BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 10 ta' Lulju 2025

Strickland Limited (C-473) u b'digriet tat-12 ta' Settembru 2024 l-atti kollha ġew assunti minn u trasfużi f'isem CB Ten Ltd. (C-95728) minflok Strickland Limited

vs

Veronica Conti K.I. 644152(M)

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru: 898/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' Larissa Bugeja KI 97269(M) għan-nom u fl-interess ta' Strickland Limited (C-473) datat 16 ta' Novembru 2021 fejn ġie premess:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel de Vilhena, Gzira.

2. Illi l-art li fuqha inbena dan l-appartament kienet giet akkwistata mis-socjeta` Constructions Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier tat-23 ta' Jannar 1948, kopja annessa ***Dok SL1.***

3. Illi fuq din l-art inbnew hames Blokok appartamenti – Block A, B, C, D u E, Marshall Court, Gzira.

4. Illi fl-14 ta' Marzu 1969, dan l-appartament (flimkien mal-appartamenti l-ohra ta' Marshall Court) kien gie rekwizizzjonat, kopja annessa ***Dok SL2****.*

5. Illi in segwitu ghall-istess, is-Segretarju tad-Djar kien interpella lis-socjeta` Constructions Limited b'ittra ufficjali datata 9 ta' Lulju 1971 sabiex tirrikonoxxi lill-okkupanti skont il-provvedimenti tal-Kap 125, liema Constructions Limited kienet intavolat proceduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili skont il-ligi u b'sentenza tat-30 ta' Gunju 1980 (kopja annessa ***Dok SL3****), Constructions Limited giet obbligata ai termini tal-Kap 125 sabiex tirrikonoxxi l-kirja. Illi din ghalhekk kienet kirja protetta skont il-ligi, u l-fond kien gie derekwizizzjonat.*

6. Illi fis-27 ta' Awissu 1993 is-socjeta` Constructions Limited amalgamat go Strickland Limited (kif jidher minn ***Dok SL4****) u l-avviz relattiv deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta' Dicembru 1993 (annessa* ***Dok SL5****).*

7. Illi l-inkwilin tal-fond kien Emmanuel Briffa K.I. 0017953(M) u l-ircevuti dejjem hargu fuq ismu, wara

8. Illi Emmanuel Briffa u l-intimata Conti kienu zzewgu fis-26 ta' Novembru 1973 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-att taz-zwieg datat 28 ta' Novembru 1973 (kopja annessa u markata ***Dok SL6****), izda z-zwieg ta' bejn l-imsemmi Emmanuel Briffa u l-intimata Conti kien gie annullat in segwitu tas-sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' April 2003 fl-ismijiet 'Emmanuel Briffa vs Veronica mart Emmanuel Briffa' (citazzjoni nru 496/1995/2) (kopja annessa* ***Dok SL7****).*

9. Illi anke sussegwenti ghal dan l-annullament, il-fond baqa' jinkera a favur Emmanuel Briffa biss. Tant hu hekk li s-socjeta` rikorrenti kienet fethet proceduri qudidem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra Emanuel Briffa biss minhabba nuqqas ta' hlas tal-kera, kif jidher mis-sentenza moghtija tat-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet 'Strickland Limited vs Emanuel Briffa' (rikors nru 21/2011MV, kopja annessa ***Dok SL7A****) u wkoll mill-ftehim sussegwentemetn rigwardanti arretrati ta' kera datat 16 ta' Frar 2018 li kien sar ma' Emanuel Briffa biss (kopja annessa* ***Dok SL7B****).*

*10. Illi l-imsemmi Emmanuel Briffa miet recentement fit-28 ta' April 2021 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt anness **Dok SL8**. Wara l-mewt ta' Emanuel Briffa, l-intimata Conti qatt ma giet rikonoxxuta bhala inkwilina tal-fond.*

11. Illi ghalhekk in vista tas-suespost, l-intimata Conti ma tikkwalifikax bhala kerrejja u mhiex inkwilina protetta mil-ligi, stante li z-zwieg taghha ma' Emmanuel Briffa kien gie annulat (u filfatt regghet izzewget ma' terz kif spjegat iktar l-isfel) u hi ma baqghetx tghix fil-fond de quo sad-data ta' mewtu.

