] Isostni li tnejn minn uliedu ghadhom jghixu mieghu. Jghid li s-sentenza tal-HSBC ma rahiex. Isostni li l-post iridu biex jghix fih. Jichad li ha jbiegh il-fond biex ihallas id-dejn mal-HSBC. Jichad li qatt ghamel dikjarazzjonijiet foloz pero' jikkonferma s-sentenza ikkwotatata mid-difensur tal-intimat, Pulizija vs Joseph Gatt.[16]

Ikkunsidrat:

Il-Bord sejjer l-ewwel u qabel kollox jikkonsidra l-ewwel zewg eccezzjonijiet li invoka l-intimat fejn qed jghid li ladarba r-rikorrenti gie dikjarat fallut permezz ta' sentenza hu ma setax jintavola dawn il-proceduri kif ukoll b'mod subordinarju u minghajr predudizzju ghal dak li inghad ma ghandux l-interess guridiku sabiex jipproponi din il-kawza..

Il-Bord a skans ta' repetizzjoni u hafna delungar zejjed jghamel referenza ghal dak li inghad fis-sentenza **Maestro Joseph Gatt vs**

[14] Folio 128 tal-process.
[15] Folio 130 tal-process.
[16] Folio 133 tal-process.

Maria Dolores Falzon u wara l-mewt taghha, b'digriet tal-Bord tal-10.12.09 l-atti gew trasfuzi f'isem George Falzon (Rikors Nru. 52/2008) deciza nhar is-16 ta' Jannar 2014 fejn dawn l-istess zewg eccezzjonijiet ma ntalqghux u ntqal hekk fir-rigward:

"Nullita' tar-rikors promutur:

2. L-intimat ressaq din l-eccezzjoni wara illi r-rikorrenti xehed illi huwa ghadda minn proceduri ta' fallimenti u li kien hemm kontra tieghu dikjarazjoni ta' falliment mahruga mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 t'Ottubru 2004 allura antecedenti l-kawza odjerna. L-intimat jargomenta illi rrikorrenti ma setgha qatt jintavola l-kawza odjerna f'ismu ghaliex dan huwa espressament projbit mill-artikoli 486(1) u 492(2) tal-Kodici tal-Kummerc Kapitolu 13 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdu hekk: 486 (1) Minn dak in-nhar tad-dikjarazzjoni tal-falliment maghmulha mill-kummercjant inniffsu jew, skond ma jkun il-kaz, minn dak in-nhar tas-sentenza li tiddikjara lfalliment, il-fallut hu spussessat ipso jure millamministrazzjoni ta' hwejjgu kollha, korporali jew inkorporali, u dipendenti jew le mill-kummerc tieghu; 492(2) Hekk kif jittiehed dan il-gurament [mill-kuratur], il-pussess tal-proprjeta kollha u l-jeddijiet kollha ta' kull xorta tal-fallut, minbarra l-jedd tan-nomina ghal xi beneficcju ekklesjastiku battal, flimkien mal-jeddijiet kollha u mal-proprjeta kollha li hu jakkwista sakemm jigi rijabilitat, ighaddu u jibqghu that idejn il-kuraturi.

3. L-intimat huwa tal-fehma illi dawn id-disposizzjonijiet huma cari u ma nqanalu l-ebda dubju li l-fallut huwa spussessat mhux biss mill-beni korporali tieghu izda anke mill-beni inkorporali u d-drittijiet tieghu kollha li jghaddu f'idejn il-kuratur fallimentari;

