BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 5 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 44/2024

Carmelo Micallef (KI 481840M)

-vs-

Anthony Vassallo (KI 287353M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmelo Micallef** fit-30 ta' Jannar 2024 ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1 *Illi r-rikorrenti ta u ikkonċeda b'lokazzjoni a favur il-ġenituri tal-intimat Anthony Vassallo, illum it-tnejn deċeduti, li aċċettaw bl-istess titolu ta' lokazzjoni il-fond "Groundfloor Maisonette" 20 Hollywood, Triq Arċisqof Romeno, San Ġiljan sabiex jintuża bħala fond residenzjali soġġett għall-kera li tammonta għal mitejn u għoxrin ewro (€220) fis-sena;*

2 *Illi tali kera m'hijiex soġġetta għal ebda kuntratt ta' kera, jew kotba tal-kera jew ftehim konvenzjonali, legali jew ġudizzjarju;*

3 *Illi l-intimat qiegħed jikser il-kundizzjonijiet tal-ftehim u dan stante li tali residenza li kienet tinkera lill-ġenituri tiegħu fil-passat, ma ġiet bl-ebda mod u manjiera mġedda jew trasferita lilu u li hu ddeċieda li jkompli jirrisjedi fil-fond wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu minn jeddu mingħajr ebda titolu ta' hnllokazzjoni;*

4 *Illi wkoll l-intimat ma kienx jirrisjedi mal-ġenituri tiegħu fl-imsemmi fond għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tal-elfejn u tmienja (2008) u li ma baqax jgħix mal-kerreja, ergo l-ġenituri tiegħu sad-data ta' mewthom;*

5 *Illi in oltre mill-kriterji msemmija taħt il-paragrafu erbgħa, l-intimat inkwilin għandu jivvaka l-imsemmija dar ta' abitazzjoni stante illi skada l-perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerreja ergo l-ġenituri tiegħu, li fih l-intimat kompla jokkupa l-imsemmija dar ta' abitazzjoni nonostante li ma kellux d-dritt li jagħmel dan minħabba l-kriterji msemmija fil-paragrafu preċedenti;*

6 *Illi in vista tas-suespost, l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji msemmija taħt it-tifsira "kerrej" skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7 *Illi qed issir ukoll referenza għall-kawżi tal-Bord li Jirregola l-Kera, dik presjeduta mill-Maġistrat Dr. Noel Bartolo tal-14 ta' Marzu, 2022 fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs Youssef Mussah** fejn ġie deċiż:*

"Illi wara li sema sottomissjonijiet, fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 u dana fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament ta' l-intimat. Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, ... il-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.";

*kif ukoll dik presjeduta mill-Maġistrat Dr. Leonard Caruana tal-11 ta' Novembru, 2022 fl-ismijiet **George Grech vs Rossana Censoplano** fejn ġie deċiż:*

"Illi di più, mill-provi prodotti u mix-xhieda mogħtija, il-Bord huwa sodisfatt li rikorrenti rnexxielu jipprova t-talbiet tiegħu u għaldaqstant m'hemm ebda raġuni sabiex il-Bord ma jilqax it-talbiet kollha attriċi... Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-kawża preżenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddeċiedi l-każ odjern bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimata tivvaka mill-fond... u dan fi żmien ġimgħa mil-lum filwaqt li tneħħi ħwejjiġha u tagħti lura l-pussess battal tal-fond lir-rikorrenti;"...

Għaldaqstant, ir-rikorrenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smiegħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-

seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia "Groundfloor Maisonette" 20 Hollywood, Triq Arċisqof Romeno, San Ġiljan mikri mir-rikorrenti lill-intimat għandha tiġi terminata ai termini tal-liġi, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taħt dawk il-provvedimenti u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xierqa u opportuni.*

2. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Vassallo mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju skont il-liġi.*

Ra illi permezz ta' digriet datat 16 ta' April 2024 l-intimat ġie awtorizzat jippreżenta risposta;

Ra r-risposta ta' **Anthony Vassallo** ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi l-attur irid qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huwa wahdu s-sid uniku tal-fond 20, "Hollywood", Triq Arciqof Romero, San Giljan.

*2. Illi l-Intimat, ai termini tat-tifsira ta' "Kerrej" [Artikolu 2, Kap. 69], jikkwalifika u huwa "**dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1ta' Ġunju 2021;**…", u ghalhekk, ghandu fil-pussess tieghu il-fond de quo b'titolu ta' kirja kif protetta bil-Ligijiet tal-Kera ta' __**qabel 1995**__.*

*3. Illi ghalhekk, t-talbiet tar-Rikorrent huma __**nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu kollha michuda**__, stante li kif digà kellu opportunità juri lil dan l-Onorabbli Bord waqt is-seduta fis-16 ta' April 2024, l-Intimat huwa guvni u minn dejjem kien ighix mal-genituri tieghu u baqa' jirrisjedi fil-fond de quo kif jidher mill-estratti tar-Registru Elettorali li gja gew ipprezentati lil dan l-Onorabbli Bord u jinsabu fl-atti ta' din il-kawza.*