*12. Illi filfatt l-intimata Conti ma baqghetx tghix fil-fond mertu ta' dan il-kaz izda marret tirrisjedi band'ohra u cioe' fil-fond bl-indirizz 8, Trejqet George B.Shaw, Birzebbugia u dan skont kif jirrizulta mill-kopja tar-Registru Elettorali ta' April 2013, 2016 u 2020 (kopji annessi **Dok SL9A, SL9B u SL9C**).*

*13. Illi oltre' minn hekk l-intimata Conti kienet regghet izzewget lil certu Giocomo Crescimone fil-15 ta' Awwissu 2012, fejn sussegwentement hija isseparat permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni personali fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool datat 10 ta' Jannar 2014 (kopja tal-kuntratt annessa **Dok SL10**). Minn dan il-kuntratt jerga' jirrizulta li l-intimata Conti gja Crescimone kienet residenti Birzebbugia, kif dikjarat minnha fuq l-istess kuntratt.*

14. Illi ghalhekk huwa manifestament car li l-intimata ma tikkwalifikax bhala kerrejja protetta skont il-ligi senjatament taht l-artikolu 2 tal-Kap. 69 u ghalhekk din il-kirja hi terminata.

*15. Illi minkejja dan, l-intimata hadet il-pussess tal-fond u qieghda tittanta tivvanta dritt fuq l-istess fond u fuq il-kontinwazzjoni tal-kirja stante li ddepozitat ammont ta' EUR 159.10 bhala kera tal-fond surreferit permezz ta' cedola ta' depozitu fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet "Veronica Conti vs Strickland Ltd" (cedola numru 2192/21, kopja annessa **Dok SL11**).*

*16. Illi minkejja li l-intimata giet interpellata sabiex tivvaka u tizgumbra mill-fond surrefeit inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Settembru 2021 (ittra 4185/2021, kopja annessa **Dok SL12)** hi naqqset milli trodd il-pussess vakanti tal-fond de quo u tikkunsina c-cwievet tal-istess fond lis-socjeta' rikorrenti u minflok qieghda tkompli tallega li ghandha dritt tkompli tikri l-fond u dan skont kif jirrizulta mill-ittra ufficjali responsiva fl-ismijiet "Veronica Conti vs Strickland Limited" (ittra 4448/2021, kopja annessa **Dok SL13**).*

17. Illi ghalhekk is-socjeta' rikorrenti qieghda tipprezenta dawn il-proceduri sommarji sabiex titlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-kirja hi terminata hekk kif l-intimata ma tikkwalifikax bhala 'kerrej' skont il-provvedimenti tal-Kap 69 u jordna l-izgumbrament tal-intimata, b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-

rikorrenti inkluz izda mhux limitatament ghat-telf ta' qliegh ghall-okkupazzjoni tal-intimata tal-fond mit-28 ta' April 2021 u/jew data verjuri.

18. Illi safejn taf is-socjeta' rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

19. Illi ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qieghda tintavola dawn il-proceduri sommarji specjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap.69.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa't-talbiet tas-socjeta' rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara li l-kirja tal-fond Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel de Vilhena, Gzira hi terminata.

3. Jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel de Vilhena, Gzira u jordna lill-intimata Conti tizgumbra u trodd il-pussess battal tal-fond u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata inkluz tal-ittra ufficjali 4185/2021 u b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lis-socjeta' rikorrenti inkluz ghat-telf ta' qliegh ghall-okkupazzjoni tal-intimata tal-fond mit-28 ta' April 2021 u/jew data verjuri.

Ra r-risposta ta' Veronica Conti KI 644152(M) datata 15 ta' Lulju 2022 (fol 86 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma impernjati fuq it-teżi illi issa li miet l-inkwilin oriġinali Emmanuel Briffa, il-kirja hija terminata. Din it-teżi hija kjarament kontradetta minn dak li jiddisponi l-Artikolu 1572 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Fit-tieni lok, mhuwiex minnu dak li qegħed jintqal fir-rikors promotur u fid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Larissa Buġeja, allegata mal-istess rikors, illi wara li ż-żwieġ tagħha minn ma Emanuel Briffa ġie annullat u wara li mbagħad iżżewġet lil Giacomo Crescimone, l-esponenti ma baqgħetx tgħix ma' Emanuel Briffa. Fil-fatt, ħlief forsi għal xi perjodi qosra, l-esponenti dejjem għexet ma Emanuel Briffa u minn dakinhar li sseparat minn ma' Giacomo Crescimone cioe', minn Jannar 2014 'il quddiem, l-esponenti marret tgħix ma' Emanuel Briffa u hemmek għexet, kontinwament u abitwalment flimkien ma Emanuel Briffa, bħala

