BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Benjamin Tabone Grech ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' estera Tissington Limited

vs

Andrew Ellul, Angela Ellul, Joseph Ellul, Sapienza Ellul u Peter Ellul

Rikors Guramentat Numru: 25/2017JD

Illum 5 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrent nomine[1] li jaqra hekk:

1. Illi huma l-proprjetarji tal-fond 58 Triq il-Kbira, Qrendi li kien mikri lil Rosanne Ellul u fl-2012 il-kera kienet dik stipulata fil-ligi ta' 185 euro fis-sena liema kera tithallas bis-sens bil-quddiem fl-1 ta' Jannar ta' kull sena ;

2. Illi l-imsemmija Rosanne Ellul mietet fl-1 ta' Mejju 2012 u l-intimati qeghdin jippretendu li huma ghandhom dritt ikomplu bil-kirja billi jidhrilhom li jissodisfaw ir-rekwiziti tal-ligi ghal dan l-iskop ;

3. Illi fir-realta' l-ebda wiehed mill-intimati ma jissodisfa r-rekwiziti tal-ligi sabiex ikompli l-inkwilinat ope legis ;

4. Illi ghalhekk l-esponenti ghandhom dritt skont il-ligi li jitlobu r-ripreza tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu :

1. Jiddikjara illi l-ebda wiehed mill-intimati ma jissuccidi fl-inkwilinat tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri u konsegwentement tawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond ; u
2. Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

[1] Fol. 1 sa 2

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dokument anness mar-Rikors[2] promotur.

Ra r-Risposta tal-intimat Peter Ellul[3] li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti irrid jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni;

2. Illi r-rikorrenti rrid ukoll jipprova illi huwa awtorizzat jintavola l-proceduri odjerni;

3. Illi l-esponenti ghandu d-dritt jiqba' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, gia la darba huwa kien jirrisjedi flimkien ma' ommu Rosanna Ellul, ossija l-inkwilina originali fil-gurnata tal-mewt taghha u ghalhekk ghandu jitqies inkwilin ai termini tal-ligi;

4. Illi l-esponenti ghex hajtu kollha fil-fond in kwistjoni, u b'dan il-fond dejjem serva bhala r-residenza tieghu, flimkien mal-genituri tieghu, u ghalhekk huwa jissodisfa l-kriterji tal-ligi sabiex ikun meqjus ukoll inkwilin wara l-mewt tal-genituri tieghu;

5. Illi in oltre l-intimati gew rikonoxxuti mis-sid bhala inkwilini, inkluz l-esponenti wara l-mewt ta' ommhom Rosanna Ellul billi s-sid accetta l-kera ghas-snin 2012 u 2013;

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-Risposta[4] tal-intimati Angela Ellul u Andrew Ellul li permezz taghha ecepew li :

1. Illi fl-ewwel lok, trid tinghata mis-socjeta' rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo fejn juru li huma l-unici sidien tal-fond ;

2. Illi fit-tieni lok, Benjamin Tabone Grech ghandu jipprova l-mandat tieghu sabiex jistitwixxi dawn il-proceduri f'isem is-socjeta' rikorrenti ;

[2] Fol. 3
[3] Fol. 6
[4] Fol. 7

3. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ;

4. Illi hekk kif se jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, Andrew Ellul huwa guvni u dejjem ghex m' ommu gewwa din ir-residenza u Angela Ellul ukoll ilha tghix m'ommha snin twal u ghaldaqstant it-tnejn li huma, kuntrarjament ghal dak li qed jghid ir-rikorrenti, jissodisfaw ir-rekwiziti tal-ligi sabiex ikomplu l-inkwilinat ;

5. Illi dan kollu jirrizulta wkoll mill-ktieb fejn wara li mietet Rosanna Ellul, l-intimati Angela Ellul, Andrew Ellul, Sapienza Ellul u Jospeh Ellul gew accettati bhala l-inkwilinati tal-fond.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota[5] ta' Sapienza Ellul u Joseph Ellul li permezz taghha ddikjaraw li ma jirrisjedux fil-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi, mertu tal-kawza billi Sapienza Ellul tghix fir-residenza taghha 62, Aries, Triq il-Pirinej, Qrendi u Joseph Ellul jirrisjedi fir-residenza San Vincenz de Paule.

Ra n-nota tar-rikorrent nomine li permezz taghha ceda[6] l-kawza fil-konfront biss ta' Sapienza Ellul u Joseph Ellul.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' x-xiehda tal-kontendenti, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet

Ikkunsidra li:

Din hija kawza ntavolata wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-persuni li ghandhom protezzjoni fil-kirja regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u diretta biex tottjeni dikjarazzjoni li hadd mill-intimati ma ghandu jedd ghar-rilokazzjoni tal-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi, proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u li konsegwentement l-intimati, jew min minnhom ghadu qed jokkupa din id-dar, ghandu jivvaka minnha.