4. Illi l-Intimat kien legalment intitolat jibqa' jirrisjedi bhala Kerrej skont kif imfisser mil-Ligi fil-fond u t-titolu li kellhom il-genituri tieghu ghadda ghal fuq ismu skont il-Ligi u dan hu msahhah bil-fatt li l-Intimat kien gie rikonoxxut u l-kirja daret fuq ismu u l-kera dejjem giet accettata (hlief dan l-

ahhar) wara l-mewt tal-genituri tieghu kif jidher mill-kopja tal-ktieb tal-kera li tinsab fl-atti ta' din il-kawza.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti esebiti mill-partiijet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bl-istanti sabiex jiżgombra lill-intimat mill-fond numru 20, Hollywood, Triq l-Arċisqof Romero, San Ġiljan abbażi tal-kawżali li l-intimat qed jgħix fl-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Ir-rikorrent Carmelo Micallef xehed illi l-fond in kwistjoni kien inkera mill-ġenituri tiegħu lil Carmelo u Tessie Vassallo li mietu fis-sena 2005 u fis-sena 2014 rispettivament. Spjega li l-fond kienet tamministrah oħtu u li l-intimat, li jiġi iben l-inkwilin oriġinali, qabad u daħal jgħix fl-istess fond pero` ma jafx kienx jirrisjedi mal-ġenituri tiegħu qabel dawn ġew nieqsa. Huwa kompla jgħid li kien jaf li l-intimat għamel xi żmien imsiefer.

Illi mid-dokumenti annessi man-Nota ppreżentata fil-15 ta' Lulju 2024, jirriżulta illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta' terz indiviz tal-fond in kwistjoni.[1]

Il-konvenut Anthony Vassallo xehed illi huwa jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Spjega illi huwa kellu tnejn u sebgħin (72) sena u ilu jgħix f'dan il-fond minn dejjem. Xehed illi l-kera kienet fuq il-ġenituri tiegħu u kienu jħallsu lil Sylvia Micallef kif baqa' jagħmel hu meta l-kirja

---

[1] Ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 165 *et sequitur*

għaddiet fuqu. Spjega li l-kera dejjem ġiet aċċettata ħlief fl-aħħar żminijiet fejn beda jiddepożitaha l-Qorti peress li ma ġietx aċċettata.

Monica Calleja xehdet illi hija oħt l-intimat. Spjegat li peress li l-intimat kien dejjem jgħix mal-ġenituri tagħhom, meta dawn ġew nieqsa huwa baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni. Spjegat li meta l-kirja inqalbet fuq isem ħuha, huwa dawwar is-servizzi tad-dawl u l-ilma fuqu, liema ħaġa seta' jagħmilha biss bil-permess ta' sid il-kera. Hija stqarret li ħuha mhuwiex miżżewweġ u qatt ma telaq minn Malta ħlief għal xi vaganza u li llum il-ġurnata huwa pensjonant u li qabel ma rtira kien jaħdem Malta.

Maria Formosa, oħt l-intimat, xehdet illi l-intimat għamel għomru kollu jgħix mal-ġenituri tagħhom fil-fond in kwistjoni. Hija stqarret li ħuha qatt ma ħadem barra minn Malta u li meta ġew nieqsa l-ġenituri tagħhom baqa' jgħix waħdu fil-fond in kwistjoni.

Carmel Vassallo, hu l-intimat, ikkonferma dak li stqarrew ħutu u żied jgħid li ħuh dejjem ħallas il-kera fil-ħin, liema kera ġiet aċċettata mis-sidien.

Ir-rikorrent ipproduċa rappreżentant ta' Jobsplus li esebixxa l-*employment history* tal-intimat. Ipproduċa wkoll lir-rappreżentant tad-Dipartiment tas-Sigurta` Soċjali li esebiet dokumentazzjoni dwar il-benefiċċji soċjali li ħa l-intimat matul is-snin. Ġie prodott ukoll rappreżentant ta' Identita` li xehed li l-Aġenzija bdiet topera fl-2014 u li minn dak iż-żmien 'l hawn, l-intimat kien u għadu reġistrat fuq l-indirizz tal-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrent ipproduċa wkoll rappreżentant ta' Maltapost plc li kkonferma li qatt ma kien hemm *redirection of mail* relatat mal-indirizz tal-fond in kwistjoni fil-perjodu bejn l-2004 u l-2014.

Ikkunsidra:

Illi kif ġia` ingħad iktar 'il fuq, il-kawżali mressqa mir-rikorrent għat-talba tiegħu ta' żgumbrament hija li l-intimat m'għandux titolu validu fil-liġi.