4. Ir-rikorrenti ma jaqbel xejn ma' dan u jargumenta illi dawn l-artikoli jipprekludu lill-fallut milli jamministra l-beni tieghu izda mhux li jippromwovi kawza huwa stess. Huwa jiccita' l-insenjament emeregenti mis-sentenza Stanislao Lavoute vs Louise Dougados moghtija mill-Prim'Awla talQorti Civili fit-13 ta' Jannar 1880 fejn tirritjeni hekk: "Attessocche le cennate capacita del fallito confermano a piena persuazione che la sua incapacita contrattuale e giudiziaria non e che relativa e sopporta varie eccezzione, nonostante che l-amministrazione si trasferisca ai curatori per ogni titoli attivo e passivo nel fine di soddisfare I creditori: l-interesse e solo di costoro; ed acendo il fallito, benche eccessionale, u diritto di stare in giudizio, i creditori ne s'opporrebbero, ov'egli concoresse coi curatori alla migliore conservazione ed aumento dei di lui beni…. In conferma il Devilleneuve e Massa, nel Dizionario del constenzioso deciso in franciz il 20 gennaio 1829, che il-fallito puo rivendicare, come a lui appartenenti, I beni detenuti da un terzo…"

5. L-intimat izda jirreplika bl-argument illi dik is-sentenza ma ghandha l-ebda relevanza ghal kaz odjern stante li dik tinidirizza biss cirkostanzi fejn, "minkejja ddivjet tal-ligi, il-fallut jagixxi f'interess tal-kredituri infushom billi jiddefendi dak li jkun fadal mill-patrimonju tieghu kontra l-uzurpazzjoni illegali da parti ta' terzi ossia "alla migliore conservazione ed aumento de di lui beni …che ilfallito puo rivendicare come a lui appartenenti i beni detenuti da un terzo" u li dan mhux il-kaz odjern". Fi kliem iehor, l-intimat donnu jaqbel mar-rikorrenti illi l-artikolu 486 u 492 jammetti eccezzjoni izda dan kwantu l-fallut jista' jressaq proceduri sabiex jikkawtela l-preservazzjoni u miljorament tal-beni biss ghal gid kollettiv tal-kredituri tieghu;

6. Ikkunisdra inoltre illi jirrizulta li l-kawza odjerna kienet promossa mir-rikorrenti ferm wara d-dikjarazzjoni ta' falliment kontra tieghu kif ukoll wara l-hatra tal-kuratur fallimentari. L-istess kuratur fallimentari xehed f'dawn ilproceduri u stqarr li ma kienx jaf bil-kawza odjerna. Anke wara li kien edott mill-fatti l-kuratur ma ressaq l-ebda mozzjoni biex jassumi l-atti hu jew xi mozzjoni ohra. Issa huwa koncess illi l-fatti fil-kawza odjerna huma diversi minn dawk fil-kawza citata mir-rikorenti. Hawnhekk si tratta ta' kwistjoni fejn r-rikorrenti sid qed jadixxi lil dan il-Bord mhux fil-hsieb li jikkawtela beni ghal-godimenti tal-kredituri tieghu u eventwali helsien mill-krediti fuqu inkombenti. Din l-azzjoni hija intiza biss ghar-ripreza ta' fond mikri bl-iskop li jkun jista' jirrisjedi fih l-istess rikorrent fallut. Il-pern tal-kwistjoni hi ghalhekk quid juris meta kwistjoni bhal din prettament mhix ta' interess ghallkuratur fallimentari jew tmur oltre il-vires tieghu jew l-iskop tal-istitut nniffsu. Imbaghad jehtieg li jkun diskuss lelement li fil-kaz odjern s-sid jista' jaghmel talba konsimili biss meta jehtieg il-fond biex jirrisjedi fih hu jew membri tal-familja tieghu, haga din li certament teskludi lil kuratur fallimentari;