[5] Fol. 8
[6] Fol. 77

L-intimat Peter Ellul jikkontendi li ghandu dritt jibqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kiri wara l-mewt ta' ommu Rosanna Ellul, billi kien jghix maghha, u s-sid irrikonoxxieh b'inkwilin anke wara l-mewt ta' ommu.

L-intimati Angela Ellul u Andrew Ellul ukoll jikkontendu li ghandhom dritt jibqghu jghixu f'dan il-fond billi jissodisfaw ir-rekwiziti tal-ligi biex jibqghu jaghmlu dan, u ghaliex is-sid accettahom bhala inkwilini tieghu wara l-mewt ta' ommhom Rosanna Ellul.

L-intimati Sapiena Ellul u Joseph Ellul iddikjaraw li ma jirrisjedux f'dan il-fond, u lanqas ma jippretendu li ghandhom xi jedd jaghmlu dan.

Ikkunsidra wkoll li:

Jirrizulta mill-provi li s-socjeta' rikorrenti Tissington Limited xtrat id-dar bl-arja taghha u s-sottoswol, bl-isem Casa Ellul, u b'zewg entraturi 58, Triq il-Kbira u 36, Triq Rokku Buhagiar, Qrendi, minghajr il-pussess vakanti, b'kuntratt tan-Nutar Tiziana Maria Refalo tas-17 ta' Jannar 2017[7].

L-avukat Dr. Peter Borg Costanzi xehed[8] li, fis-snin disghin, inhatar amministratur tal-gid ta' diversi sidien, li flimkien kienu maghrufa bhala 'Manduca Estates'. Hu kien essenzjalment jigbor il-kera percepibbli mid-diversi fondi komuni hekk amministrati minnu. Wiehed minn dawn il-fondi kien il-post 58, Triq il-Kbira, Qrendi, li kien mikri lil Rosanne Ellul ghal skop residenzjali. Huwa dejjem accetta l-kera minghandha sal-iskadenza li ghalqet fl-1 ta' Jannar 2012 u li kienet ta' sena sal-31 ta' Dicembru 2012. Fis-16 ta' Mejju 2012, huwa gie infurmat li Rosanne Ellul kienet mietet fl-1 ta' Mejju 2012, u l-intimati gharrfuh li Angela, Andrew, Joseph u Sapienza kienu lkoll jirrisjedu f'dan il-fond. Abbazi ta' din l-informazzjoni, huwa accetta l-kera minghandhom fl-1 ta' Frar 2013, u mbaghad kellmu l-intimat Peter Ellul u qallu li huwa wkoll kien jghix fil-post. L-avukat Borg Costanzi offrielhom kirja separata ta' partijiet distinti mill-fond, pero' mbaghad sar jaf li hadd mill-ahwa Ellul ma kien jikkwalifika bhala inkwilin skont il-ligi, u li t-taghrif li kienu tawh kien skorrett u b'hekk kien indott fi zball. Minhabba f'hekk, huwa kiteb lill-intimati u qallhom li l-kera giet accettata bi zball u wkoll li kien qed jirtira l-offerta li l-fond jaqsmu f'zewg kirjiet distinti. Dawn min-naha taghhom ma accettawx rimbors tal-kera, u ghalhekk din giet depozitata.

Dr. Borg Costanzi spjega li, minn indagni ulterjuri li ghamel, kellu dubju kemm Rosanne Ellul baqghet tghix f'dan il-post sad-data ta' mewtha minhabba li mietet fl-isptar Mater Dei, filwaqt li sar jaf li Angela Ellul mizzewga Ciappara kienet tghix Hal-Luqa, u mbaghad isseparat u marret tghix f'fond fi Triq il-Pirinej, u kien biss wara l-mewt ta' ommha li dahlet f'dan il-post mikri; Andrew Ellul jghix fi kmamar rurali fil-Fulija, il-

---

[7] Dok. B, fol. 16 et seq.
[8] Ara affidavit, fol. 14 u 15

Qrendi, Sapienza u Joseph Ellul jghixu band'ohra u Peter Ellul kien imsiefer u gie lura ftit zmien qabel mietet ommu u kien jirrikonoxxi li seta' ma kellux jedd jibqa' jokkupa l-fond.

Huwa pprezenta wkoll kopja tar-ricevuta tal-kera li kien ghamel lill-intimati[9], flimkien mal-korrispondenza[10] li sussegwentement baghatilhom wara li nduna li l-fatti reali kienu differenti minn kif spjegati lilu mill-intimati.

Fil-kors tal-kawza, is-socjeta' rikorrenti pprezentat diversi prokuri li permezz taghhom tat il-mandat lir-rikorrent nomine biex jintavola, u jsegwi, din il-procedura.