koppja, qishom miżżewġin, fi Flat 48, Block C, Marshall Court, Gżira, Malta u dana sal-ġurnata tal-mewt tiegħu. Wara l-mewt ta' Emanuel Briffa, hi kompliet tgħix hemm u għadha tgħix hemm sal-ġurnata tal-lum.

3. Għaldaqstant hawn si tratta minn koabitazzjoni de facto skond l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Koabitazzjoni, Kapitlu 571 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad, illi għalkemm dan il-kapitlu ġie mħassar, dan l-artikolu xorta għadu fis-seħħ permezz tal-operat tal-Artikolu 30(a) tal-Att dwar il-Koabitazzjoni, Kapitlu 614 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Att illum għadu fis-seħħ. Minħabba dan, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi hi kellha, u għandha, titqies bħala inkwilina ta' flat 48, Block C, Marshall Court, Gżira, Malta għal kull finijiet u effetti tal-liġi u dan a tenur tal-Artikolu 3(a) tal-Kapitlu 571 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. *Fit-tielet lok, l-esponenti żżid illi peress li s-soċjeta' rikorrenti qatt ma tat il-congedo hekk kif jirrikjedi l-Artikolu 1568 tal-Kap 16, peress ukoll illi ma mxietx mal-proċedura kkontemplata fl-artikolu 3, 4, 4A u 8 tal-Kap 69, u peress ukoll illi ma jokkorrux l-estremi kkontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi it-talbiet tas-soċjeta' attriċi jiġu miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tagħha.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tas-soċjeta' rikorrenti ppreżentata fit-8 ta' Jannar 2025 (fol 229 *et seq*) u dik tal-intimata ppreżentata fis-7 ta' April 2025 (fol 252 *et seq*).

Sema t-trattazzjoni orali (reġistrata) tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-10 ta' April 2025 (fol 260 *et seq*).

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta' CB Ten Limited qed titlob l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel De Vilhena, Gżira li kien jappartjeni lil Strickland Limited, billi ssostni li l-kirja li kienet oriġinarjament mgħotija lid-*decuius* Emmanuel Briffa (gja żewġ l-intimata liema żwieġ kien ġie annullat) hi terminata u l-intimata ma tikkwalifikax bħala inkwilina protetta skond il-Liġi taħt l-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mori tal-proċeduri l-fond flimkien mad-drittijiet litiġużi ġew akkwistati minn CB Ten Limited (fol 200 *et seq*).

L-intimata ssostni li dak allegat mir-rikorrenti mhux minnu u li hija għandha titqies bħala inkwilina skond il-Liġi.

Provi

Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2023 xehed Savio Borg, in rappreżentanza tar-Reġistru Elettorali, (fol 114) li kkonferma li bejn April 2000 u Ottubru 2008 l-intimata kienet reġistrata fil-fond 48, Marshall Courts, Block C, Gżira. Bejn April 2009 u April 2021 hija kienet reġistrata ġewwa 8, Trejqet George B. Shaw, Birżebbuġa u minn Ottubru 2021 sa April 2022 fil-fond 48, Marshall Courts, Block C, Triq D'Argens, Gżira. Fir-reġistru ta' Ottubru 2022 tidher reġistrata fil-fond 48, Triq Manoel De Vilhena, Marshall Courts, Blk C, Gżira (fol 97 sa 103 u 117 sa 119). Xehed li t-tibdil fl-indirizz tar-residenza jiġi reġistrat wara li tingħata l-informazzjoni mill-individwu stess.