7. Issa, harsa lejn l-hsibijiet tal-gurista Giuseppe Ferri – Manuale di Diritto Commerciale – Terza ristampa 1957 huwa affermat illi wiehed milli effetti tal-falliment firrigward tal-fallut huwa "l ispossamento, e cioe' attraverso la privazione, dalla data della dichiarazione del fallimento, della amminisrazione d ella disponibilita' dei beni e la contemporanea attribuzione di tali poteri al curatore (art 42 1.f) (pg 294 notament 240). Minkejja dan l-istess awtur jikkonsidra illi "Tuttavia la modificazione che si attua in consegwenza della dichiarazione del fallimento e' essenzialmenti oggettiva; riguarda cioe' la situazione dei beni e non anche la persona del fallito, il quale rimane titolare del suo patrimonio e pienamente capace. Imbaghad

aspett ferm interessanti huwa dak fejn l-awtur jiccita l-artikoli tal-ligi taljana in rigward biex jelenka dawk l-applikabilita tal-effett tal-fallimenti: "Restano esclusi dal fallimento ... I beni e I diritti strettamenti personali ....l-uso della casa di abitazione nei limiti necessari per se' e la famiglia fino all liquidazione delle attivita'.." pg 295 notament 241. Il-ligi taljana ghalhekk tilqa' ghal dawk iccirkostanzi fejn id-drittijiet tal-fallut jibqghu mhux affetwati bil-falliment u wahda minn dawn tirrigwarda proprju iddrittijiet personali tieghu;

8. Issa fis-sistema guridiku taghna d-drittijiet tas-sid lokatur kienu fiz-zmien meqjusa bhala dritt rejali meta l-Qrati kienu isegwu l-insenjament tal-awtur Troplong. Ilhsieb izda li lokazzjoni huwa dritt personali tas-sid kien vincenti fuq d-decizjonijiet l-ohra u ghadu hekk sal lum. Fil-kawza Saint John vs Hyzler 15 ta' Mejju 1896 Prim'Awla kien ritenut illi "Il carattere personali del diritto del conduttore e' ormai comunement riconoscituo dalla dottrina e dalla giurisprudenza (Vedi Aubry e Raw, corso IV, s.365, no. 3, nota 7 – Laurent Principi XXV, 9 e seg – Duvergier Locazione 20 3 seguenti – Ricci Corso VIII, 64 – Cassazione di Francia 21 febbrajo 11865, Journal du Palais 1865 pag. 255) reietta l-opinione di Troplong (Locazione 472 e seguenti), il-quali ritieni che ilconduttore ha sulla cosa locata un diritto reale ed assoluto." L-istess kien ritenut fil-kawzi Luigi Custo vs Parroco Don Francsco Magri 15.11.1907 PA u Giuseppe Bartolo vs Giuseppe Sammut 26.5.1909 PA "poiche' la locazione, anche trattandosi di immobili, non conferisce al conduttor che un diritto personali ossia u diritto di obbligazione". Jikkonsegwi ghalhekk illi la darba d-dritt tal-kerrej huwa wiehed personali d-dritt tas-sid fil-konfront tal-obbligi tal-kerrej huwa ukoll wiehed personali. Dan imbaghad ghandu jkun ta' rizalt ghad-domanda dwar lposizzjoni legali tal-kuratur fallimentari

fir-rigward taddrittijiet personali tal-fallut. La darba s-sid, f'kuntratt ta' lokazzjoni qieghed jikkoncedi dritt personali ta' uzu lit-terz, huwa logiku illi l-ezercitu ta' kull dritt t'azzjoni ghallmutament ta' dak id-dritt huwa ukoll personali. Ghalhekk applikat dan kollu ghall-eccezzjoni hawn diskussa, lazzjoni tar-rikorrenti fl-ezercitu ta' dritt personali tieghu minghjar l-intervent tal-kuratur fallimentari ma tirraviza ebda nulllita u ghal dawn il-mottivi, l-eccezzjoni qed tkun respinta;

Interess Guridiku:

9. Illi l-intimat qieghed jecepixxi n-nuqqas ta' interess guridiku mir-rikorrenti kwantu dan m'ghandux il-htiega ingenti u rejali tal-fond stante li huwa gja ghandu fejn jirrisjedi. Il-kriterju ewlieni ghat-talba ravvizata fl-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta huwa li s-sid ikun jehtieg il-fond ghalih jew ghall-axxendenti jew dixxendenti tieghu. Ir-rikorrenti iressaq bhal raguni ghal-adezjoni ta' dan il-Bord l-fatt illi huwa qieghed jirrisjedi gewwa fond fuq titolu ta' mera tolleranza u issa huwa konvenut f'kawza fejn qed jintalab jizgombra minn dak il-fond ghaliex qed jokkupah minghajr ebda titolu fil-ligi;

10. Issa, kif tajjeb ssenjala l-intimat, gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna illi jekk l-azzjoni tentata mill-attur ma tista' twassal ghall-ebda utilita, ma jkunx hemm linteress guridiku rikjest mil-ligi. Dan huwa korrett kif tiddemostra s-sentenza prolatata mill-Onorabbli Qorti talAppell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijeit Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et. F'dik il-kawza kienu traccati disa' elementi tal-interess guridiku u dak lametat mill-intimat huwa wiehed minn dawn l-elementi. L-fatti rilevanti ghal din l-eccezzjoni huma li l-intimat qieghed jirrisjedi gewwa fond li kien

jappartjeni lill-habiba tal-familja tieghu. Ir-rikorrenti huwa b'hekk awtorizzat jibqa' jirrisjedi f'dak il-fond sakemm "sakemm ikunu f'posizzjoni li jwarrbu minnha" (Dok JG9 fol 64). Permezz ta' rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Rikors 653/09 GC) dik il-Qorti intalbet tiddikjara li r-rikorrenti qed jiddetjeni l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bhala konsegwenza ghandha tordna l-izgombru relattiv. Ghal dik il-kawza r-rikorrenti kien objetta li ghandu dritt jibqa' jabita f'dak il-fond sakemm isib wiehed alternattiv.;

11. Issa, ezaminati dawn il-fatti fid-dawl tal-kriterji talinteress guridiku kif konsiderat supra, r-rikorrenti certament li ghandu interess ghaliex huwa qieghed jirrisjedi gewwa fond bl-incertezza tax-xabla proverbjali dejjem mdendla fuqu li jista' jkun zgumbrat wara proceduri pendenti kontra tieghu. Incertezza dik li hija meritevoli ta' konsiderazzjoni minn dan il-Bord ghar-ripreza fit-termini tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69. L-intimat m'ghandux ragun ghalhekk meta jghid li r-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq l-ipotetiku u li ghalhekk m'ghandux dak l-interess guridiku rikjest mil-ligi;"

Dan il-Bord jaghmel tieghu il-konsiderazzjonijiet ta' dak il-Bord u ghaldaqstant, il-Bord jemmen li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat mhumhiex siewja u ghandhom jigu michuda.

Konsegwentament il-Bord qieghed jichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat.

Il-Bord se jghaddi sabiex issa jezamina l-mertu tal-kaz.

Fil-mertu:

Ikkunsidra:

F'tema ta' zgumbrament ta' fond ghall-bzonn tas-sid jew tal-familjari immedjati tieghu wiehed ghandu jirreferi ghall-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra testwalment:

9 (b) jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):

Iżda l-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet tal-kerrej li għalkemm ikunu fil-pussess jew detenzjoni ta' terzi, il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tagħhom fil-qrib:

Iżda wkoll il-Bord għandu jikkonsidra wkoll proprjetajiet li l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħor inkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadi l-effetti ta' dan l-artikolu:

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ lil-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar:

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' sid il-kera li jottjeni t-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-

kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 4A.