Is-socjeta' rikorrenti ressqet b'xhud taghha lil **Savio Borg**,[11] rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali, li ddikjara li Rosanna Ellul, omm l-intimati, kienet registrata li toqghod fil-fond 58, Casa Ellul, Triq il-Kbira Qrendi, sar-Registru li hareg f'April 2012, u mbaghad mietet f'Mejju 2012. Huwa xehed ukoll li Angela Ellul kienet registrata li toqghod fi Triq il-Pirinej, Qrendi, f'Ottubru 2007 u f'April 2008, u mbaghad f'Ottubru 2008 bidlet l-indirizz ghal 58, Casa Ellul, Triq il-Kbira, Qrendi u baqghet sakemm xehed ix-xhud dikjarata li tirrisjedi hemmhekk. Dwar Pietru Ellul, huwa qal li l-ewwel darba li rregistra li jghix f'dan il-fond kien f'April 2011, u dak iz-zmien irregistra bhala votant gdid. Mid-dokumenti ezibiti mix-xhud[12], jirrizulta li f'April 2008, kien hemm registrati li jghixu fil-fond mertu tal-kawza Rosanna, Sapienza u Andrew, ilkoll Ellul, f'April 2012 zdiedu maghhom Angela Ellul, Joseph Ellul u Pietru Ellul.

Xehed ukoll, fuq talba tas-socjeta' rikorrenti, **Saviour Theuma**,[13] rapprezentant tad-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali, li xehed li Rosanna Ellul kienet tircievi l-beneficcji tas-sigurta' socjali fil-fond mertu tal-kawza. L-ahhar beneficcju hareg fil-5 ta' Mejju 2012.

Is-socjeta' attrici ressqet b'xhud taghha lill-intimat **Peter Ellul**,[14] li ddikjara li fil-fond mertu tal-kawza kienu jghixu originarjament ommu u missieru, u mbaghad baqghet tghix ommuu Rosanna Ellul sakemm mietet fit-12 ta' Mejju 2012. Hu kien ilu jghix maghha mit-2 ta' Gunju 2010 u baqa' jghix maghha sal-mewt, u mbaghad fil-fond sallum. Qabel Gunju 2010, huwa kien jghix barra minn Malta, u jigi Malta ghal vaganzi. Huwa qal li, fl-2010, mieghu kien hemm jghixu f'dan il-fond, minbarra ommu, hutu Sapienza u Joseph, u Clayton, iben ohtu Lourdes. Eventwalment, Sapienza marret tghix fil-post taghha fi Triq il-Pirinej, Qrendi, u hadet maghha lil huha Joseph u lin-neputi Clayton. Peter Ellul xehed ukoll li, fl-2010, l-intimata Angela Ellul kienet tghix f'dan il-post ta' Triq il-Pirinej, u mbaghad, wara l-mewt tal-omm, ghall-habta tas-sena 2013, marret toqghod fil-post mertu tal-kawza. In kontroezami, ix-xhud qal li twieled

[9] Fol. 37
[10] Fol. 38 sa 42
[11] Ara xiehda, 16.5.2017, fol. 51 sa 58
[12] Fol. 59 sa 70
[13] Ara xiehda, 16.5.2017, fol. 21 sa 23
[14] Ara xiehda, 11.10.2017, fol. 86 sa 94;

u trabba fil-fond mertu tal-kawza, u kien joqghod fih kull darba li kien jigi Malta tul il-perjodu kollu li ghamel jghix barra.

L-intimata Sapienza Ellul, imressqa mis-socjeta' rikorrenti[15], ddikjarat li hija toqghod 62, Aries, Triq il-Pirinej, Qrendi, liema fond huwa proprjeta' taghha u ilha toqghod fih mit-23 ta' Marzu 2013. Qabel dan, kienet toqghod fil-post mertu tal-kawza ma' ommha, u kien joqghod maghha t-tifel ta' ohtha, Clayton Abela, flimkien ma' huha Joseph Ellul, li mbaghad gie rikoverat fl-isptar San Vincenz de Paule. Mistoqsija dwar huha Andrew Ellul, ix-xhud qalet li dan jghix fid-dar mertu tal-kawza, u dejjem hemm ghex. Hija cahdet li, fil-post taghha, qabel marret toqghod fih hi, kienet tghix l-intimata Angela Ellul, ghalkemm waslet li kkoncediet li kienet silfitulha ghal xi sena jew l-aktar sentejn.

Meta rega' xehed wara li sema' din ix-xiehda ta' ohtu l-intimata Sapienza Ellul, u rinfaccjat bil-kunflitt fix-xiehda, **Peter Ellul**[16] ddikjara li din ohtu gidbet, u li l-intimata Angela Ellul l-ewwel kienet toqghod Hal-Luqa ma' zewgha, u mbaghad isseparat, u ghamlet xi 13-il sena tghix fil-post ta' Triq il-Pirinej, u mbaghad wara l-mewt ta' ommha dahlet fil-post mertu tal-kawza. Dwar l-intimat Andrew Ellul, huwa ddikjara li dan ma joqghodx fil-fond mertu tal-kawza, u li ghandu razzett u ilu zmien twil joqghod fih, f' 'Il-Fulija', fit-triq taz-Zurrieq.