L-intimata xehdet fis-seduti tat-3 ta' Frar 2023 (fol 129 sa 135) u 6 ta' Ottubru 2023 (fol 183) li hija kienet miżżewġa lil Emanuel Briffa sa mis-sena 1973. Sena wara li żżewġu bdew jgħixu fil-fond in mertu. Tul iż-żwieġ tagħhom Emanuel Briffa ma ħadimx u kienet tgħinna ommha. Tgħid li kien jiġi missierha jindaħlilha u jsawwatha u anke qafilha Monte Carmeli iżda żewgha ħarigħa u hi ma setgħetx tibqa tgħix il-Gżira u siefret l-Italja biex taħdem għal perjodi ta' circa xahar u damet hekk madwar 25 sena. Iż-żwieġ tagħhom ġie ddikjarat null u bla effett permezz ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-2 ta' April 2003 (fol 34 *et seq*). L-Italja kienet taħdem ma' Giacomo Cresimone u minħabba li kienet qed issib problema bis-safar peress li kienet tiġi mistoqsija mill-Pulizija minħabba s-safar tagħha hija ddeċidiet li tiżżewweġ lil Giacomo Cresimone. Hija sseparat minn ma' Cresimone permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni personali fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool tal-10 ta' Jannar 2014 (fol 52 *et seq*). Xehdet li Cresimone qatt ma għex f'Malta. Spjegat li għas-sena 2013 l-Awtorita' tad-Djar offrietilha post f'Bormla iżda hija kienet irrifjutatu u spiċċat tgħix barra. Ċaħdet li qatt għexet f'Birżebbuġa u d-dikjarazzjoni tar-residenza tagħha fil-kuntratt ta' separazzjoni tal-2014 kienet saret bi żball.

Permezz ta' nota (fol 136 *et seq*) l-intimata esebiet sett ritratt meħudin fil-fond in mertu tul is-snin kif ukoll tal-għamara (fol 184), kontijiet tad-dawl u l-ilma f'isem Emanuel Briffa għall-perjodu bejn it-23 ta' Jannar 2021 u l-24 ta' Marzu 2021, il-25 ta' Jannar 2022 u l-24 ta' Marzu 2022 (fol 149 *et seq*), riċevuta ta' spejjeż li għamlet fil-fond in mertu għas-sena 2016 (fol 152), kopja tad-dokumenti maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali datata 3 ta' Awwissu 2021 (fol 153) u mill-Uffiċċju tal-Arbitru datata 18 ta' Awwissu 2021 (fol 154) indirizzati lill-intimata fil-fond in meritu, kopja tal-karta tal-identita' tagħha li turi l-fond *de quo* bħala r-residenza tagħha (tiswa minn 19/05/2-21 - fol 155), taħrika maħruġa mill-Pulizija Eżekuttiva kontra l-intimata maħruġa fid-29 ta' Lulju 2021 (fol 156) u

affidavit minn PS2007 T. Farrugia datat 29 ta' Lulju 2021 (fol 157) fejn hemm indikat l-indirizz residenzjali tal-intimata Marshall Court Blk C, Flat 48, Triq D'Argens, Gzira.

<u>Larissa Bugeja, in rappreżentanza tas-soċjeta' Strickland Limited, xehdet permezz ta' affidavit (fol 121 *et seq*)</u> li r-relazzjoni tas-soċjeta' Strickland Limited kienet ma' Emanuel Briffa li kien l-unika inkwilin rikonoxxut. Meta Emanuel Briffa kien waqa' lura fil-ħlasijiet tal-kera, l-proċeduri ġudizzjarju ġew intavolati fil-konfront tiegħu biss quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kif jidher mis-sentenza relattiva mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018 (fol 41 *et seq*). Sussegwentement is-soċjeta' Strickland Limited u Emanuel Briffa resqu għal ftehim ta' transazzjoni datat 16 ta' Frar 2018 (fol 46 *et seq*) li permezz tiegħu irregoralizzaw ir-relazzjoni lokatizzja wara s-sentenza msemmija. Spjegat li l-intimata qatt ma ġiet rikonoxxuta mis-sidien bħala inkwilina u l-irċevuti tal-kera dejjem inħarġu f'isem Emanuel Briffa. **<u>In kontro-eżami fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2024 (fol 222 *et seq*) xehdet</u>** li hija taf li l-intimata ma kienetx tgħix fil-fond in mertu abbażi tal-informazzjoni li rriżultat mir-Reġistru Elettorali u mill-kuntratt ta' separazzjoni.