Il-Bord iqis li ghandu jikkwota b'mod estentiv mill-ktieb *'**Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras- It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv**'* kompilat mill-Imhallef Grazio Mercieca li jghid is-segwenti:

***'Jidher minn dan illi l-element tal-bzonn ivarja skond l-esigenzi u c-cirkustanzi tas-sid li jitlob ir-ripreza.*[17]**

…………

Opportunament tinhass il-htiega, b'introduzzjoni ghall-ezami tal-aggravi sollevati, illi jigi ri-affermat il-principju in materja tal-element tal-bzonn rikjest mil-ligi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava, Appell 18 ta' Marzu 1974 is-segwenti osservazzjonijiet:-

'Hija gurisprudenza ormaj pacifika li l-ewwel kondizzjoni sine qu non biex talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond mikri, hu x'inhu, tista' ssir taht l-artikolu 10(b) tal-Kapitolu 109 (illum Art.9(b)) tal-Kap 69, hu li jigi ippruvat grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu.

Dik l-istess Qorti mbaghad ghaddiet biex tirribadixxi l-interpretazzjoni kaptata mis-sentenza fl-ismijiet Anthony Saliba vs

[17] Leonard Calleja vs Vestru Agius- 25.06.2010.

Mary Caruana, App, 28 ta' Mejju 1962 u l-bosta sentenzi li segwewha. Dik cjoe' rijaffermata b'dawn il-kliem:-

Huwa car illi l-kelma requires tindika 'bzonn', u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede, imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament <u>mhux mehtieg li tigi ippruvata necessita' assoluta</u>, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat <u>grad ragonevoli ta' bzonn</u>.[18]

Ghaldaqstat meta jkun jidher mill-kuntest illi r-rikorrenti ma lahqux il-prova certa tal-grad ragonevoli tal-bzonn, biex wiehed jissellef mis-sentenza Chev. Capt. Ronald Smith vs Wanda armla Terreni, Appell, 20 ta' Mejju 1963, 'l-inkwlin ma ghandux jigi disturbat fid-dgawdija tal-fond mikri lilu ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship lill-izgumbrant u jrid ikun gustifikat.'[19]

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Cecilia Cassar vs Victor Bezzina** (App. Inf. Nru 113/2015/LM) deciza fit-12 ta' Gunju 2020 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff f'kaz simili fejn l-intimat kellu diversi propjetajiet u r-rikorrenti tablet li tirriprendi il-propjeta' ghan-neputija, intqal u gie deciz is-segwenti:

---

[18] John Mercieca v Andreanna Saliba- 11.02.2004. Pagni 924 u 925 tal-ktieb. Sottolinejar tal-Bord.
[19] Michael Gatt vs Joseph Portelli – 09.07.2008.

'Sabiex wasal għall-konklużjoni tiegħu, il-Bord qies ukoll li l-appellant huwa persuna li tul is-snin investa u akkwista diversi proprjetajiet immobbli, li minnhom idaħħal eluf ta' Euro fix-xahar f'kirjiet, u minkejja li għandu dawn il-proprjetajiet kollha għad-dispożizzjoni tiegħu, xorta waħda qiegħed jinsisti li l-Qorti għandha tipproteġih f'din il-kirja għaliex huwa aktar komdu għalih li jgħix u jaħdem fl-istess blokka. Iżda l-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-appellant, u tirrileva li anki li kieku wieħed kellu jagħmel eżami komparattiv bejn il-hardship li ser isofri l-appellant f'każ li jkollu jiżgombra mill-fond, u t-tbatija li ser issofri l-appellata li taf li jekk ma tgħinx lin-neputija tagħha, din ser ikollha tħallas eluf ta' Euro f'kirjiet jew ikollha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri l-proprjetà tagħha.[20] Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-appellant li l-Bord ma kienx sensittiv għall-ħtiġijiet jew għar-realtà tiegħu meta ddeċieda li huwa għandu jiżgombra mill-fond, u l-fatt li l-Bord ma laqax il-pretensjonijiet tal-appellant, ma jfissirx li b'daqshekk l-Bord m'għamilx analiżi ta' min mill-partijiet ser iġarrab l-akbar hardship skont xi tkun id-deċiżjoni tal-Bord. Għaldaqstant il-Qorti tqis li lanqas it-tieni aggravju mhuwa ġustifikat u sejra tiċħdu. Decide Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell billi tichdu.'[21]

Ikkunsidra:

Il-Bord issa ser jezamina l-atti li ghandu quddiemu biex janalizza l-provi mressqa dwar:

[20] Sottolinejar tal-Bord.
[21] Pagna 24 u 25.