In kontroezami[17], Peter Ellul ammetta li la jkellem lil ohtu Angela, hlief jekk tigri xi hsara fid-dar mertu tal-kawza, u lanqas lil huh Andrew. Huwa cahad li Andrew jghix maghhom f'din id-dar. Qal li hu jghix fl-ghorfa ta' fuq, u ohtu toqghod taht. Huwa gharaf il-binja fid-Dok. PBC[18] bhala l-post fejn joqghod huh Andrew Ellul, u fejn idahhal il-karozza fil-garaxx. L-art li fuqha hemm dan il-bini qal li kien bieghha missierhom lil huhom Andrew Ellul. Skont ix-xhud, il-post kollu li jidher fir-ritratt huwa proprjeta' esklussiva ta' huhom Andrew Ellul, u jarah hiereg u diehel bil-karozza minn hemmhekk meta jkun fir-razzett komuni fil-vicin.

Is-socjeta' rikorrenti ressqet b'xhud iehor taghha lil hu l-intimati **Emanuel Ellul**,[19] li kkonferma li l-post mertu tal-kawza kien id-dar fejn twieldu u trabbew l-ahwa Ellul, u li l-ġenituri taghhom ghexu fih sakemm mietu, il-missier fis-sena 1992 u l-omm fis-sena 2012. Skont hu, wara l-mewt tal-omm, fil-post kien hemm jghixu hutu Sapienza,

---

[15] Ara xiehda, 11.10.2017, fol. 95 sa 100
[16] Ara xiehda, 11.10.2017, fol. 101 sa 103
[17] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 185 sa 187
[18] Fol. 189
[19] Ara xiehda, 24.4.2018, fol. 107 sa 113

Joseph u Peter, u n-neputi Clayton Abela. Wara l-mewt tal-omm, Sapienza u Clayton hargu, u mar ma' Sapienza, ilkoll fil-fond taghha ta' Triq il-Pirinej, wara li harget minnu l-intimata Angela Ellul li regghet dahlet fil-fond mertu tal-kawza. Skont hu, Andrew Ellul qatt ma kien joqghod maghhom fid-dar mertu tal-kawza, ghax kien joqghod fir-razzett ta' Zurrieq Road. Ikkonferma li Angela kellha dar ma' zewgha f'Hal-Luqa, u mbaghad isseparat u dahlet tghix fil-post ta' Sapienza fi Triq il-Pirinej, u mbaghad harget, u dahlet toqghod f'dan il-post mertu tal-kawza wara l-mewt ta' ommha. Dwar Peter Ellul, huwa xehed li dan kien jghix barra, u kull sena kien jigi jaghmel xi tlett gimghat Malta, go dan il-fond mertu tal-kawza, u mbaghad gie lura ghal kollox fis-sena 2010 u mar joqghod ghal kollox fl-istess fond.

In kontroezami[20], Emanuel Ellul ammetta li la jkellem lil ohtu Angela Ellul u lanqas lil huh Andrew Ellul. Qal li Angela kienet toqghod appogg ma' huh Richard, fi Triq il-Pirinej, fil-post ta' ohthom Sapienza. Huwa nsista li huh Andrew joqghod fil-post tal-garaxx, li jidher fir-ritratt Dok. PBC[21], u skont hu, il-Qrendi kollu jafu dan.

Is-socjeta' attrici ressqet ukoll b'xhieda taghha lil **Raymond Ellul**[22] u **Richard Ellul**[23], ahwa ohra tal-intimati.

Raymond Ellul qal li dam jghix fil-fond mertu tal-kawza sakemm izzewweg, originarjament ma' ommhom u missierhom, u mbaghad baqghu jghixu maghhom Sapienza u Joseph. Huwa qal li kienu disat ahwa, u mbaghad hargu minnu dawk li zzewgu, fosthom hu li mar jghix il-Marsa, u anke ohtu Angela. Skont ix-xhud, meta mietet l-omm, fil-post kien hemm jghixu Sapienza u Joseph li ghandu bzonnijiet specjali, u Pietru li kien gie mill-Ingilterra ghal kollox.

In kontroezami[24], Raymond Ellul qal li huh Peter kien qallu li ohthom Angela marret toqghod fid-dar mertu tal-kawza fis-sena 2013, wara li mietet ommhom. Ikkonferma li din kienet mizzewga, u li wara li nfirdet minn ma' zewgha, marret tghix l-ewwel fil-post ta' ohtha Sapienza.