<u>Fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 xehed in-Nutar Joseph Tabone (fol 174 *et seq*)</u> li huwa ilu jaf lill-intimata għal madwar għaxar snin għaliex kienet għamlet kuntatt miegħu biex takkwista fond il-Qajjenza. Huwa dejjem jafha ma' Emanuel Briffa u kienet tgħix miegħu f'Marshall Court il-Gżira għal dawn l-aħħar snin sakemm ma miet. **<u>In kontro-eżami</u>** mistoqsi jekk l-intimata u Emanuel Briffa kienux miżżewġin jgħid li ma kienux miżżewġin. Qal ukoll li huwa qatt ma daħal fir-residenza tal-Gżira.

<u>Fl-istess seduta Ronnie Debono xehed (fol 176 *et seq*)</u> li madwar għaxar snin qabel kien ħadem kċina fil-fond in mertu fuq inkarigu tal-intimata.

<u>Fl-istess seduta Cheryl Spiteri xehdet (fol 178 *et seq*)</u> li ilha taf lill-intimata għal madwar ħdax-il sena. Hija kienet ġieli marret fil-fond in mertu għal cafe. L-intimata u Emanuel Briffa kienu jkunu dejjem flimkien. **<u>In kontro-eżami</u>** ma kienetx taf li huma kienu separati u li l-intimata kienet għal xi żmien miżżewwġa taljan.

<u>Fl-istess seduta xehed Joseph Conti (fol 180 et seq)</u>, ħu l-intimata, li huwa jaf li l-intimata kienet miżżewwġa lil Emanuel Briffa u kienu jgħixu fil-fond in mertu. **<u>In kontro-eżami</u>** jgħid li ma jafx li ż-żwieġ tagħhom kien annullat u li hija kienet miżżewġa lil persuna taljana u lanqas li għamlet żmien tgħix l-Italja. Darba kull erba' xhur kien imur jaraha fil-fond in mertu.

<u>Fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2024 Rita Busuttil xehdet (fol 193 *et seq*)</u> li ilha taf lill-intimata għal dawn l-aħħar għaxar snin u dejjem kienet tmur fil-ħanut tal-

ħwejjeġ, fejn taħdem ix-xhud ġewwa l-Hamrun, mar-raġel tagħha Emanuel Briffa. L-intimata kienet qaltilha li tgħix f'Marshall Court, il-Gżira.

IKKUNSIDRA

Mhuwiex ikkontestat li l-kirja tal-fond favur Emanuel Briffa bdiet in segwitu għal proċeduri ta' rekwizizzjoni qabel l-1995. B'hekk japplika għal dan il-każ l-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li dakinhar tal-mewt ta' Emanuel Briffa fit-28 ta' April 2021[1] (u allura qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021) kien jipprovdi li *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K"*.

L-intimata tibbaża d-difiża tagħha fl-ewwel lok billi tinvoka l-Artikolu 1572 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qabel l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 dan l-artikolu kien jipprovdi li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej. Dan l-artikolu mhuwiex wieħed assolut u għandu jinqara flimkien mal-artikoli l-oħra fosthom l-Artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 li dakinhar tal-mewt ta' Emanuel Briffa kienu jipprovdu hekk:-

> *1531F. Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata.*

B'hekk sabiex l-intimata titqies bħala inkwilina taħt dan l-artikolu, kellha tkun miżżewġa lil Emanuel Briffa dakinhar tal-mewt tiegħu ossia fit-28 ta' April 2021. Mill-provi prodotti jirriżulta li żwieġ tagħhom ġie annullat b'sentenza tal-Qorti fit-2 ta' April 2003. Wara l-annullament huma ma reġgħux iżżewġu u għalhekk l-intimata ma kienetx il-konjuġi ta' Emanuel Briffa dakinhar ta' mewtu.

Imbagħad l-artikolu 1531G kien jipprovdi:-

> *1531G. Fil-każ ta' persuni li, għalkemm ma kenux jikkwalifikaw għall-kontinwazzjoni tal-kirja bil-kriterji msemmija fl-artikolu 1531F iżda qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 kienu jgħixu ma l-inkwilin u baqgħu jgħixu ma l-inkwilin sal-mewt ta' l-inkwilin, dawn ikollhom dritt li jkomplu l-kirja bil-mod segwenti:-*

[1] Ċertifikat tal-mewt Dok SL 8 – fol 45

(a) jekk il-persuna ma tilħaqx il-kriterju tat-test tal-mezzi kif hawn qabel imsemmi, f'kull każ il-kirja titkompla għall-perjodu ta' mhux aktar minn tliet snin mid-data tal-mewt ta' l-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin;