1. Il-bzonn tas-sid;
2. Il-bzonn ta' uliedu; u
3. Jekk hemm xi bzonn tas-sid jew ta' uliedu bl-izgumbrament tal-intimat ikunx ser jigi kawzat pregudizzju *aktar gravi* lil dan tal-ahhar meta isir paragun mal-pregudizzju kawzat lis-sid, f'kaz li t-talba tar-rikorrent ma tintlaqax.

Illi minghajr dubbju mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ghandu diffikultajiet finazjarju kbar hafna u li qed jghix f'fond ta' terzi pero' ma jirrizultax li qed ihallas xi kirja imma qed ihallas il-kontijiet kurrenti biss. Jidher li ghandu zewgt itfal jghixu fil-fond ta' terzi mieghu li huma kollha maggorenni u jahdmu. Ir-rikkorrenti illum ghandu 74 sena u ma jidhirx li ghandu assi fil-banek jew propjetajiet ohra tajba hlief garaxx li jista' jesa' xi zewg vetturi. Jirrizulta ukoll fuq l-allegat djun li ghandu mal-HSBC plc hemm ipoteka generali li allura tkopri il-fond 39, 40 Triq San Bartolomew, Hal-Qormi u ipoteka specjali fuq fond f' H'Attard li ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dawn il-proceduri. Il-Bord ha ukoll nota[22] tas-sentenza li giet citata fl-atti **Katarius P & I Limited (C31373) vs Maestro Joseph Gatt (ID 975850M)** Rikors Guramentat Nru. 658/09JVC deciz fit-28 ta' Gunju 2023 fejn gie dikjarat li l-intimat qed jokkupa l-fond, ossija dar u garaxx anness maghha fi plot 26, fi Triq Joseph A. Deacon, Birkirkara minghajr titolu validu u *ghalhekk huwa gie ordnat jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien xahrejn (2)*. Jidher li min din is-sentenza sar appell mill-intimat li pero' ghadu ma giex deciz.[23]

[22] Judicial notice
[23] Qorti ta' l-Appell Civili (Superjuri) per S.T.O. Mark Chetcuti, Imhallfin Christian Falzon Scerru u Josette Demicoli, qieghed differit ghall-informazzjoni ulterjuri ghas-17 ta' Ottubru 2024.

Il-Bord qies ukoll li l-intimat ghandu wiehed u tmenin (81) sena u ukoll ghandu mezzi limitati hafna. Lanqas ghandu post alternattiv fejn jghix.

Ikkunsidra:

Il-Bord haseb fit-tul fuq ic-cirkostanzi partikolari kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimat specjalment mil-lat socjali fejn hawn ghandna zewg anzjani li ghandhom limitazzjonijiet finanzjarji serji hafna. Il-Bord fela s-sentenza **Katarius P & I Limited vs Gatt Joseph Maestro** moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili **u ghalkemm mhix definittiva u ghada tista' tigi mibdula jqis li hemm riskju serju u reali li l-intimat jigi zgumbrat**.

Issa l-unika residenza alternattiva, li ukoll sa certu punt hija perikolanti ghax l-HSBC plc, ghandhom privilegg specjali fuqha ladarba l-intimat allegatament ghandu jaghtihom flejjes sostanzjali, inkluz imghaxxijiet, hija l-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Il-Bord, wara li wizen dawn ic-cirkostanzi kollha, iqis li ma jistax ihalli sid li fuqu jinkombi zgumbrament serju u reali fuq il-propjeta' li bhal issa qed jokkupa minn ghand terzi, imdendel minhabba illi l-inkwilin ma ghandux propjeta' ohra fejn jghix.