Richard Ellul ikkonferma li, meta kienu zghar, kienu jghixu fil-fond mertu tal-kawza mal-genituri taghhom. Skont hu, l-intimat Andrew Ellul ilu hamsin sena ma jghixx] f'dan il-fond, ghaliex joqghod fir-razzett fi Triq il-Fulija. L-intimat Peter Ellul kien jghix l-Ingilterra u jigi xahar f'sena jghix f'dan il-fond, u mbaghad meta' gie lura ghal kollox dahal jghix hemm b'mod permanenti. Angela Ellul kienet tghix fil-post ta' Sapienza, fi Triq il-Pirinej, li qal li jigi appogg mad-dar tieghu, u ghamlet ghaxar snin tghix fih wara

---

[20] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 181 sa 184
[21] Fol. 189
[22] Ara xiehda, 16.7.2018, fol. 115 sa 121
[23] Ara xiehda, 16.7.2018, fol. 123 sa 128
[24] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 176 sa 180

li sseparat. Wara l-mewt tal-omm, Sapienza u Joseph marru fil-post ta' Sapienza, li jmiss mal-post tieghu, u Angela marret fil-post mertu tal-kawza.

In kontroezami[25], Richard Ellul insista li ohtu Angela Ellul dahlet toqghod fil-post in kwistjoni wara l-mewt ta' ommhom, u mhux qabel, u fl-istess zmien li hargu minnu Sapienza u Joseph biex marru joqoghdu fid-dar ta' Sapienza li tmiss mad-dar tieghu.

L-intimati Andrew u Angela Ellul ipprezentaw affidavits[26] taghhom stess, ta' ohthom Sapienza Ellul, u ta' qraba ohra Brenda Calleja, Godwin Calleja u Joe Vella.

Fl-affidavit taghha[27], **Angela Ellul** iddikjarat li hi kienet tghix ma' ommha, flimkien ma' hutha Peter u Andrew, u li llum hi tiehu hsieb huha Andrew. Skont hi, huthom l-ohra Peter, Emanuel, Richard u Raymond xehdu differenti biex jivvendikaw ruhhom minnha, ghaliex ghandhom il-kwistjonijiet fuq il-wirt ta' ommhom. Skont hi, huha Peter hawwad id-dati ghaliex fl-2005, hi kienet ghadha tghix ma' zewgha fid-dar taz-zwieg li kienet ta' zewgha wahdu, u baqghet tghix mieghu sakemm isseparaw. Skont hi, it-tnejn jafu li huha Andrew dejjem ma' ommhom ghex u ghadu jghix hemm sallum. Hija qalet ukoll li s-sid kien offrielha post alternattiv, tant kemm jirrikonoxxi li hi u huha Andrew ghandhom dritt ikomplu bil-kirja.

In kontroezami[28], Angela Ellul iddikjarat li hi zzewget fis-27 ta' Frar 1982, u marret tghix fil-fond 15, Nigma, Triq Wilga, Hal-Luqa. Kellha zewgt ulied, Brenda u Janice, illum it-tnejn mizzewgin u jghixu ghal rashom. Harget mid-dar ta' Hal-Luqa ghax kellha problemi fiz-zwieg u marret tghix fil-post ta' ohtha fi Triq il-Pirinej, Qrendi, fejn damet toqghod xi sentejn. Imbaghad marret ghix ma' ommha fid-9 ta' April 2008 fil-fond mertu tal-kawza. Hija cahdet li baqghet registrata li toqghod Hal-Luqa sal-2010, u insistiet li hutha gidbu fuqha u ggieldu maghha ghax ommha preferietha. Dwar huha Andrew, hija kkonfermat li ghandu garaxx fi Triq il-Fulija, pero' cahdet li jorqod hemm bil-lejl, ghalkemm qalet li jqatta' l-gurnata hemm. Hija qalet li ma tmurx hemm, u ma tafx ghandux sodda, kcina jew hwejjeg hemm. Qalet li jorqod il-garaxx biss meta jkollu xi annimali ma jifilhux, imma hi ssajjarlu u tahsillu d-dar 58, Triq il-Kbira, Qrendi. Annimali qalet li ghandu ziemel, tigieg u fniek.

> *Avukat: Ara nghidx li fil-fatt hu jorqod gol-garage u jghix gol-garage u xi kultant jigi id-dar?*
>
> *Xhud: B'daqshekk imbilli xi kultant ikollu naqra l-annimali ma jifilhux.*
>
> *Avukat: Hu ghadu bl-annimali?*

---

[25] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 171 sa 175
[26] Fol. 131 et seq.
[27] Fol. 131
[28] Ara xiehda, 12.2.2019, fol. 148 sa 156

Xhud: *Mela kellu z-ziemel hu.*

Avukat: *Ziemel ghandu jigifieri m'ghandux bhejjem hlief iz-ziemel?*

Xhud: *Ghandu it-tigieg, ghandu il-fniek. Mhux kollox irid jiehu hsieb. U ghandu il-klieb.*[29]