(b) *jekk il-persuna ma tikkwalifikax taħt il-kriterji l-oħra, li mhumiex it-test tal-mezzi, il-kirja titkompla għal perjodu ta' mhux aktar minn ħames snin mid-data tal-mewt ta' l-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin.*

Mingħajr ma jitqiesu s-subartikoli ta' dan l-artikolu, l-intimata trid tipprova li i) qabel l-1 ta' Ġunju 2008 kienet tgħix ma' Emanuel Briffa u ii) baqgħet tgħix miegħu sal-mewt tiegħu fit-28 ta' April 2021. Dwar dan il-punt il-Bord għandu quddiemu kunflitt ta' provi fejn minn banda jirriżulta li mir-Reġistru Elettorali l-intimata ma kienetx tgħix fil-fond in mertu bejn April 2009 sa April 2021 u saħansitra kienet miżżewġa lil Giacomo Crescimone bejn il-15 ta' Awwissu 2012 u l-10 ta' Jannar 2014. Mill-banda l-oħra l-intimata ressqet numru ta' xhieda li xehdu li sa fejn jafu huma hija kienet tgħix il-Gżira ma' Emanuel Briffa u kienu miżżewġin.

Fuq kwistjoni ta' kunflitt ta' provi jingħad li:-

*Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt (fil-verżjonijiet mogħtija tal-partijiet) għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha .... Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża illi, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant....". **[Prim'Awla, Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia, 24 ta' Novembru 1966, per Imħallef Maurice Caruana Curran]**.*

Meta qorti jew bord ikunu rinfaċċjati b'żewġ verżjonijiet kunfliġġenti, kif intqal fil-kawża fl-ismijiet **Maria Xuereb *et* vs Clement Gauci *et* (290/2001/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 2004**, il-Qorti jew il-Bord għandhom ikunu gwidati minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemhom u ċjoe li (i) jagħrfu jisiltu minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra u (ii) fin-nuqqas, tiġi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur.* Fi kliem iehor għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti

kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ ta' probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konviċiment tal-ġudikant.

Applikati dawn il-prinċipji għall-provi mressqa f'dawn il-proċeduri, il-Bord minnufih jistqarr illi għandu dubji serji dwar il-kredibbilita' tax-xhiedha mressqa mill-intimata li filwaqt li xehdu li ilhom jafu lill-intimata għal aktar minn għaxar snin u li kienu jafu li hija kienet tgħix il-Gżira ma' Emanuel Briffa u li hi u Emanuel Briffa kienu jkunu dejjem flimkien u saħansitra rreferew għalihom bħala '*d-di u d-do*' u li kienu miżżewġin, minn naħa l-oħra ħadd mix-xhieda ma kien jaf li l-intimata tul is-snin li kienu ilhom jafuha għamlet żmien tgħix barra minn Malta, li ż-żwieġ tagħha mal-istess Emanuel Briffa kien ġie annullat u li hi kienet saħansitra anke żżewġet persuna oħra taljana ossia Giacomo Crescimone. Lanqas ma huma ta' konfort għat-teżi tagħha t-taħrika maħruġa mill-Pulizija Eżekuttiva u l-affidavit ta' PS 2007 peress li dawn huma datati 29 ta' Lulju 2021, ċjoe tlett xhur wara l-mewt ta' Emanuel Briffa. L-istess jingħad dwar l-avviż maħruġ mis-Sigurta Soċjali u l-korrispondenza mibgħuta mill-Uffiċċju ta' l-Arbitru li huma wkoll datati wara l-mewt ta' Emanuel Briffa.

In kwantu għall-irċevuta fejn l-intimata akkwistat *rocking chair* u lampa (fol 152) u tat l-indirizz tal-fond in mertu, l-Bord iqis li din il-prova mhijiex biżżejjed sabiex tipprova li hija kienet tgħix ma' Emanuel Briffa. Lanqas ix-xhieda tal-mastrudaxxa Ronnie Debono ma ssaħħaħ dak allegat mill-intimata. Dan ix-xhud xehed li għal ħabta tal-2013 huwa kien ħadem kċina fil-fond in mertu fuq inkarigu tal-intimata iżda fl-2013 jirriżulta li l-intimata kienet miżżewwġa lil Giacomo Crescimone u ma kienetx irreġistrata li tgħix fil-fond in mertu. Inoltre mix-xhieda tal-intimata jirriżulta li waqt li kienet miżżewġa lil Giacomo Cresimone kienet ġiet offruta residenza mill-Awtorita' tad-Djar f'Bormla li hija rrifjutat. Hawnhekk il-Bord jistaqsi – jekk hija kienet qed tgħix ma' Emanuel Briffa kif tallega, għalfejn applikat għal residenza alternattiva? Apparti minnhekk, l-intimata stess xehedet li għal ċertu perijodu kienet spiċċat bla saqaf fuq rasha. Dan kollu jwassal lil Bord jikkonkludi li bil-provi mressqa l-intimata ma rnexxiliex tissodisfa l-elementi tal-Artikolu 1531G tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet tagħha bbażati fuq l-Artikolu 1572 tal-Kap 16 qed jiġu respinti.

In kwantu għat-tielet eċċezzjoni, l-intimata tgħid li hija tikkwalifika xorta waħda bħala inkwilina skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 571, dwar l-Att dwar il-Koabitazzjoni, li baqa' fis-seħħ fis-saħħa tal-Artikolu 30(a) tal-Kap. 614. L-Artikolu 3 tal-Kap. 571 jipprovdi li:-

Koabitazzjoni de facto la toħloq drittijiet u obbligi legali tal-koabitanti lejn xulxin u, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, lanqas toħloq rikonoxximent legali tar-relazzjoni bejn il-koppja, ħlief wara sentejn u limitatament għas-segwenti:-

(a) koabitant għandu jitqies bħala inkwilin għal kull finijiet u effetti tal-liġi fir-rigward ta' kull kirja tad-dar ordinarja, primarja, komuni li ġiet legalment kostitwita minn xi wieħed mill-koabitanti, irrispettivament mid-data tal-kostituzzjoni tal-kirja kif ukoll fir-rigward ta' kull kirja kummerċjali taħt il-Kodiċi Ċivili, sakemm l-imsemmi kuntratt jintemm:

Iżda s-sid tad-dar ordinarja, primarja, komuni jżomm id-dritt li ma' tmiem il-kuntratt kostitwit minn xi wieħed mill-koabitanti, jirrifjuta li jġedded l-imsemmi kuntratt mal-koabitant l-ieħor sakemm, fil-każ ta' kuntratt li jiġġedded awtomatikament is-sid ikun bagħat ittra uffiċjali sabiex jagħti pre-avviż li mhux ser jiġġedded il-kuntratt;

Illi minn qari ta' dan l-artikolu joħroġ biċ-ċar li l-koabitazzjoni *de facto* la kienet toħloq drittijiet u obbligi legali tal-koabitanti lejn xulxin u lanqas kienet toħloq rikonoxximent legali tar-relazzjoni bejn il-koppja ħlief wara sentejn. Kif ingħad aktar 'l fuq, il-provi dwar ir-relazzjoni tal-intimata ma' Emanuel Briffa u ta' kemm din kienet ilha tissussisti u dwar il-koabitazzjoni tal-istess intimata ma' Emanuel Briffa mhumiex konvinċenti u huma konfliġġenti u fil-fehma tal-Bord mhumiex biżżejjed sabiex tipprova l-element tas-sentejn rikjesti mill-Liġi. Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Stefania Ghigo *noe.* vs Daniela Grech</u> (Rik. Ġur. 863/2020JVC) deċiża fl-4 ta' Ottubru 2022 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2023**, xhieda ta' avukat fuq dak li kienet qaltlu l-intimata u ittra miktuba mid-decujus snin qabel il-mewt tiegħu fejn kien irrefera għall-intimata bħala "*my partner of 17 years*" ma kienux biżżejjed ai fini ta' prova dwar il-perjodu ta' sentejn imsemmija fl-Artikolu 3. Intqal hekk:

Il-Qorti tosserva li l-provi dwar kemm kienet ilha ghaddejja r-relazzjoni bejn l-intimata u l-mejjet Gerard John D'Amato huma pjuttost skarsi hlief ghall-verzjoni tal-intimata. Dan qed jinghad stante l-bzonn ta' prova li r-relazzjoni kienet ilha tissusisti ghal aktar minn sejtejn. Il-Qorti tirrileva li x-xiehda tal-Avukat Joe Brincat hija biss prova ta' dak li lintimata qalet lilu u xejn aktar. Mill-lat dokumentajru, hlief ghal ittra datata 19/06/2018 miktuba bl-id u allegatament iffirmata minn Gerard John D'Amato fejn hemm indikat li l-intimata Grech hija '…my partner of 17 years' fl-atti ma tressqitx dokumentazzjoni ohra li tmur aktar lura fiz-zmien ghalkemm allegatament ir-relazzjoni kienet ilha ghaddejha ghal madwar tmintax-il sena. Id-dokumenti l-ohra esebiti prattikament kollha huma tas-snin 2018 il-quddiem ghajr ghal ittra wahda mibghuta mill-Ministeru ghall-Gustizzja u l-Intern – Taqsima Proprjeta' tal-Gvern u datata 15 ta' Marzu, 2004 li jirrizulta li hija mibghuta lil certu G. D'Amato li strettament jista' jkun Gerardo sive Gerard

D'Amato u mhux Gerard John D'Amato (l-koabitant illum mejjet tal-intimata). Il-Qorti ghalhekk tqis li l-element tas-sentejn huwa pjuttost dubjuz.

Applikati dawn l-insenjamenti għal każ odjern u fin-nuqqas ta' provi konvinċenti, il-Bord iqis li l-intimata naqset milli tressaq provi biżżejjed dwar ir-relazzjoni u l-koabitazzjoni tagħha ma' Emanuel Briffa u b'hekk ma tissodisfax l-elementi tal-Artikolu 3 tal-Kap. 571. Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-intimata qeda wkoll tiġi respinta.

In kwantu għall-aħħar eċċezzjoni, l-intimata ssosstni li s-soċjeta' rikorrenti qatt ma tat il-*congedo* kif jirrikjedi l-Artikolu 1568 tal-Kap. 16, ma mxietx mal-proċedura kontemplata fl-artikolu 3, 4, 4A u 8 tal-Kap. 69 u kif ukoll ma jirrikorrux l-estremi kontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69.

L-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 jipprovdi li meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-Artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena. Dan l-artikolu mhwiex applikabbli fil-konfront tal-intimata stante li jirreferi għal kerrej meta kif ġie stabbilit aktar 'l fuq hija ma tistax titqies bħala tali. Kif tajjeb tirrileva s-soċjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha la darba l-intimata ma kienetx l-inkwilina ma kienx hemm il-ħtieġa li hija tingħata l-*congedo*. Mill-provi prodotti lanqas ma jirriżulta li tul is-snin hija kienet qatt ġiet rikonoxxuta mis-soċjeta' rikorrenti jew il-predeċessur fit-titolu tagħha. Pjuttost irriżulta bil-kontra fejn is-soċjeta' Strickland Limited kienet ippreżentant ittra uffiċjali fil-konfront tal-intimata li l-kirja kienet itterminata mal-mewt ta' Emanuel Briffa.

In kwantu għall-Artikoli 3, 4, 4A, 8 u 9 tal-Kap. 69 ċitati mill-intimata fir-raba' eċċezzjoni tagħha, dawn jirreferu għal tiġdid ta' kera, żieda fil-kera, kontinwazzjoni tal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u talba ta' sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tal-fond. Dawn l-artikoli wkoll m'humiex applikabbli għal dan il-każ stante li jippressuponu l-eżistenza ta' kirja valida u viġenti. F'dan il-każ il-kirja ntemmet mal-mewt ta' Emanuel Briffa u la darba l-kirja m'għaddietx favur l-intimata, dawn l-artikoli ma jsibux applikazzjoni. B'hekk anke r-raba' eċċezzjoni tal-intimata qeda tiġi respinta.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jipprovdi dwar it-talbiet tas-soċjeta' attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikjara li l-krija tal-fond in meritu ossia Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel de Vilhena, Gżira hi terminata.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jawtorizza lis-soċjeta’ rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond Flat 48, Block C, Marshall Court, Triq Manoel de Vilhena, Gżira u jordna lill-intimata Veronica Conti tiżgombra mill-istess fond u trodd lura l-pussess battal tal-imsemmi fond fi żmien perentorju ta’ xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 4185/2021 a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

10 ta’ Lulju 2025