Minn din il-perspettiva, l-Bord iqis li fil-kaz odjern il-hardship tas-sid u tal-inkwilini huma l-istess u m'hemmx dubju li f'dawn ic-cirkostanzi wiehed minnhom ser jispicca bla saqaf fuq rasu.[24]

Ghaldaqstant, f'dawn ic-cirkostanzi il-Bord huwa tal-fehma li l-unika proprjeta li ghandu s-sid fejn jghix ghandha tigi ritornata lilu minkejja illi l-inkwilin se jisfa zgumbrat u dan peress li s-sid ma ghandux assi ohra biex jixtri residenza ohra u lanqas ma ghandu dar alternattiva. Il-Bord iqis li f'dawn ic-cirkostanzi jekk it-talba tar-rikorrent biex jiehu lura l-fond ma tigix milqugha, il-hardship li se jbaghti s-sid se jkun akbar mill-hardship li se jbaghti l-inkwilin b'tali zgumbrament, u dan peress illi l-proprjeta tappartjeni lis-sid, li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz gia ghandu wkoll sentenza ta' zgumbrament kontra tieghu.

Il-Bord iqis ukoll illi din il-kawza giet istitwita fl-2014 u ghalhekk l-intimat kellu zmien bizzejjed biex jaghmel arrangamenti sabiex isib post iehor fejn jista' jmur jghix f'kaz illi jigi zgumbrat.

Il-Bord ma ghandux dubju li l-intimat kien jaf mill-bidu nett tal-kawza li din kienet possibilita cara u dan jirrizulta ukoll mill-istess eccezzjonijiet li ressaq u partikolarment dawk preliminary, li minnhom wera ab initio li huwa kien jaf x'kienet il-pozizzjoni finanzjarja tas-sid u li konsegwenza tal-proceduri li kien ghaddej

[24] Il-Bord ma jidhirlux li ghandu ghalfejn jezamina il-kwistjoni ta' bzonn tat-tfal maggorenni ladarba jemmen li l-vot legali ta' bzonn tas-sid huwa sodisfatt. In ogni, caso, ghar-rigward taz-zewgt itfal li ghadhom jghixu mar-rikorrenti, l-Bord ihoss li tali bzonn hekk kif definit fil-ligi u il-gurisprudenza nostara ma jesistix mill-atti processwali.

is-sid gie bzonn tal-fond okkupat minnu, tant li istitwixxa dawn il-proceduri.

Illi ghandu jigi wkoll imfakkar li din ma hiex l-ewwel kawza fejn ir-rikorrent qieghed jitlob l-izgumbrament tal-intimat izda precedentament ir-rikorrent kien istitwixxa wkoll r-rikors numru 52/2008 kontra l-istess intimat u martu, ghalhekk l-intimat ma jista' bl-ebda mod jghid li ma kienx jaf li kien hemm din il-possibilita ta' zgumbrament tieghu mill-imsemmi fond, anzi ilu a konoxxenza ta' dan sa mis-sena 2008.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz hija misthoqqa u ghandha tintlaqa'.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent u konsegwentament jiddikjara l-kirja tal-fond numru 39, 40, Triq San Bartolomew, Hal Qormi terminata u ghall-fini ta' zgumbrament Jordna lill-intimat biex jizgombra mill-fond numru 39, 40, Triq San Bartolomew Hal-Qormi fi zmien tlett (3) xhur minn meta din is-sentenza issir *res judicata*.

Spejjez ta' din il-kawza jithallsu kollha mill-intimat.

Il-Bord jordna wkoll illi kopja ta' din is-sentenza tintbaghat illum stess lill-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita' tad-Djar sabiex fi zmien utili, moghti bhala terminu ghall-izgumbrament, isib post alternattiv li jista' jservi ta' residenza alternattiva ghall-intimat.

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

Chairperson

Victor Deguara

Deputat Registratur.