Fl-affidavit tieghu[30], **Andrew Ellul** qal li huwa l-kbir fost l-ahwa Ellul u li ilu jghix fil-post mertu tal-kawza mindu twieled. Qal li sas-sena 2007, kienu jghixu fih hu, ommu, Sapienza, Joseph u n-neputi Clayton. Angela kienet tghix fid-dar ta' Sapienza, ma' uliedha, u mbaghad fis-sena 2008, Angela marret tghix ma' ommha biex tiehu hsieb lilha u lil Joseph billi Sapienza kienet tahdem. Qal li hu ghandu razzett tal-annimali u t-tjur, pero' ma jghix fih. Angela tiehu hsieb il-bzonnijiet tad-dar, tieghu ukoll. Huwa kkonferma li hutu Emanuel, Peter, Richard u Raymond ma jkellmux lilu u lil Angela ghax ma accettawx li ommhom halliet xi haga aktar lil ohthom Angela.

In kontroezami[31], Andrew Ellul qal li r-razzett huwa tal-ahwa kollha u hu ghandu sehem biss minnu. Jidhlu fih hu u Peter. Qal li ilu jrabbi l-annimali fih mindu kien tifel, u llum kollu ha jaqa'. Dwar ir-ritratt markat Dok. PBC[32], huwa qal li dan juri l-garaxx tieghu u l-kmamar li ghandu fuqu. Huwa cahad li ghandu kcina jew kamra tas-sodda fih, u qal li lanqas ma ghandu dawl. Qal li dawl ghandu biss fil-garaxx, ghalkemm il-bini tal-garaxx u l-kmamar huwa bini wiehed, bi gnien fuq wara. Qal li ilu mibni 30 sena, u bena bil-permess. Huwa kkonferma li r-razzett mhux parti mill-garaxx, u lanqas jidher fir-ritratt ezibit. Skont hu, parti mill-post ta' fuqu huwa tieghu, u parti ohra tal-ahwa. Il-kmamar qal li kien juzahom biex jahzen l-ghalf tal-annimali, u llum ma juzahom ghalxejn ghax m'ghadux irabbi, ghajr ftit tigieg. Accetta li gieli raqad hemm, ghalkemm insista li mhux fil-maggoranza. Huwa nsista li prezentement joqoghdu fid-dar in kwistjoni hu u ohtu Angela biss.

Sapienza Ellul[33] insistiet li huthom Emanuel, Peter, Richard u Raymond ma xehdux is-sewwa dwarha u dwar huha Andrew, u li dawn ma jkellmuhomx fuq kwistjonijiet dwar il-wirt ta' ommhom. Hija tinsisti li Joseph u Andrew ghexu maghha fid-dar in kwistjoni mindu twieldu, sakemm hija hadet lil Joseph u lin-neputi Clayton u marret toqghod fid-dar taghha. Skont hi, mis-sena 2008 'il quddiem, Angela baqghet tghix fid-dar ta' ommha ma' Andrew u Peter. Qabel dan, kienet ghamlet xi sentejn tghix fil-post taghha ta' Triq il-Pirinej, ma' uliedha Janice u Brenda.

Brenda Calleja,[34] bint l-intimata Angela Ellul, iddikjarat li l-genituri taghha sseparaw fl-2005, u dak iz-zmien ommha, hi u ohtha hargu mid-dar ta' missierha, li kienet tieghu

---

[29] Fol. 155
[30] Fol. 141
[31] Ara xiehda, 6.5.2019, fol. 161 sa 175
[32] Fol. 189
[33] Fol. 142
[34] Fol. 143

wahdu, u marru joqoghdu fid-dar ta' Sapienza, fi Triq il-Pirinej, fejn damu joqoghdu xi sentejn u nofs. Fl-2008, marru jghixu man-nanna fil-fond in kwistjoni biex ommha tkun tista' tiehu hsieb in-nanna. Maghhom kienu joqoghdu Sapienza, Joseph, Andrew u Clayton. Fl-2010 dahal maghhom Peter, li tela' joqghod fil-kamra tal-bejt. Prezentement, skont ix-xhud, hemm joqoghdu fid-dar ommha Angela, Peter u Andrew. Zewgha **Godwin Calleja**[35] kkonferma l-verzjoni ta' martu.

Xehed ukoll bl-affidavit certu **Joe Vella**,[36] habib tal-intimat Andrew Ellul, li kkonferma li dan ghandu razzett tal-annimali u t-tjur, u jitmaghhomlu hu meta Andrew jkun ma jiflahx biex ma joqghodx johrog mid-dar in kwistjoni, fejn joqghod, u jinzel ir-razzett.

