BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Dominic Mintoff, Marcelle Mangion, Christopher Mintoff, Stephanie Mintoff, Mary Grech Mintoff, Lilian Wismayer, Lawrence Mintoff, Maria Concetta Ali, Bernardette Aquilina, Daniela Spiteri, Perit Edwin Mintoff, Edith Cachia, Maryanne Carbonaro, Yana Bland Mintoff, Anne Mckenna

vs

Concetta Attard u ghal kull interess Godwin Attard

Rikors Numru: 156/2017JD

Illum 17 ta' Marzu 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fis-27 ta' Novembru 2017 li permezz tieghu ppremettew li:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 35, Zabbar Road, Paola liema proprjeta' giet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' wirt mill-mejtin Lawrence Mintoff u Concetta Mintoff xebba Farrugia;

2. Illi r-rikorrenti saru jafu li l-inkwilina Concetta Attard marret tghix gewwa home u mbaghad gewwa l-Isptar Monte Carmeli gewwa H'Attard, fejn kwindi l-istess Concetta Attard ma ghandha ebda tama li tmur lura u tirrisjedi gewwa l-fond 35, Zabbar Road, Paola, u ilha barra mill-fond mertu tal-kawza, mis-sena 2015 sal-gurnata tallum;

3. Illi Godwin Attard da parti tieghu jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi billi dahal fil-post kif u meta ommu harget mill-fond, u oltre hekk l-istess Godwin Attard ma jissodisfax il-kriterji skont l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16, u dan kif jirrizulta mill-kopji tar-Registru Elettorali bejn is-sena 2004 sa April 2016, li jinsabu hawn annessi bhala dok A1 sa A7 inkluzi, billi ismu ma jirrizultax li huwa registrat kif tezigi l-ligi stess, mentri kienet tirrizulta isem Concetta Attard izda liema Concetta Attard illum il-gurnata

[1] Fol. 1 sa 2

ilha hafna zmien rikoverata l-barra mid-dar 35, Zabbar Road, Paola, u certament huma sodisfatti l-kriterji skont l-artikolu 1555ª tal-Kap 16;

4. Illi l-atturi da parti taghhom waqfu li jaccettaw il-kera diversi snin ilu;

5. Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jivvakaw il-fond 35, Zabbar Road, Paola, u jroddu lura l-pussess tal-fond lis-sidien, anke permezz ta' ittra ufficcjali 1026/2017, kopja annessa dok B.

6. Illi nonostante l-interpellazzjoni permezz ta' ittra ufficcjali l-konvenuti baqghu inadempjenti;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:

(i) Jiddeciedi li l-konvenuta Concetta Attard ma tokkupax il-fond 35, Zabbar Road, Paola bhala inkwilina, u ghal perjodu ta' aktar minn sena mill-intavolar ta' din il-kawza u fejn ghalhekk gew sodisfatti l-elementi tal-artikolu 1555ª tal-Kap 16, sabiex ir-rikorrenti jistghu jiehdu lura r-ripreza tal-fond mertu tal-kawza;

(ii) Jiddeciedi li l-konvenut Godwin Attard jokkupa l-fond 35, Zabbar Road, Paola, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u fejn ghalhekk irid jizgombra mill-fond entro terminu qasir u perentorju li jistabilixxi Bord;

(iii) Jordna lill-konvenuti u/jew min minnhom ihallsu l-arretrati tal-kera u konsum tad-dawl u ilma tal-fond 35, Zabbar Road, Paola lil ARMS Limited, u sabiex il-meters tad-dawl u ilma tal-imsemmi post jigu trasferiti a spejjez tal-konvenuti ghal fuq l-attturi entro terminu qasir u perentorju li jistabilixxi l-istess Bord;

(iv) Jaghti kwalunkwe provvedimenti iehor opportun u necessarju, inkluz u jekk hemm bzonn li jinhatru periti u/jew kuraturi fi kwalunkwe kaz.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti in solidum inkluz tal-ittra ufficcjali bin-numru 1026/2017 anness hawnhekk bhala dok B.