Illi l-Bord jibda billi jirrileva illi skont it-tieni premessa, ir-rikorrent jallega li l-kirja *de quo "mhijiex soġġetta għal ebda kuntratt ta' kera, jew kotba tal-kera jew ftehim konvenzjonali, legali jew ġudizzjarju."* Illi, għal raġunijiet li se jiġu spjegati iktar 'il quddiem, din l-asserzjoni m'għandhiex mis-sewwa, tant li fl-istess nifs, u ċioe` fit-tielet premessa huwa jkompli jgħid illi l-intimat *"qed jikser il-kundizzjonjiet tal-ftehim."*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrent għandu sehem indiviz, flimkien ma' żewġ ħutu oħra, tal-fond in kwistjoni. Illi l-intimat ma qajjem ebda eċċezzjoni jekk ir-rikorrent setax jaġixxi waħdu jew le għall-iżgumbrament tal-intimat. Għaldaqstant, il-Bord ma jqisx illi għandu jitratta din il-kwistjoni ladarba ma hemm ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens.

Illi mill-kotba tal-kera esebiti mill-intimat, u li ma ġew b'ebda mod kontestati mir-rikorrent, jirriżulta li l-fond kien jinkera lill-ġenituri tal-intimat u r-riċevuta kienet tiġi ffirmata minn missier ir-rikorrent. Wara li ġew nieqsa l-ġenituri tal-intimat, ir-riċevuta tal-kera bdiet toħroġ fuq isem l-intimat u ffirmata minn Sylvia Micallef għan-nom tal-eredi ta' Paul Micallef. Mill-provi jirriżulta illi l-ewwel riċevuta favur l-intimat ħarġet fis-sena 2014[2], bl-aħħar waħda toħroġ fl-1 ta' Marzu 2023.[3]

Illi kwindi jirriżulta illi l-intimat ġie rikonoxxut bħala inkwilin tal-fond in kwistjoni wara li ġew nieqsa l-ġenituri tiegħu. Illi jirriżulta illi l-aħħar li mietet kienet omm l-intimat fl-2014.[4] Illi għalhekk wieħed irid jara t-tifsira ta' "kerrej" kif kienet fiż-żmien li ġiet nieqsa omm l-intimat, u kwindi qabel ma l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021.

---

[2] A fol. 74
[3] A fol. 67
[4] Kif jirrrizulta mill-Affidavit ta' Monica Calleja a fol. 257

Illi d-definizzjoni ta' kerrej qabel l-emendi msemmija kienet is-segwenti, u ċioe`:-

"kerrej" tfisser ukoll

(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-raġel u l-mara, fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;

(b) 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;[5]

Illi l-intimat xehed li huwa ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn meta twieled. Dan ġie korroborat minn ħutu. Ir-rikorrent allega li l-intimat għamel xi perjodu msiefer jew jaħdem barra minn Malta. Madanakollu hu ma ġab ebda prova sodisfaċenti dwar din l-allegazzjoni. Il-Bord ikkonstata wkoll illi mill-estratti tar-Reġistri Elettorali esebiti mill-intimat jirriżulta illi l-intimat ilu minn tal-inqas reġistrat fuq il-fond in kwistjoni minn April 2004, fejn f'dak iż-żmien kien hemm reġistrati wkoll il-ġenituri tiegħu.[6] Huwa baqa' hekk reġistrat sal-aħħar Reġistru li ħareġ qabel deher għall-ewwel darba quddiem dan il-Bord, u ċioe` dak ta' April 2024.[7] Mill-provi prodotti mill-istess rikorrent, senjatament l-*employment history* tal-intimat, jirriżulta wkoll illi l-intimat kien jaħdem hawn Malta b'mod regolari mis-sena 1969 sas-sena 2005 ad eċċezzjoni ta' sena waħda, u ċioe` mill-31 ta' Diċembru 1993 sal-1 ta' Ottubru 1994.

Illi meta l-Bord qies l-assjem tal-provi u wara li kkunsidra l-verzjonijiet tal-partijiet, iqis li l-verzjoni mogħtija mill-intimat hija iktar verosimili u korroborata mill-provi prodotti.

Illi l-Bord josserva illi fil-premessi r-rikorrent iċċita l-liġi kif emendata permezz tal-Att XXIV tal-2021, u ċioe` li jekk il-ġenituri inkwilini jiġu

---

[5] Enfasi tal-Bord
[6] A fol. 66
[7] A fol. 26

nieqsa, l-ulied għandhom jivvakaw mill-fond mikri fi żmien ħames (5) snin. Illi l-Bord ma hux tal-fehma illi din id-disposizzjoni tapplika għall-każ odjern, u dana għaliex kif diġa` ntqal iktar 'il fuq, l-intimat semmai kien diġa` ġie rikonoxxut bħala l-kerrej skont kif kienet il-liġi qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċioe` d-data li fih daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021.

Illi għaldaqstant il-Bord iqis illi l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera wara l-mewt tal-ġenituri.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq espressi, qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

____
Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____
Antonella Cassar
Deputat Reġistratur