Ikkunsidra wkoll li:

Ghalkemm tressqu diversi provi, u nghad hafna fuq il-kwistjonijiet familjari li hemm bejn l-ahwa Ellul, ossia l-intimati u l-bqija ta' huthom, il-pern tal-kwistjoni li jrid jiddeciedi dwarha dan il-Bord huwa jekk l-intimati Andrew Ellul, Angela Ellul u Peter Ellul ghandhomx jedd ikomplu fil-kirja li kellha l-mejta Rosanna Ellul tal-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi, wara li din giet nieqsa fl-1 ta' Mejju 2012, u jekk l-amministratur Dr. Borg Costanzi nghatax taghrif zbaljat li wasslu biex acetta kera minghand l-intimati wara l-mewt ta' Rosanna Ellul.

Il-Bord ser iqis l-ewwel il-posizzjoni ta' Angela Ellul, wild mizzewga u separata tal-mejta Rosanna Ellul, u Peter Ellul, wild emigrat ta' Rosanna Ellul li gie lura Malta ghal kollox, u rega' dahal jghix fil-fond mertu tal-kawza b'mod abitwali u permanenti fit-2 ta' Gunju 2010.

Ghalkemm l-ahwa Ellul ma qablux bejniethom dwar meta Angela Ellul dahlet lura toqghod fil-fond mertu tal-kawza b'mod permanenti, il-Bord jinsab sodisfatt li hija sseparat fis-sena 2005, u li ghamlet zmien qasir – probabbilment sentejn jew ftit aktar – tghix band'ohra, u li kien biss wara dak kollu li dahlet tghix b'mod permanenti u kontinwu fil-fond mertu tal-kawza. Mill-banda 'l ohra, mhux kontestat li kien biss f'Gunju 2010 li Peter Ellul beda jokkupa dan il-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Wara li ra l-**art. 1531F** tal-Kodici Civili, u wara li qies li ghaddew iz-zminijiet imsemmija fl-**art. 1531G** tal-istess Kodici, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li la l-intimata Angela Ellul u lanqas l-intimat Peter Ellul ma ghandhom jedd jibqghu jokkupaw il-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi.

L-<u>Att X tal-2009</u> dahhal tifsira gdida ta' *inkwilin ta' fond residenzjali* bl-**art. 1531F** li jipprovdi hekk:

[35] Fol. 144
[36] Fol. 145

1531F. Fil-kaz ta' kirja ta' **dar uzata bhala residenza ordinarja** li tkun saret qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandha tigi meqjusa bhala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Gunju, 2008 kif ukoll zewgha jew martu jekk jghixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja ghandha tigi terminata:

Izda wkoll **persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Gunju, 2008 –**

(i) **tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin <u>u tkun ilha toqghod mal-inkwilin ghal erba' snin mill-ahhar hames snin; u wara l-1 ta' Gunju, 2008 tibqa' tghix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tieghu</u>**:

...

Bla hsara ghal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'ghandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skond regolamenti li jista' johrog il-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.

Ghalhekk, sabiex l-intimati Angela Ellul u Peter Ellul setghu legalment jghidu li ghandhom jedd ikompli l-kirja tal-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' ommhom fl-1 ta' Mejju 2012, huma riedu jipprovaw li:

(a) huma l-ulied naturali ta' Rosanna Ellul;
(b) fl-1 ta' Gunju 2008, kienu ilhom joqoghdu ma' Rosanna Ellul f'dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha ghal erba' mill-ahhar hames snin;
(c) wara l-1 ta' Gunju 2008 baqghu jghixu ma' ommhom f'dan il-fond sad-data ta' mewtha; u
(d) jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi kif stipulat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fl-Avviz Legali 463/2011[37].

La l-intimata Angela Ellul u lanqas l-intimat Peter Ellul ma wrew li ghexu ma' ommhom, ghal mill-anqas erba' snin bejn l-1 ta' Gunju 2003 u l-1 ta' Gunju 2008, u li mbaghad baqghu jghixu kontinwament maghha f'din id-dar sakemm mietet. Biss biss, fis-sena 2005 Angela Ellul kienet ghadha qed tghix fid-dar taz-zwieg taghha f'Hal-Luqa, u mbaghad, *ex admissis*, ghamlet sentejn tghix band'ohra; filwaqt li Peter Ellul dak iz-zmien kien ghadu emigrat, u rritorna ghal kollox Malta wara l-1 ta' Gunju 2008.

Kwantu imbaghad ghall-intimat Andrew Ellul, u wara li qies il-provi kollha li tressqu fir-rigward tieghu, b'mod partikolari ix-xiehda tieghu nnifsu, u x-xiehda ta' ohtu Angela Ellul, li tghid li ghandha relazzjoni tajba mieghu, u tiehu hsieb tlestilu l-ikel u tahsillu l-hwejjeg, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-intimat Andrew Ellul ma weriex, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li jghix b'mod permanenti fid-dar mertu tal-kawza 58, Triq il-Kbira,

---

[37] L.S. 16.11

Qrendi, u li dan il-fond jikkostitwixxi r-residenza unika u ordinarja tieghu kif trid il-ligi; u lanqas ma wera li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif trid il-ligi.