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors.[2]

[2] Fol. 3 sa 18

Ra r-Risposta[3] tal-intimati prezentata fis-6 ta' Frar 2018 li permezz taghha eccepew li:

1. Illi dan il-Bord huwa inkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz ghar-raguni ta' inkompetenza materjali;

2. Illi bla pregudizzju t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu respinti u dan billi l-esponenti ghandhom titolu validu;

3. Illi r-rikorrenti ghandhom qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti lokaturi tal-fond residenzjali 35, Zabbar Road, Paola, ghamlu kontra l-inkwilina taghhom Concetta Attard, u kontra binha, Godwin Attard, ghax-xoljiment tal-kirja wara li l-inkwilina marret tirrisjedi b'mod permanenti f'dar tal-anzjani. Ir-rikorrenti jikkontendu li binha Godwin Attard m'ghandux jedd ikompli l-kirja ta' dan il-fond wara ommu.

Min-naha tieghu, l-intimat jikkontendi li ghandu titolu validu ta' kiri dwar dan il-fond.

Fil-mori ta' dawn il-proceduri, l-intimata Concetta Attard mietet, u l-kawza kompliet kontra l-intimat l-iehor Godwin Attard.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lil **Oswald Balzan**[4], rapprezentant tal-isptar Monte Carmeli, li xehed li l-intimata Concetta Attard kienet ilha rikoverata f'dan l-isptar mit-8 ta' Gunju 2013, taht il-kura tal-psikjatra Joseph Spiteri, u l-probabilta' kienet li ma tmurx lura d-dar. Kienet qed thallas €167.31 fil-gimgha ghall-kuri li kienet qed tircievi.

Xehed ukoll, fuq talba tar-rikorrenti, **Dr. Thomas Abela**[5], li ddikjara li kien l-avukat tal-ahwa Mintoff, awturi tar-rikorrenti, u li kien ghadu avukat ta' whud minnhom. Huwa spjega li, fis-sena 1982, huwa kien inkarigat jigbor il-kirjiet minghand Concetta Attard, li

---

[3] Fol. 23

[4] Ara xiehda, 5.6.2018, fol. 33 sa 35

[5] Ara xiehda, 5.6.2018, fol. 36 sa 43

kienet tikri dan il-fond 35, Zabbar Road, Paola, minghand l-ahwa Mintoff. Kienet tmur thallas il-kera hi, jew zewgha. F'xi zmien, xi whud minn uliedha – Joseph Attard, Michael Attard u Miriam Barbara - hadulu ittra, li x-xhud prezenta kopja taghha, u li kienet datata 12 ta' Frar 2014[6]. Wara dakinhar, huwa qatt ma rcieva aktar kera dwar dan il-fond, pero' fl-4 ta' Dicembru 2017, ircieva cedola minghand l-intimat Godwin Attard, li kien mar ikellmu xi sena wara li l-ahwa Attard kienu ghaddewlu l-ittra, pero' hu ma kienx accetta kera minghandu, anzi talbu c-cwievet. Ix-xhud spjega li, sa fejn kien jaf hu, ir-ragel ta' Concetta Attard kien miet qabilha, u hi kienet baqghet wahedha tghix fil-fond. Ix-xhud gharaf lill-intimat Godwin Attard fl-awla.

Ir-rikorrent **Domenic Mintoff**[7] xehed li, f'xi zmien, kienu cemplulu hut l-intimat Godwin Attard, inkwetati, ghaliex ommhom kienet qieghda l-isptar, u riedu jroddu l-post lura minhabba l-kont tad-dawl. Dan kien ghall-habta ta' Gunju 2013. Skont l-ahwa, l-intimat dahal fil-post meta harget ommu, u minhabba f'hekk ma kienux qed ikellmuh.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lill-**intimat Godwin Attard**,[8] li ddikjara li kien ilu li rtira tlett snin, u li bejn is-snin 2003 u 2008 kien jghix Malta u l-Ingilterra, fejn kien imur jara lit-tfal u jigi lura. Meta kien ikun Malta, qal li kien jghix fil-fond in kwistjoni. B'riferenza ghar-rizultanzi dokumentarji li l-intimat ma kienx registrat bhala li jghix f'dan il-fond qabel is-sena 2014, l-intimat qal li ma kellux karta tal-identita' valida qabel, u kien juza l-passaport. Skont hu, din kienet is-sitwazzjoni tieghu bejn is-snin 1995 u 2014. Huwa pero' insista li kien ilu residenti Malta, ma' ommu, fil-fond in kwistjoni, mis-sena 1995. Qabel kien jghix barra minn Malta. Xoghlu kien li jpingi u jbiegh il-pittura bhala *self-employed*, pero' l-introjtu tieghu ma kienx bizzejjed biex ihallas it-taxxi. Huwa kkonferma li Joseph Attard, Michael Attard u Miriam Barbara huma hutu, u qal li r-relazzjoni bejniethom fiha t-tlugh u l-inzul. Qal li ddepozita l-kera meta mar ihallas, u l-kera ma gietx accettata. Huwa kkonferma li, f'xi zmien, fl-istess post kien jghix ukoll Lauren Attard, li jigi t-tifel ta' huh.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil **Reuben Bonnici**,[9] rapprezentant ta' ARMS Limited, u talbuh jixhed dwar ir-registrazzjoni u l-konsum tas-servizzi fil-fond in kwistjoni, 35, Godwin, Zabbar Road, Paola. Huwa pprezenta kopja tal-ahhar kont ghall-perjodu bejn Lulju u Settembru 2018, li juri li huwa ndirizzat lil certu John Grioli, b'arretrati ta' €265.83, u b'konsum ta' dawl biss[10]. Mir-rendikont ezibit, jidher li l-konsum tas-servizzi naqas

[6] Fol. 44
[7] Ara xiehda, 9.7.2018, fol. 46 sa 47
[8] Ara xiehda, 9.7.2018, fol. 48 sa 59
[9] Ara xiehda, 27.11.2018, fol.68 sa 69
[10] Fol. 71 sa 72

b'mod generali mis-sena 2013 'il quddiem, u l-hlasijiet ma baqghux isiru b'mod regolari.[11] Meta kompla jixhed[12], huwa zied li bhala konsumaturi tas-servizzi residenzjali fil-fond mertu tal-kawza kien hemm registrati Joseph Attard sat-30 ta' April 2007, u sa meta xehed, l-intimata Concetta Attard. Dawn iz-zewg persuni kienu qed jircievu s-sussidju tas-servizzi residenzjali.

Ghar-rikorrenti xehed ukoll **Joseph Rivans**,[13] in rapprezentanza tal-Agenzija Identita' Malta, li ddikjara li l-intimat Godwin Attard ilu registrat bhala li jirrisjedi f'dan il-fond mis-sena 2014, meta twaqqfet l-Agenzija; filwaqt li fis-7 ta' Ottubru 2014, l-intimata Concetta Attard bidlet l-indirizz taghha ghall-isptar Monte Carmeli. Huwa ddikjara wkoll li min jitlef il-karta tal-identita' huwa obbligat jirrapporta, u japplika ghal wahda gdida, u ma jistax izomm biss il-passaport. **Savio Borg**,[14] rapprezentant tal-Ufficju Elettorali, xehed li l-intimat Godwin Attard kien registrat li jghix fl-indirizz 7, Zahra Building, Flat 12, Triq il-Friefet, Marsaskala, bejn April 2005 u Ottubru 2012, meta mbaghad bidel l-indirizz ghal 35, Godwin, Zabbar Road, Paola.[15]

L-intimat ressaq b'xhieda tieghu lil **Henry Glanville**, **Mark Fiteni** u **Mario Degiorgio**.

Henry Glanville[16] ddikjara li jigi r-ragel ta' oht l-intimat, u ilu jafu ghal dawn l-ahhar hamsin sena. Qal li l-intimat kien jghix mal-genituri, imbaghad izzewweg, u ssepara. Mar l-Ingilterra, u meta gie lura mar joqghod ma' ommu. Qal li llum joqghod f'dan il-fond, u baqa' jghix ma' ommu sakemm din saret dementi. In kontroezami[17], ix-xhud qal li martu qatt ma kellha problema li l-intimat jibqa' jokkupa dan il-fond.

Mark Fiteni[18] qal li sar jaf lill-intimat meta dan kellu *bar* u *restaurant* Wied il-Ghajn, u ghadda ghandu u saru hbieb. Dan kien bejn wiehed u iehor 22 sena qabel xehed. Dak iz-zmien, minn Wied il-Ghajn kien iwasslu f'dan il-fond, fejn l-intimat kien jghix ma' ommu. In kontroezami[19], Fiteni qal li l-intimat kellu l-*bar* u l-*pizzeria* bejn is-snin 1995 u 1998 jew 1999, imbaghad kien siefer. Huwa ppreciza li joqghod xi zewg toroq 'il boghod minn dan il-fond.

---

[11] Fol. 73 sa 76
[12] Ara xiehda, 28.1.2019, fol. 88 sa 91
[13] Ara xiehda, 28.1.2019, fol. 82 sa 86
[14] Ara xiehda, 26.2.2019, fol. 97 sa 98
[15] Ara wkoll fol. 99 sa 102
[16] Ara xiehda, 23.5.2019, fol. 105 sa 107
[17] Ara xiehda, 1.7.2020, fol. 140 sa 143
[18] Ara xiehda, 23.5.2019, fol. 108 sa 110
[19] Ara xiehda, 1.7.2020, fol. 144 sa 150

Mario Degiorgio[20] xehed li ghandu hanut 28, Zabbar Road, Paola, ftit bibien 'il boghod minn dan il-post. Qal li jaghmel gurnata shiha l-hanut, u lill-intimat dejjem hemm jarah fid-dar ta' ommu, u gieli jigu uliedu wkoll. In kontroezami[21], huwa ppreciza li l-hanut tieghu jigi faccata l-fond mertu tal-kawza, u li ilu bil-hanut 30 sena. Huwa kkonferma li zmien twil qabel xehed, l-intimat kellu hanut tal-ikel u x-xorb Wied il-Ghajn. Qal ukoll li gieli ma kienx jidher ghal xi gimghat, pero' mbaghad jerga' jarah. Huwa pero' ma ftakarx meta l-intimata Concetta Attard giet rikoverata.

Fl-affidavit tieghu[22], l-intimat Godwin Attard, li llum ghandu 65 sena, zied jghid li mar jghix f'dan il-post mal-genituri tieghu meta kellu sitt snin. Siefer fuq xoghol fis-sena 1974, pero' hwejgu baqghu hemm. Sena wara zzewweg mara Ingliza, pero' ddivorzja minn maghha wara 5 snin. Fis-sena 1992 rega' zzewweg Finlandiza, u kellu *bar* u *pizzeria* Marsaskala. Biex ma joqghodx jigri, kienu marru jghixu Wied il-Ghajn. Tlett snin wara ssepara, marad b'qalbu, u mar jghix ma' ommu. Kien imur l-Ingilterra ghall-kura u biex jara lit-tfal. Minhabba fil-mard, ma setax jahdem aktar u beda jpitter u jbiegh il-pittura. L-intimata Concetta Attard mietet f'Ottubru 2018, u hu baqa' fid-dar. Jghid li hutu ghamlu minn kollox biex ikeccuh mid-dar, u ggieldu mieghu. Qal li skola ma jafx, qatt ma ha interess fil-karta tal-identita' jew fil-vot, u dejjem ghadda bil-passaport.

In kontroezami[23], l-intimat qal li prezentement jghix wahdu f'dan il-fond.

Ikkunsidra wkoll li:

Ghalkemm it-tigdid ta' din il-kirja, li ilha kostitwita minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, huwa regolat bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), il-fatti ta' dan il-kaz jinkwadraw ruhhom fl-**art. 1555A** u l-**art. 1531F** u **1531G** tal-Kodici Civili, ilkoll introdotti bl-Att X tal-2009. Issa li l-intimata Concetta Attard mietet, l-**art. 1555A** tal-Kodici Civili mhuwiex aktar rilevanti ghad-determinazzjoni ta' min jista' ghandu jedd ikompli l-kirja li kellha hi fuq dan il-fond Godwin House, 35, Zabbar Road, Paola.

Ghall-kompletezza, pero', il-Bord ser jirriproduci d-dicitura tal-**art. 1555A**:

---

[20] Ara xiehda, 23.5.2019, fol. 111 sa 114
[21] Ara xiehda, 1.7.2020, fol/. 151 sa 154
[22] Fol. 116
[23] Ara xiehda, 1.7.2020, fol. 138 sa 139

1555A.(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:[24]
Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.
(2) **Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F**:
Iżda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.[25]

Kif ga gie deciz minn dan il-Bord fis-sentenza **Anna Maria Falzon et vs Paul Sant et**[26]**,** qari akkurat tal-**Art. 1555A(2)** tal-Kodici Civili juri bic-car li, b'mod eccezzjonali, il-kirja protetta taht il-ligijiet specjali tal-kiri, li kellha Concetta Attard, setghet tispicca qabel il-mewt taghha, u sakemm din kienet ghadha hajja, minn meta jirrizulta li din giet dipendenti ghal kollox fuq l-isptar fejn kienet qed tircievi l-kura u tirrisjedi.[27]

Il-Bord irid ghalhekk issa jara jekk l-intimat Godwin Attard ghandux jedd ikompli din il-kirja fit-termini tal-**art. 1531F** tal-Kodici Civili.

L-**art. 1531F** jipprovdi kif gej:

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

(i) **tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:**

[24] Enfasi tal-Bord
[25] Enfasi tal-Bord
[26] Bord li Jirregola l-Kera, 26.3.2019 (mhux appellata)
[27] Ghal spjegazzjoni tal-motivazzjoni legislattiva ta' dan il-provvediment, ara **Salvina maghrufa bhala Sylvia Xuereb vs Tessie maghrufa bhala Therese jew Tessa Camilleri**, Appell, 7.10.2019

Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tal-konjuġi tal-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik iddata tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu: Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' millaħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk laħwa kollha jkomplu il-kirja *in solidum*; din il-kirja ma testendix għal konjuġi jew ulied l-aħwa, jew

(iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew

(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:

Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw ilkriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja *in solidum* bejniethom: Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġiet ta' xogħol, studju jew kura medika:

Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

Dwar il-kriterju tat-test tal-mezzi, l-**art. 1531G** jipprovdi kif ġej:

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 mal-inkwilin u baqgħu jgħixu mal-inkwilin sal-mewt tal-inkwilin, dawn ikollhom dritt li jkomplu l-kirja bil-mod segwenti:
(*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 tal-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 tal-aħħar inkwilin li jibqa' ħaj, b'kera li jkun id-doppju ta' dak li kien iħallas l-aħħar inkwilin.

Iz-zewg kriterji – tal-qrubija u tal-mezzi – huma kumulattivi, mhux alternattivi, u jinkombi fuq min jippretendi li ghandu dritt ikompli l-kirja li jressaq il-provi li effettivament jissodisfa r-rekwiziti kollha, fit-termini tal-**art. 1531F** jew, jekk ikun il-kaz, tal-**art. 1531G** fuq citati. Filfatt, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza **Saviour Vella et vs Theresa Ebejer**[28], qalet li, oltre dik il-prova tar-residenza permanenti minn tal-anqas erba' snin fl-ahhar hames snin qabel l-1 ta' Gunju 2008, *'il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-meżżi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dan ir-rekwiżit irid jirrizulta lill-Qorti u kwindi billi tkun tallegah il-konvenuta, trid tkun hija stess li tressaq il-provi dwaru.'*

F'dan il-kaz, u wara li qies il-provi kollha mressqa quddiemu, inkluz dawk imressqa mill-intimat, il-Bord ma hux moralment konvint, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimat Godwin Attard kien qed jabita b'mod permanenti, abitwali u kontinwu, fil-fond mertu tal-kawza, ghal tal-anqas erba' snin mill-hames snin li ghaddew bejn l-1 ta' Gunju 2003 u l-1 ta' Gunju 2008, u li wara l-1 ta' Gunju 2008 baqa' jghix kontinwament f'dan il-fond 35, Zabbar Road, Paola, sallum, kemm meta ommu kienet ghadha tghix fih, u anke wara li giet rikoverata b'mod permanenti fl-isptarijiet minhabba fil-kundizzjonijiet medici taghha. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni wara li ra li:

(i) l-intimat ma xehedx is-sewwa dwar il-karta tal-identita' tieghu, u l-indirizz li kien registrat fuqu ghal finijiet elettorali u legali. L-intimat ipprova jahbi mill-Bord ir-registrazzjoni li kellu, ghal hafna zmien sa ftit qabel ma ommu harget mill-fond, fuq indirizz ta' appartament f'Marsaskala, u wara din ir-rizultanza, baqa' ma forna ebda spjegazzjoni dwar x'appartament kien dan u kif giet li kellu r-registrazzjoni tar-residenza tieghu f'dak l-indirizz ghal tant snin;

(ii) l-intimat qatt ma rregistra ruhu bhala konsumatur tas-servizzi fil-fond mertu tal-kawza, u dan minkejja li b'hekk kien ikun intitolat ghal sussidji fuq il-prezz tas-servizzi kkunsmati minnu;

(iii) il-konsum tas-servizzi fil-fond mertu tal-kawza kien relattivament baxx hafna, u l-intimat ma forna ebda prova li effettivament kien qed jikkonsma servizzi tad-dawl u l-ilma sufficjenti biex jghix;

(iv) l-intimat ma ressaq ebda prova dwar li effettivament kien juza dan il-fond, u l-indirizz tieghu, ghall-bzonnijiet kollha li kellu, inkluz dawk amministrattivi. Ix-xiehda generika tar-ragel ta' ohtu, ta' habib li kellu aktar minn ghoxrin sena ilu, u ta' sid hanut

[28] Qorti tal-Appell, 8.5.2017

fil-vicin, li ma tawx id-dettalji mehtiega, ma jibbastawx biex jaghmlu tajjeb ghal dak in-nuqqas;

(v) id-dikjarazzjoni generika tal-intimat li tlieta minn hutu riedu jaghmlulu vendikazzjoni, u ghalhekk intbaghtet l-ittra pprezentata mill-avukat Thomas Abela, hija wkoll fjakka biex taqleb il-mizien favur l-intimat. Kellu opportunita' shiha li jressaq l-ahjar prova dwar din it-tezi tieghu, inkluz billi jressaq b'xhieda lil dawn hutu u juri l-allegati motivazzjonijiet hziena taghhom, pero' dan ghazel li ma jaghmlux.

Oltre dan, l-intimat naqas li jressaq l-icken prova dwar il-mezzi tieghu. Mill-atti jirrizulta li, f'xi zmien, kellu negozju u indirizz residenzjali f'Marsaskala. L-intimat ma ressaq ebda prova dwar id-dhul jew l-assi tieghu, la dawk likwidi u lanqas kapitali, relattivament ghaz-zmien rilevanti, u llimita ruhu ghad-dikjarazzjoni li ma jhallasx taxxa ghaliex l-introjtu tieghu mill-pittura huwa baxx. Stqarr li huwa pensjonant u lanqas prova dwar tali dhul ma pprezenta. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax dwar il-mod legger kif l-intimat ressaq il-provi tieghu, bl-iskuza li huwa ma jafx skola u li dejjem ghex il-hajja semplici. Hi x'inhi l-verita', in-nuqqas ta' gharfien tal-ligi mhix skuza, lanqas ghal min ma jafx, u l-konsegwenzi ghal min jaghzel li ma jkunx jaf jibqghu dawk sanzjonati fil-ligi.

Fic-cirkostanzi, il-Bord ma jistax hlief jiddeciedi li l-intimat naqas li jissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqu bir-**Regolament 4(4)** tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) [S.L. 16.11].

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet in kwantu diretti kontra l-mejta Concetta Attard, minhabba li l-atti tal-kawza kontra taghha baqghu ma gewx legittimati, jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat l-iehor Godwin Attard u jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti kontra tieghu kif gej:

(i) jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi li r-rikorrenti jistghu jiehdu lura l-fond 35, Godwin House, Zabbar Road, Paola;

(ii) jilqa' t-tieni talba u jiddeciedi li l-intimat Godwin Attard qed jokkupa dan il-fond minghajr titolu validu fil-ligi, u jipprefiggi terminu ta' tlett xhur minn meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat biex l-istess intimat jivvaka minn dan il-fond;

(iii) jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-istess intimat Godwin Attard ihallas l-arretrati tal-kera u l-konsum tad-dawl u l-ilma fl-ammont li jirrizultaw li jkunu ghadhom dovuti lill-provditur tas-servizzi fid-data li fiha jirritorna c-cwievet tal-fond imsemmi lir-rikorrenti, u

li jaghmel dak kollu mehtieg sabiex l-istess servizzi jigu trasferiti f'isem ir-rikorrenti sa zmien gimgha wara l-gheluq taz-zmien imsemmi fil-paragrafu tnejn (ii) hawn fuq;

(iv) jichad ir-raba' talba tar-rikorrenti billi m'hemmx htiega ghal provvedimenti ulterjuri.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimat Godwin Attard.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Deputat Registratur