Il-Bord qed jasal ghal din il-konkluzjoni wara li qies is-segwenti:

(i) l-intimat Andrew Ellul ammetta li huwa proprjetarju esklussiv tal-binja konsistenti f'garazz u mezzanin sovrappost, ta' daqs konsiderevoli, fil-Qrendi stess, li bena huwa stess fuq art li xtara ghalih minghand il-genituri tieghu;

(ii) mir-ritratt ezibit mir-rikorrent nomine, jidher li dan il-fond huwa servut bid-dawl elettriku, kuntrarjament ghal dak allegat mill-intimat Andrew Ellul, u l-istess intimat naqas li jressaq l-ahjar prova li dan mhux il-kaz bix-xiehda tal-provditur tas-servizz elettriku;

(iii) l-intimat Andrew Ellul ammetta li m'ghadux juza dan il-fond proprjeta' tieghu ghall-iskop originali tieghu, ghaliex illum m'ghadux irabbi annimali bhal qabel, u allura m'ghadux izomm l-ghalf f'dan il-fond;

(iv) l-intimat Andrew Ellul naqas li jressaq l-ahjar prova tal-ambjenti, id-dehra u l-uzu attwali li qed jaghmel minn dan il-fond, biex jikkumbatti x-xiehda ta' diversi minn hutu li huwa ilu zmien twil jghix b'mod permanenti f'dan il-lok;

(v) ix-xiehda tal-intimata Angela Ellul f'dan ir-rigward ma kienet xejn konvincenti, anzi l-bixra u l-pawzi u l-kliem uzat fit-twegibiet taghha kkonvincew lil dan il-Bord li ma kienet komda xejn tixhed dwar din il-kwistjoni, u li possibilment ma kinitx qed tghid is-sewwa kollu maghruf lilha biex tipprotegi lil dan huha li mieghu sallum ghandha relazzjoni tajba;

(vi) kien jinkombi unikament fuq l-istess Andrew Ellul li jipprova, sal-grad rikjest mil-ligi, li effettivament huwa jghix ordinarjament, u jzomm hwejgu u l-possedimenti tieghu, u jircievi l-korrispondenza kollha tieghu, fil-fond mertu tal-kawza, u li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif trid il-ligi, u dan kif determinat b'mod mill-aktar car fis-sentenza **Saviour Vella et vs Theresa Ebejer**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2017, u s-sentenzi kollha[38] li segwewha.

Dawn il-fatti kollha, kif accertati minn dan il-Bord, juru bic-car li l-intimati ma kinux taw taghrif shih u korrett dwar il-fatti kollha rilevanti lill-amministratur Dr. Borg Costanzi, u b'hekk ir-rikonoxximent taghhom bhala inkwilini tal-fond mertu tal-kawza minflok ommhom, wara mewtha, ma ghandu ebda siwi ghalihom, u ma jbiddel xejn mill-

[38] **Joseph Vassallo pro et noe vs Xiaomei Zhou Gera**, Bord li Jirregola l-Kera, 14.11.2017; **Alfred Anton Zarifa et vs Alexander Mangion et**, Prim'Awla, 21.11.2018; **Anna Maria Falzon et vs Paul Sant et**, Bord li Jirregola l-Kera, 26.3.2019; **Istituto per Le Opere di Religione vs Futura Funds Sicav plc et**, Prim'Awla, 19.12.2019; **Daniel Staffan Patrik Tingstrom et vs Dan Peter Ogren e**t, Prim'Awla, 19.2.2020; **Gabriella Mangion vs Stefan Spiteri**, Prim'Awla, 21.2.2020; **Licia Maria Vella vs Tlata Contractors Limited**, Prim'Awla, 25.2.2020 u **Antonio Deguara et vs Sarah Afifi et**, Bord li Jirregola l-Kera, 1.7.2020

posizzjoni legali tal-intimati Andrew Ellul, Angela Ellul u Peter Ellul, kif hawn fuq spjegata.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qieghed jiddeciedi din il-kawza kif imhollija kontra l-intimati Andrew Ellul, Angela Ellul u Peter Ellul, billi jichad l-eccezzjonijiet kollha mressqa minn dawn l-intimati, u jilqa' t-talbiet tar-rikorrent nomine in kwantu diretti kontra taghhom, u konsegwentement:

(i) jiddikjara li l-ebda wiehed mill-intimati Andrew Ellul, Angela Ellul u Peter Ellul ma jissuccidi fl-inkwilinat tal-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi, u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrent nomine jirriprendi l-pussess tal-fond; u

(ii) jordna l-izgumbrament tal-istess intimati minn dan il-fond sa zmien xahar mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess intimati Andrew Ellul, Angela Ellul u Peter Ellul.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur